

NORMAS LEGALES

ACTUALIZADAS

 **Editora Perú**

DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO


El Peruano

LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

LEY N° 27157

TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 27157

**DECRETO SUPREMO
N° 035-2006-VIVIENDA**



LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

LEY N° 27157

(Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 20 de julio de 1999)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA; Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Del objeto de la Ley

La presente Ley establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

TÍTULO I

PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.- De las definiciones

Para los efectos de la presente Ley se considera:

a) Edificios de Departamentos: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.

b) Quintas: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.

c) Casas en Copropiedad: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.

d) Centros y Galerías Comerciales o Campos Feriales: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.

e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común.

f) Unidades de propiedad exclusiva: Unidades inmobiliarias que no cuentan con bienes ni servicios comunes.

“Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley.”

() Artículo modificado por el artículo único de la Ley N° 30830, publicada el 27 de julio de 2018.*

Artículo 4.- Del Formulario Registral

4.1. Para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.

4.2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario.

Artículo 5.- De la función notarial

5.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.

5.2. En casos de oposición de terceros, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral.

CAPÍTULO II

DEPARTAMENTOS EN EDIFICIOS

Artículo 6.- Del inicio del proceso

6.1. Para iniciar el proceso de saneamiento a que se refiere el artículo precedente se debe tomar el acuerdo por la mayoría simple de todos los propietarios de departamentos, en una reunión que será convocada para estos efectos por el o los propietarios interesados, mediante carta notarial, y realizada dentro de los 10 (diez) días útiles contados a partir de la convocatoria.

6.2. La convocatoria debe contener lugar, fecha, hora de la reunión y el nombre del convocante, así como la agenda a tratar.

6.3. El acuerdo tomado consta en un Acta Simple firmada por los concurrentes, el mismo que debe publicarse en el Diario Oficial El Peruano, en uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del propio edificio, para efectos de determinar los porcentajes de bienes comunes, salvo que el referido acuerdo haya sido adoptado por unanimidad.

6.4. Para oponerse a los acuerdos a que se refiere el párrafo precedente el interesado tiene un plazo de 15 (quince) días, contados a partir de la fecha de la última publicación, y se tramita de acuerdo a los artículos 546 y siguientes del Código Procesal Civil.

6.5 Se presume que las alcúotas sobre los bienes comunes corresponden en partes iguales a los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario.

Artículo 7.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

Artículo 8.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el Artículo 2018 del Código Civil. Una vez acreditados los requisitos mencionados por Notario, el Registrador procede a inmatricular el terreno a nombre de los propietarios de departamentos en calidad de bien común y, posteriormente, la propiedad cada una de las unidades inmobiliarias y los derechos sobre las áreas y bienes comunes.

CAPÍTULO III

QUINTAS, CASAS EN COPROPIEDAD Y OTRAS UNIDADES INMOBILIARIAS CON BIENES COMUNES

Artículo 9.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en quinta, casa en copropiedad u otra unidad inmobiliaria con bienes comunes, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de la presente Ley.

Artículo 10.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

10.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 2018 del Código Civil.

10.2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre el área de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva.

10.3. El área y bienes de propiedad común se inmatriculan en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se inmatricula directamente a nombre del titular del derecho.

Artículo 11.- Del terreno

En ningún caso se puede considerar como bien común el terreno sobre el cual está edificada la sección de propiedad exclusiva, salvo que sobre el mismo terreno exista más de una sección de esta naturaleza.

CAPÍTULO IV

CENTROS Y GALERÍAS COMERCIALES O CAMPOS FERIALES

Artículo 12.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de un solo piso

12.1. Los centros y galerías comerciales o campos feriales que cuenten únicamente con un piso podrán independizar cada una de sus tiendas del terreno matriz.

12.2. El terreno sobre el que está edificada cada tienda es de propiedad exclusiva de cada uno de sus propietarios, quienes son titulares integralmente del terreno y la edificación sobre la cual está construida su tienda.

12.3. Las áreas que constituyen los accesos, pasadizos y las zonas de servicios comunes pueden ser de propiedad común, pudiendo constituirse sobre ellos derechos reales de servidumbre perpetua a favor de los predios dominantes y/o derechos de superficie.

Artículo 13.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso
Cuando los centros y galerías comerciales o campos feriales cuenten con más de un piso, es facultad de los propietarios optar entre:

a) Tener un solo régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.

b) Tener más de un régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.

c) Independizar del terreno matriz cada una de las tiendas. La propiedad del terreno sobre el cual están las tiendas independizadas es de copropiedad de éstas, considerando el plano vertical sobre el cual éstas se hallan edificadas. En estos casos, se debe constituir derechos reales de servidumbre perpetua obligatoria a favor de los predios dominantes respecto a los accesos, escaleras, pasadizos y similares o considerar éstos como zonas de propiedad común.

Artículo 14.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en galería, centro comercial o campo ferial, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de la presente Ley.

Artículo 15.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

15.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil.

15.2. Una vez acreditados los referidos requisitos, el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre la sección de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva. El área y bienes de propiedad común se inmatricula en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se inmatricula directamente a nombre del titular del derecho.

Artículo 16.- Del terreno

En caso de haber optado por lo establecido en el literal c) del artículo 13, el terreno se considera copropiedad de los propietarios de las tiendas existentes dentro del plano vertical del perímetro superficial y se consideran bienes comunes el acceso y los servicios comunes a que se refiere el Reglamento Nacional de Construcciones.

CAPÍTULO V**CONSTRUCCIONES DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA****Artículo 17.- De la inscripción cuando el terreno está registrado**

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad de propiedad exclusiva cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de la presente Ley.

Artículo 18.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

18.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil.

18.2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno.

CAPÍTULO VI**DISPOSICIONES COMUNES****Artículo 19.- De las disposiciones comunes**

Las disposiciones de este Capítulo son de aplicación a todos los procedimientos establecidos en el presente Título.

Artículo 20.- De las inscripciones

20.1. Con la presentación del Formulario Registral al Registro correspondiente se puede inmatricular el terreno e inscribirse la fábrica.

20.2. También es susceptible de inscripción, de ser el caso, las secciones de propiedad exclusiva, las secciones de propiedad común, la independización, el Reglamento Interno y la junta de propietarios.

Artículo 21.- De la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

Artículo 22.- De la inmatriculación

La primera inscripción de dominio a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil se declara notarialmente y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

Artículo 23.- De la procedencia de la inscripción

No es impedimento para la inmatriculación del terreno, de ser el caso, ni para la inscripción del derecho de propiedad de la unidad inmobiliaria, ni de los bienes comunes, que uno o más de los poseedores del mismo edificio, quinta u otros no acrediten su derecho de propiedad. En estos casos particulares, el registrador suspende la inscripción cuyo derecho de propiedad no ha sido solicitado o acreditado hasta que se demuestre el derecho respectivo.

Artículo 24.- De la presunción de igualdad de alícuotas

En caso de que no sea posible determinar los porcentajes de bienes comunes, por ausencia o impedimento de uno o más propietarios, se presume que las alícuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario. Para el efecto se publica en el Diario Oficial El Peruano, uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del predio, un extracto que contenga la ubicación del inmueble, dándose un plazo de 10 (diez) días para que cualquier afectado acredite el mayor porcentaje que le corresponda.

Artículo 25.- Del informe técnico

25.1. En todos los casos de regularización de edificaciones a que se refiere el presente Título, el interesado debe presentar al Notario un informe técnico elaborado por un verificador, público o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constate las características de la edificación, y de ser el caso, de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de propiedad común y el total de áreas y bienes comunes existentes, debiendo efectuar los planos de ubicación y de distribución de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de las áreas y bienes comunes.

25.2. En el caso de centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso el informe técnico debe elaborarse tomando en consideración la opción acordada por los propietarios de conformidad con el artículo 13 de la presente Ley y contener una opinión favorable del Instituto Nacional de Defensa Civil.

Artículo 26.- (*) *Artículo derogado por la tercera disposición final de la Ley N° 27333, publicada el 30 de julio de 2000.*

TÍTULO II

DECLARATORIA DE FÁBRICA

(*) *Título derogado por la octava disposición complementaria final del TUO de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.*

TÍTULO III

DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 37.- De la definición

Los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título.

Artículo 38.- De los regímenes

Los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Esta opción debe constar en el Formulario Único Oficial y debe inscribirse en el Registro correspondiente.

CAPÍTULO II

REGLAMENTO INTERNO

Artículo 39.- Del Reglamento Interno

Las edificaciones a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

Artículo 40.- De los bienes de propiedad común

Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso:

a) El terreno sobre el que está construida la edificación;

b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones;

c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;

d) Los ascensores y montacargas;

e) Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;

f) Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía; y otros;

g) Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;

h) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;

i) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;

"j) Los demás bienes destinados al uso común y disfrute de todos los propietarios, entre los cuales se encuentran los extintores, botiquines, productos y utensilios utilizados en los procesos de limpieza, desinfección y esterilización, y todos aquellos bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria o desastres." (*) *Literales modificados por el artículo 2 de la Ley N° 31264, publicada el 9 de julio de 2021.*

Artículo 41.- De los servicios comunes

Son servicios comunes los siguientes:

a) La guardianía, la portería y la jardinería;

b) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y en general de los bienes comunes. Esta incluye la reposición de los bienes de propiedad y uso comunes;

c) La incineración y/o eliminación de basura;

d) El alumbrado público, la baja policía y jardines públicos, siempre que el pago a los derechos y arbitrios lo deban efectuar los propietarios en conjunto; y,

e) La administración de la edificación.

Artículo 42.- Del contenido

El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);

b) Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;

c) Los derechos y obligaciones de los propietarios;

d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;

e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios.

"f) Un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad

de defensa civil o sanitaria, el que debe ser difundido de manera obligatoria por la Junta de Propietarios a los residentes de la unidad inmobiliaria, como a los que trabajan en ella. El promotor o constructor o, en su caso, los propietarios pueden optar por asumir el "Modelo de Protocolo ante Emergencias", que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo." (*) *Literal incorporado por el artículo 3 de la Ley N° 31264, publicada el 9 de julio de 2021.*

Artículo 43.- De la transferencia de bienes de propiedad común

La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho.

Artículo 44.- De la acumulación, subdivisión o independización

Los propietarios pueden acumular, subdividir o independizar sus bienes de dominio exclusivo, de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Construcciones. Los derechos sobre los bienes de dominio común se obtendrán sumando o detrayendo los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas o independizadas, según cada caso. En estos casos el interesado notifica de tales hechos a la Junta de Propietarios para que proceda a la modificación respectiva del Reglamento Interno y asume los gastos que se generen.

Artículo 45.- De la pluralidad de reglamentos internos

45.1. En todos los casos se puede otorgar más de un Reglamento y conformar la respectiva Junta de Propietarios por áreas físicamente determinables, que comprenden un conjunto de unidades, si así lo acuerdan la mayoría simple del total de propietarios.

45.2. De requerirse por los interesados, se constituirá además una Junta General de Propietarios con delegados de las diferentes Juntas de Propietarios, la cual se encargará de todo lo concerniente a asuntos que afecten a la edificación en su conjunto.

45.3. La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas y demás aspectos concernientes, serán fijados en un Reglamento Interno General.

CAPÍTULO III

LAS INSCRIPCIONES

Artículo 46.- De las inscripciones

46.1. En el Registro Público correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la Junta de Propietarios.

46.2. Inscrito el Reglamento Interno, las secciones se independizarán de conformidad con lo dispuesto por la normatividad correspondiente.

CAPÍTULO IV

DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 47.- De la constitución

47.1. La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.

47.2. La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta, pero la admisión a su seno siempre estará expedita.

Artículo 48.- Del Presidente de la Junta de Propietarios

48.1. El Presidente de la Junta de Propietarios goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.

48.2. Para ejercer la representación procesal antes referida se requiere copia certificada por Notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento y que esté debidamente inscrita.

Artículo 49.- De los propietarios hábiles

49.1. Se entenderá por propietario hábil al que esté en condición de ejercer su derecho a voto en las sesiones de las Juntas de Propietarios por haber cumplido con el pago de todas las cuotas establecidas por la Junta de Propietarios.

49.2. La Directiva de la Junta de Propietarios declara la inhabilitación de los propietarios que hayan incumplido con pagar 3 (tres) o más cuotas ordinarias o al menos 1 (una) extraordinaria al momento de la convocatoria.

49.3. Para tales efectos la Directiva de la Junta de Propietarios envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su calidad de inhabilitado. Dicha calidad cesará al momento de cancelarse la deuda pendiente.

49.4. Los propietarios inhabilitados pueden asistir a las sesiones sólo con derecho a voz y no se les considera para el cómputo del quórum.

49.5. Sólo podrán impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios aquéllos que no se encuentren inhabilitados.

Artículo 50.- Del mérito ejecutivo de las deudas

Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Procesal Civil.

“Artículo 51.- Obligaciones de la Junta de Propietarios ante emergencias

En los casos descritos en el literal f) del artículo 42, la Junta de Propietarios tiene la obligación de realizar las siguientes acciones:

1. Presentar su protocolo ante emergencias a las entidades competentes que así lo determinen.

2. Colaborar con las autoridades en el cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la emergencia.

3. Publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia.

4. Permitir a las autoridades el uso de los bienes comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común ante la necesidad por la emergencia sanitaria o desastre.

5. Mantener un registro de la población vulnerable que habita en la unidad inmobiliaria. Los datos personales se registran con el consentimiento previo de sus titulares, manteniendo la confidencialidad de los mismos.

6. Organizar a los residentes de la unidad inmobiliaria para asumir las labores comunes en caso de que la administración no pueda desarrollarla.

7. Tutelar la salud y bienestar de los residentes y personal de la administración que realiza sus funciones en la unidad inmobiliaria.

8. Comunicar a las autoridades en caso de que la salud de algún residente se encuentre en riesgo o si se presume que una persona ha perdido la vida dentro de la unidad inmobiliaria.

9. Facilitar el ingreso de las autoridades competentes a la unidad inmobiliaria para la ayuda que se requiera ante la emergencia, previo consentimiento de las partes o de la mayoría de los residentes, solo en emergencias declaradas por decreto supremo." (*) **Artículo incorporado por el artículo 4 de la Ley N° 31264, publicada el 9 de julio de 2021.**

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Del acogimiento a la regularización

En ningún caso se puede condicionar la inscripción de declaratorias de fábrica al pago de las obligaciones tributarias que corresponden a ESSALUD y/o a las Municipalidades. No obstante, los propietarios de edificaciones cuyo valor no exceda de 50 (cincuenta) unidades impositivas tributarias que procedan a la regularización de la declaratoria de fábrica de sus unidades inmobiliarias, dentro de los 6 (seis) meses de entrada en vigencia la presente Ley, deben cancelar estas obligaciones sin moras, intereses o recargos.

Segunda.- De las solicitudes en trámite

Las solicitudes de declaratoria de fábrica que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley se adecuan a las disposiciones de ésta.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- De la comunicación a las Municipalidades

En todos los casos a que se refiere el Título I de la presente Ley, el Notario comunica a la Municipalidad Distrital correspondiente, o a la Provincial, tratándose del ámbito del Cercado, la inscripción efectuada, para los fines tributarios y catastrales correspondientes.

Segunda.- De las aprobaciones

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción aprueba el Formulario

Único Oficial y un Reglamento Interno modelo, a que se refiere la presente Ley.

Los interesados pueden optar entre adherirse al Reglamento Interno a que se refiere el párrafo anterior o elaborar y aprobar uno propio.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y el Registro Predial Urbano, en su caso, aprueban los modelos respectivos del Formulario Registral a que se refiere la presente Ley.

Tercera.- De la adecuación de los reglamentos internos

Los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente Ley se adecuan a lo que ella establece, para lo cual la Junta de Propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios.

Cuarta.- De la aplicación de la Ley

Las disposiciones de la presente Ley se aplican en todo lo que no se oponga a las funciones y competencias que realiza la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, de acuerdo a su legislación.

Quinta.- De la derogatoria

Derógase y déjase sin efecto el Decreto Ley N° 22112, el Decreto Supremo N° 019-78-VC y todas aquellas normas que se opongan a la presente Ley.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los quince días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.

RICARDO MARCENARO FRERS
Presidente a.i. del Congreso de la República

CARLOS BLANCO OROPEZA
Segundo Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL
DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

JORGE BUSTAMANTE ROMERO
Ministro de Justicia

ALBERTO PANDOLFI ARBULÚ
Ministro de Transportes, Comunicaciones,
Vivienda y Construcción

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL
REGLAMENTO DE LA LEY N° 27157,
LEY DE REGULARIZACIÓN DE
EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO
PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA
Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES
INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD
EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN**

**DECRETO SUPREMO
N° 035-2006-VIVIENDA**

*(Publicado en el Diario Oficial El Peruano
el 8 de noviembre de 2006)*

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, establece los procedimientos del saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen de unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común;

Que, mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 27157, el mismo que ha sido modificado por los Decretos Supremos N° 011 y N° 013-2005-VIVIENDA, N° 003-2006-VIVIENDA y N° 032-2006-VIVIENDA, con la finalidad de cumplir a cabalidad con los principios de celeridad, eficacia y simplificación administrativa;

Que, el artículo 10 del Decreto Supremo N° 011-2005-VIVIENDA, establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el término de cuarenta y cinco días contados a partir de la fecha de su entrada en vigencia, publicará el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8) del artículo 118 de la Constitución Política del Perú, y la Ley N° 27792 - Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157

Apruébase el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de

Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, el mismo que consta de cuatro (4) Secciones, con ciento cincuenta y siete (157) artículos diecisiete (17) Disposiciones Transitorias y dos (2) Disposiciones Finales, cuyo texto forma parte del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Refrendo

El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los seis días del mes de noviembre del año dos mil seis.

ALAN GARCÍA PÉREZ

Presidente Constitucional de la República

HERNÁN GARRIDO-LECCA MONTAÑEZ

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL
REGLAMENTO DE LA LEY DE
REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES,
DEL PROCEDIMIENTO PARA LA
DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL
RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS
DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE
PROPIEDAD COMÚN**

SECCIÓN PRELIMINAR

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

Artículo 2.- Términos

2.1. Abreviaturas

En adelante y para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- Ley:

La Ley N° 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

- Reglamento:

El presente Reglamento de la Ley.

- CAP:

El Colegio de Arquitectos del Perú.

- CIP:

El Colegio de Ingenieros del Perú.

- FOR:

El Formulario Registral establecido por la Ley.

- FOU:

El Formulario Único Oficial establecido por la Ley.

- FOM:

El Formulario Oficial Múltiple.

- SUNARP:

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

- RP:

Registro de Predios

2.2 Definiciones

Para los efectos de este Reglamento se considera como:

- Área techada:

El área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso. Incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos arquitectónicos elevados que no constituyen techos.

- Área libre:

En el primer piso, el área resultante de la diferencia entre el área del terreno y el área techada de ese piso de la edificación. En los pisos superiores, la resultante de la diferencia entre el área ocupada y el área techada del piso correspondiente. Los porcentajes que fijan los parámetros edificatorios están referidos al área libre del primer piso.

- Área ocupada:

El área total del piso correspondiente, que incluye áreas techadas y libres, cercos, etc.

- Casco habitable:

La edificación que cuenta con estructuras, muros, falsos pisos y/o contrapisos, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores, puerta de baño, y acabados exteriores con excepción de pintura.

- Documento de fecha cierta:

Es el documento privado que adquiere idoneidad para acreditar con certeza la fecha de realización del acto o contrato contenido en él. En este sentido, son documentos de fecha cierta los siguientes:

- a) Documentos privados con firmas legalizadas.
- b) Documentos privados reconocidos judicialmente.
- c) Documentos privados que han sido materia de cotejo pericial conforme, respecto de la firma del otorgante.
- d) Escrituras imperfectas otorgadas ante Juez de Paz.

e) Minutas presentadas al despacho notarial, con la respectiva constancia de su ingreso expedida por el Notario que conserva el archivo.

- Edificaciones:

Las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades.

- Obra por autoconstrucción:

La modalidad de obra progresiva y planificada, que se ejecuta directamente bajo responsabilidad del propietario con supervisión técnica del delegado de la Comisión Técnica Supervisora de Obra.

- Obra por encargo:

La modalidad de obra que se ejecuta bajo la responsabilidad profesional y dirección técnica de un arquitecto o ingeniero civil colegiado, contratado para tal fin por el propietario.

- Parámetros urbanísticos y edificatorios:

Las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. La normativa urbanística está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; mientras que los índices edificatorios están referidos al coeficiente de edificación, las alturas, el porcentaje mínimo de área libre, los retiros y el índice de estacionamiento, entre otros.

- Predeclaratoria de fábrica:

La anotación preventiva, en el Registro Público respectivo, de un proyecto de declaratoria de fábrica elaborada a partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal.

- Saneamiento de Titulación:

Es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios.

- Supervisión de obra:

El asesoramiento técnico profesional y de control de obra efectuado por el delegado de la Comisión Técnica Supervisora de Obra para asegurar la calidad y seguridad técnica de la edificación, así como su formalidad legal.

- Verificador Responsable:

El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP; quien, bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación,

el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación; y, verifica que los predios que correspondan a habilitaciones semirrústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registral". (*) *Definición modificada por el artículo 2 del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, publicado el 15 de mayo de 2017.*

2.3 Precisiones

Precítese el significado de los siguientes términos definidos por la Ley:

- Copropiedad:

Es el efecto legal derivado de la concurrencia de dos o más personas en los derechos de propiedad de una misma cosa, mueble o inmueble.

- Casas en copropiedad:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto de viviendas unifamiliares que incluye bienes de propiedad común, como áreas recreativas o de otra índole, y servicios comunes.

- Casas en quinta:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común.

- Departamentos en edificio:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, ubicadas en una edificación de más de un piso que cuenta con bienes y servicios comunes.

- Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, susceptibles de independización, edificadas sobre un terreno de propiedad común.

- Tiendas en centros y galerías comerciales o campos feriales:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman una edificación de uno o más pisos para uso exclusivamente comercial que cuenta con bienes o servicios comunes.

- Unidades Inmobiliarias:

Son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.

- Licencia de Obra:

Es la licencia de construcción señalada en el inciso b) del Art. 28 de la Ley, respecto de la cual

trata el Título I de la Sección Segunda de este Reglamento.

- Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación:

Es el documento exigido por el Art. 31 de la Ley. Es otorgado por la municipalidad y certifica que la obra finalizada cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, y que los planos de obra (arquitectura) del proyecto aprobado o los de replanteo, en su caso, corresponden a la realidad física de la obra.

- Declaratoria de fábrica:

Es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra sujeta a este Reglamento. Se realiza mediante una declaración del propietario, que cumple las formalidades y trámites establecidos por la Ley. Se formaliza a través del FUO o por escritura pública, según sea el caso.

- Obras Menores:

Toda obra que no altere los elementos estructurales de la edificación original ni modifique su uso, en la medida que cumpla con los parámetros urbanísticos y edificatorios; y cuya área no exceda, en total, de 30 m² de intervención; o, en el caso de las no mensurables, cuyo valor de obra no sea mayor de seis (6) UIT.

SECCIÓN PRIMERA (Título I de la Ley N° 27157)

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

TÍTULO I

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

“Artículo 3.- Objeto y vigencia

La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019.*

Artículo 4.- Regularización

Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre:

- Predios urbanos.
- Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea.
- Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios.

Comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva.

Se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario.

CAPÍTULO II

EL NOTARIO

Artículo 5.- Función notarial

El notario cumple las siguientes funciones:

a) Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.

b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.

c) Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.

d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.

e) Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.

f) Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.

g) Tramita ante el Registro correspondiente, la inscripción de los derechos, actos o contratos objeto de regularización.

h) Devuelve al interesado, una vez concluido el trámite, una copia completa del FOR y documentos anexos, con las constancias de inscripción respectivas.

i) Comunica a la municipalidad correspondiente la regularización tramitada, remitiendo copia del FOR y documentos anexos para los efectos tributarios y de catastro urbano consiguientes.

Artículo 6.- Competencia Notarial

Es competente conocer el trámite de regularización, por parte del notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización. Para los casos de saneamiento de titulación regulados en el Capítulo IV del Título II de la presente Sección, el notario debe ser abogado.

CAPÍTULO III

EL VERIFICADOR

Artículo 7.- Calidad y clases de verificador

7.1 Ejercerá la labor de verificador, el arquitecto o ingeniero colegiado, que cumpla con inscribirse

como tal ante el Registro de Predios. Tendrá la calidad de privado o público.

Es privado, cuando ejerce su función como profesional independiente en forma personal y directa. Es público, cuando ejerce su función como consultor, empleado o contratista de algún organismo público que, por mandato de la Ley, intervenga en el trámite de regularización.

7.2 De acuerdo con sus funciones, tendrá la clase de Verificador Responsable y/o Verificador Ad Hoc.

7.3 Cualquier persona que desee comprobar los datos de un verificador, podrá solicitarlos en el Registro a cuyo cargo se encuentre el Índice de Verificadores correspondiente.

“Artículo 8.- Verificador Responsable

El Verificador Responsable de los trámites de regularización y de actualización registral, debe ser arquitecto o ingeniero civil colegiado. Puede ser público o privado y se inscribirá en el Índice de Verificadores que la SUNARP implementará de ser el caso.

Para dicha inscripción, el profesional que desee ejercer como Verificador Responsable, solicitará su inscripción a dicha entidad, presentando copia certificada de su título profesional emitida por la universidad que lo otorgó; Certificado de Habilitación Profesional del CAP o del CIP, según corresponda; el comprobante de pago de los derechos de inscripción, y el registro de su firma, sellos, domicilio, datos de identidad personal, y compromiso de veracidad, a través del formato que, para el efecto, aprueba este reglamento.

La SUNARP, una vez cumplido el trámite, le otorgará una Credencial de Verificador Responsable que lo autoriza a ejercer su función dentro del ámbito de su competencia.” (*) *Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, publicado el 15 de mayo de 2017.*

Artículo 9.- Funciones del Verificador Responsable

9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

9.2 Cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el Verificador Responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen para el efecto en la resolución ministerial a la que se refiere la Tercera Disposición Transitoria del presente Reglamento. Las constancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de verificación.

“9.3 A efectos de la actualización registral, el Verificador Responsable verifica que el predio

cumpla con las condiciones y los requisitos establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, suscribiendo el Formulario correspondiente”.

() Numeral incorporado por el artículo 2 del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, publicado el 15 de mayo de 2017.*

Artículo 10.- Verificador Ad Hoc y su Informe

“10.1 El Verificador Ad hoc ejerce su función como especialista y representante de cualquiera de las entidades llamadas por ley para la protección del patrimonio monumental, natural, la seguridad, entre otras. Necesariamente actúa en calidad de verificador público.” *(*) Numeral modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019.*

10.2 Emite informe, en nombre y representación de la entidad que lo autoriza, sujetándose a las normas que, para tal efecto, ella establezca respecto de las edificaciones sometidas al ámbito de control de la misma. Dicho informe, con las observaciones sobre los aspectos técnicos de su competencia, se extenderá en el formato de Informe Técnico de Verificación Ad Hoc que se aprueba con este Reglamento.

10.3 El Informe Técnico de Verificación Ad Hoc se presenta directamente al Registro correspondiente, dentro de los sesenta (60) días hábiles posteriores a la comunicación efectuada por el Verificador Responsable según el numeral 9.2 de este Reglamento.

10.4 En los casos que las edificaciones en proceso de regularización se encuentren comprendidas en más de uno de los supuestos señalados en el numeral 11.1 de este Reglamento, intervendrán tantos verificadores ad hoc como sean necesarios. Cada uno emitirá su propio informe y responderá por la verificación especializada que efectúa.

10.5 Dicho Informe no constituye requisito previo para la inscripción de los derechos, contratos o actos a los que se contrae el proceso de regularización y, de contener observaciones, éstas se registrarán como carga conforme a lo normado en el Art. 32 del presente Reglamento, en cuanto sea aplicable.

Artículo 11.- Registro y acreditación del Verificador Ad Hoc

“11.1 Las entidades rectoras que podrán acreditar Verificadores Ad Hoc son: el Ministerio de Cultura, para la preservación y conservación de bienes inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarada por dicho Ministerio; el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje,

los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley.

No requieren pronunciamiento del CENEPRED, las edificaciones de vivienda de seis pisos en las cuales el quinto y sexto piso constituyan unidades inmobiliarias tipo dúplex, siempre que la circulación común sea sólo hasta el quinto piso.” *(*) Numeral modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019.*

11.2 Estas entidades, convocarán públicamente a los arquitectos e ingenieros colegiados que cuenten con especialidad y/o experiencia suficiente para ejercer como Verificadores Ad Hoc en las materias de su competencia, los registrarán en un padrón y gestionarán su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios.

11.3 Las entidades mencionadas en el numeral 11.1 designarán al Verificador Ad Hoc, en cada caso, cuando sea requerido, respetando el turno de las comunicaciones y en estricto orden de inscripción en su padrón.

Artículo 12.- Contenido del Informe Técnico de Verificación

El Verificador Responsable emite el Informe Técnico de Verificación, según el formato que se aprueba conjuntamente con el presente Reglamento, que contiene la constatación de:

- La ubicación del terreno.
- El área, linderos y medidas perimétricas del terreno.
- El cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio.
- Las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones.
- De ser el caso, la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.

“El Verificador Responsable, así como el Verificador Ad Hoc adjuntan a sus Informes Técnicos de Verificación respectivos, una declaración jurada con firma certificada por notario, en la que consigna expresamente que el predio materia de regularización no se encuentra comprendido dentro de los supuestos de improcedencia que establece la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30830. El Verificador Responsable y el Verificador Ad Hoc asumen la responsabilidad exclusiva por la veracidad del contenido de dicha declaración jurada; los Registradores Públicos no pueden exigir, bajo responsabilidad, otros requisitos para acreditar dicha circunstancia.” *(*) Párrafo incorporado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 febrero 2019.*

Artículo 13.- Observaciones

13.1 Cuando el Verificador Responsable constata la existencia de discrepancias, entre el área real del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que figuran en la partida registral del predio; así como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, las hará constar en el Informe Técnico de Verificación como observaciones.

13.2 Tratándose de densidad neta y de coeficiente de edificación, formulará observación solamente en los casos en que los índices reales indicados en el Informe Técnico de Verificación excedan, en más de 25%, los reglamentarios. En el caso del área libre, sólo observará si ella es inferior en más del 25% del porcentaje reglamentario.

“13.3 Cuando el Verificador Ad Hoc constata la existencia de transgresiones a las normas de protección de bienes inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, natural y/o de seguridad, entre otras, las hará constar como observaciones en su Informe, precisando su naturaleza y efectos.” (*) *Numeral modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019.*

“13.4 Cuando la edificación a regularizar no transgreda la normativa urbanística o de edificación vigente al momento de su construcción y, como consecuencia de ello no se inscriban cargas técnicas, la posterior modificación de los Instrumentos de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se realiza respetando el derecho de propiedad. En caso se considere necesaria la afectación de dicho derecho, corresponde la aplicación del Decreto Legislativo 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, o norma que lo sustituya.” (*) *Numeral incorporado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019.*

Artículo 14.- Responsabilidad de los verificadores

Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. Sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza.

Artículo 15.- Sanciones

Si se comprobara una falta atribuible a un verificador, se le podrá imponer las siguientes sanciones:

a) Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (6) meses, cuando la falta es leve.

b) Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve.

c) Inhabilitación temporal o definitiva para el ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece, de la municipalidad y/o del Registro ante el que se cometió el hecho, cuando la falta implique comisión de delito; sin perjuicio de las sanciones previstas por ley.

Artículo 16.- Faltas leves

Constituyen faltas leves, las siguientes:

a) Ejercer funciones de verificador fuera del ámbito que le corresponde.

b) Omitir en el Informe Técnico de Verificación las observaciones subsanables.

c) Incurrir en error involuntario respecto de los datos que consigna en el FOR o en sus informes.

d) Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento.

Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.

b) Omitir en el Informe de Verificación las observaciones no subsanables.

c) Ejercer intencionalmente como verificador si ha sido suspendido o cancelado su registro de verificador.

Artículo 18.- Aplicación de sanciones

Tratándose de los verificadores inscritos en el índice a cargo del Registro de Predios, es competente, en primera instancia, para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15, el Jefe de la Oficina Registral correspondiente, y en segunda instancia el Directorio.

Las sanciones a los verificadores inscritos en el Registro de Predios, se regirán por sus propias normas.

TÍTULO II

TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I

ACUERDO DE REGULARIZACION

Artículo 19.- Acuerdo de Inicio de Regularización

El acuerdo para iniciar el trámite de regularización, establecido en el artículo 6 de la Ley, se aplica para todas las edificaciones en las que coexistan bienes de propiedad exclusiva y bienes o servicios de propiedad común. Se adopta, con el voto conforme de la mayoría de todos los propietarios, en la reunión convocada para dicho efecto. Dicha reunión, será convocada notarialmente por cualquiera de los propietarios, precisando el lugar, la fecha y la hora de la reunión, el nombre del solicitante y la agenda a tratar, con mención expresa del trámite de regularización a iniciar.

Entre la convocatoria y la fecha de reunión, debe haber un período mínimo de cinco (5) y máximo de diez (10) días hábiles.

Artículo 20.- Contenido del acta

El desarrollo de la reunión y sus acuerdos constarán en un acta simple que se redactará en ese mismo acto y será firmada por cada uno de los asistentes a la reunión, en la que se expresará obligatoriamente:

a) La aprobación del inicio del procedimiento de regularización.

b) La determinación de la opción del régimen interno, al que se sujetará la edificación dentro de las opciones previstas por el Art. 127 de este Reglamento, o por el Art. 13 de la Ley en su caso.

c) La aprobación del cuadro de porcentajes de participación en la propiedad de los bienes comunes, o la indicación expresa de la aplicación de la presunción de igualdad de participaciones establecida en la Ley.

d) La aprobación de los gastos irrogados por la convocatoria, que serán reembolsados a quienes lo sufragaron. Estos gastos serán distribuidos entre todas las secciones, proporcionalmente al porcentaje de participación de cada una de ellas en los bienes comunes, salvo acuerdo distinto.

e) Si la Junta lo acuerda, podrá hacerse constar el nombramiento del o de los representantes de los propietarios que contratarán los servicios del Verificador Responsable, y que, además, firmarán el FOR y documentos correspondientes. En caso contrario, el trámite deberá realizarlo todos los propietarios en conjunto.

f) Cualquier otro acuerdo celebrado.

g) Las oposiciones, precisiones o reservas que cualquier propietario desee hacer constar en el acta.

Artículo 21.- Publicidad y efectos de los acuerdos

21.1 Si los acuerdos fueran adoptados con el voto conforme de todos los propietarios de la edificación, se podrá iniciar el trámite de regularización sin necesidad de requisito adicional alguno.

21.2 Si alguno de los acuerdos es asumido por mayoría, el acta de la reunión deberá ser comunicada a quienes no asistieron, de la siguiente forma:

- Copias del acta deberán ser fijadas en los lugares más visibles de la edificación, por lo menos durante tres días consecutivos.

- Un extracto del acta, deberá ser publicado, por una vez, en el diario oficial "El Peruano" y en el diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, con la indicación expresa del cuadro de participación porcentual en los bienes comunes.

Artículo 22.- Oposición a los acuerdos y su tramitación.

22.1 Cualquier propietario que se considere agraviado por alguno de los acuerdos de la Junta de Propietarios, podrá plantear oposición a través del procedimiento sumarísimo previsto en el Art. 546 del Código Procesal Civil, ante el Juez de Paz Letrado del lugar donde se ubica el inmueble.

El plazo para interponer la demanda es de quince (15) días hábiles contados a partir de la última publicación del acuerdo de regularización.

22.2 La interposición de la oposición no interrumpe el trámite de regularización. Sin embargo, el Juez, a petición de parte, podrá disponer como medida cautelar la suspensión del mencionado trámite, si considera verosímil el

derecho invocado por el opositor y necesario dictar dicha medida.

Artículo 23.- Validez del acuerdo y sus efectos

El acuerdo válidamente adoptado, tendrá carácter vinculante para todos los propietarios de las secciones de la edificación, aun cuando no hayan participado en la reunión.

CAPÍTULO II

REQUISITOS DEL EXPEDIENTE DE REGULARIZACIÓN

Artículo 24.- Formulario Registral (FOR)

El FOR, es aprobado por la SUNARP o el RPU, y constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

Artículo 25.- Documentos que se adjuntan al FOR

"Los documentos que se adjuntan al FOR, son:"
 (*) *Párrafo modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019.*

a) Copia literal de dominio o documento público, o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante; o la solicitud de saneamiento de titulación, de ser el caso.

"b) Declaración Jurada del Verificador Responsable, adjunto o inserto en su Informe de Verificación, señalando bajo su responsabilidad, que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución, o de lo contrario consigna las observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento." (*) *Literal modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019.*

c) Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas.

d) Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR.

e) Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente.

Los planos y el Informe Técnico de Verificación deberán estar firmados y sellados por el o los verificadores.

Artículo 26.- Documentos adicionales para edificaciones de propiedad exclusiva y común

Para el trámite de la regularización de departamentos en edificio, casas en quinta, casas en copropiedad, centros comerciales o campos feriales, u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, se adjuntará al FOR, además de los documentos señalados en el artículo precedente, los siguientes:

- a) Copia legalizada del acta del acuerdo de inicio de regularización a que se refiere el Art. 19 de este Reglamento.
- b) Plano de independización con indicación de las áreas, linderos y medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común, a la menor escala que permita su perfecta lectura.
- c) El Reglamento Interno, adecuado al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común establecido en la Sección Tercera de este Reglamento.

Artículo 27.- Requisitos para remodelación, ampliación, modificación o reparación

Para la regularización de las declaratorias de fábrica correspondientes a edificaciones derivadas de obras de remodelación, ampliación, modificación o reparación, se presentarán los documentos exigidos en los artículos 25 y 26 del presente Reglamento. En estos casos, los planos de arquitectura a que se refiere el inciso d) del artículo 25, se desdoblaron en dos: uno correspondiente a la fábrica inscrita, en el que se indicarán los elementos a eliminados, y el otro, a la ampliación, la modificación o la remodelación efectuada, según sea el caso.

Artículo 28.- Requisitos para la Regularización de Demolición

Para regularizar la demolición, se adjuntarán los siguientes documentos:

- a) Copia literal de dominio
- b) Plano de localización y ubicación, según lo señalado en el inciso d) del numeral 77.1 de este Reglamento, con indicación de la fábrica demolida.
- c) Plano de Planta a escala 1/75, en el que se delinearán las zonas de la fábrica demolidas, en el caso de demolición parcial.
- d) Informe Técnico de Verificación y, de ser el caso, como anexo, el informe especializado del Verificador Ad Hoc.

Cuando se regularice una edificación que ha reemplazado total o parcialmente a otra preexistente que se encuentra registrada, el Verificador Responsable hará constar en su Informe Técnico de Verificación la demolición de la fábrica precedente. En estos casos, el registrador inscribirá la demolición y luego extenderá el asiento de inscripción de la declaratoria de fábrica de la edificación nueva si fuese el caso.

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN SIN SANEAMIENTO DE TITULACIÓN

Artículo 29.- Presentación del FOR

El FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el Verificador Responsable ante el notario competente, quien procederá al examen de la identidad de los intervinientes en el proceso de regularización y a la legalización de sus firmas en los documentos señalados. Asimismo, constatará la habilitación del Verificador Responsable.

Artículo 30.- Comprobación de la Titulación

El notario examinará la documentación presentada, realizando las comprobaciones que estime pertinentes para su verificación. De encontrarla conforme, declarará que los títulos presentados reúnen las condiciones legales necesarias para dar mérito a la inscripción correspondiente, firmando y sellando el FOR. En caso contrario rechazará el trámite.

Artículo 31.- Presentación del expediente al registro

Declarada la conformidad señalada en el artículo precedente, el notario presentará al registro correspondiente, en original y dos copias, el expediente de regularización, a efectos de la inscripción del acto o actos respectivos.

Una vez inscritos los actos indicados, las dos copias del expediente, con la constancia de su inscripción respectiva, serán devueltas al notario, quien entregará al solicitante una copia y remitirá la otra a la municipalidad distrital correspondiente para los fines señalados en el inciso i) del Art. 5 del presente Reglamento.

Artículo 32.- Inscripción cuando el Informe Técnico de Verificación contiene observaciones

En los casos en que el Informe Técnico de Verificación contenga observaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 13 de este Reglamento, dichas observaciones no impiden la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización; pero podrán ser inscritas por el registrador como una carga del inmueble en la partida registral del predio.

El propietario del inmueble inscrito con observaciones, estará obligado a subsanarlas antes de ejecutar cualquier tipo de obra en la edificación.

Artículo 33.- Discrepancias en áreas y/o linderos

33.1 Cuando la observación en el informe técnico se refiera a la existencia de discrepancia entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuran en la partida registral del predio, el registrador inscribirá la declaratoria de fábrica, siempre que el área real del terreno no sea mayor de la que figura en el Registro. Asimismo, inscribirá como carga la discrepancia existente.

33.2 Si el área del terreno es superior al área registrada y no existe superposición de áreas, podrá solicitarse la anotación preventiva de la fábrica, la misma que tendrá una vigencia de un año prorrogable por un año más.

Artículo 34.- Cancelación de las cargas

34.1 El propietario que subsane las observaciones inscritas como cargas, presentará, para la cancelación de éstas, un nuevo Informe Técnico de Verificación que acredite la subsanación, con firmas legalizadas por notario. A este informe se adjuntarán los planos replanteados, si fuera necesario.

34.2 Cuando la cancelación de la carga determine la modificación del contenido del asiento de inscripción de la declaratoria de fábrica, el registrador procederá a extender el asiento modificatorio respectivo.

34.3 Las cargas referentes a las discrepancias de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, se cancelan de acuerdo con el procedimiento legal correspondiente.

CAPÍTULO IV

REGULARIZACIÓN CON SANEAMIENTO DE TITULACIÓN

Artículo 35.- Saneamiento de titulación

Si durante el trámite de regularización de una edificación, se advierte la necesidad de iniciar un procedimiento de saneamiento de titulación, vía prescripción adquisitiva de dominio o formación de título supletorio, el notario, a petición del interesado, iniciará el asunto no contencioso de competencia notarial, regulado en los artículos 39 a 43 de este Reglamento.

Artículo 36.- Prescripción adquisitiva de dominio

Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredite posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio.

El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado.

Artículo 37.- Formación de títulos supletorios

Procede tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios de dominio, cuando el propietario carece de títulos que acrediten su derecho, siempre que la edificación objeto de regularización esté levantada sobre un terreno no inscrito. El solicitante debe acreditar, por lo menos, cinco (5) años de posesión.

Procede también tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios, cuando el título o títulos de propiedad del solicitante, no tiene(n) la antigüedad exigida por el Art. 2018 del Código Civil. En este caso, no será necesario que el solicitante acredite los cinco años de posesión a que se refiere el párrafo precedente.

Artículo 38.- Normas de procedimiento

La prescripción adquisitiva de dominio o la formación de títulos supletorios a que se refieren los artículos 21 y 22 de la Ley, se tramitan por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, conforme al procedimiento previsto en este Reglamento y, supletoriamente, por las normas contenidas por el Código Procesal Civil.

Artículo 39.- Inicio del proceso

El proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener cuando menos:

a) La indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión.

b) Nombre y dirección del titular registral, de ser el caso.

c) Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a éste o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.

d) Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes.

e) Certificación municipal o administrativa de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien.

f) Copia literal de dominio del predio si está inscrito, y/o certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

g) El ofrecimiento de declaración de no menos de tres ni más de seis testigos mayores de veinticinco (25) años de edad, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento de titulación se solicita.

“h) Plano Perimétrico - Ubicación con coordenadas UTM, y Memoria Descriptiva con descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal.”

() Literal modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, publicado el 5 de febrero de 2009.*

“i) Las demás pruebas que el interesado considere necesarias.” *(*) Literal agregado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, publicado el 5 de febrero de 2009.*

Artículo 40.- Emplazamiento

El notario notificará necesariamente:

a) A la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado.

b) Al titular registral del terreno y/o de la edificación.

c) A los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud.

“d) A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada.” *(*) Literal incorporado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, publicado el 5 de febrero de 2009.*

“Las notificaciones se efectuarán adjuntando la integridad de los anexos de las respectivas solicitudes y se registrarán supletoriamente por las normas establecidas para ellas en el Código Procesal Civil. El incumplimiento de la notificación en los términos señalados produce la nulidad del trámite.” *(*) Párrafo modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, publicado el 5 de febrero de 2009.*

Sin perjuicio de las notificaciones antes indicadas, el notario fijará carteles en los lugares más visibles de la edificación cuyo saneamiento se solicita. Asimismo, dispondrá que se efectúe una publicación que contenga el extracto de la solicitud de saneamiento, por tres (3) días, con intervalos de tres días hábiles entre cada una de ellas, en el diario oficial “El Peruano” y en el de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble.

Artículo 41.- Substanciación del procedimiento

41.1 El notario se constituirá en el inmueble objeto de saneamiento, extendiendo un acta de presencia en la que hará constar la descripción y características del inmueble, la posesión pacífica y pública ejercida por el solicitante, y el dicho o manifestación de los ocupantes de los predios colindantes, así como la declaración de los testigos ofrecidos, mediante actas notariales de presencia.

“41.2 Transcurridos treinta (30) días hábiles, desde la fecha de la última publicación, sin que se hubiera interpuesto oposición, el Notario Público levantará un acta donde hará constar haber cumplido con las notificaciones respectivas, la evaluación de las pruebas y los actuados, y declarará la prescripción adquisitiva de dominio a favor del solicitante o dispondrá la formación de títulos supletorios, según sea el caso.” *(*) Numeral modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, publicado el 5 de febrero de 2009.*

41.3 El acta notarial y todos sus antecedentes, serán incorporados al Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos, del cual se podrá expedir todos los traslados instrumentales previstos por la ley del notariado.

“41.4. Cuando se solicite al Registro de Predios la inscripción de la prescripción adquisitiva o formación de títulos supletorios en inmuebles estatales, se encuentren o no inscritos, el registrador verificará que en el Acta Notarial se precise el haber cumplido con las formalidades del emplazamiento señaladas en el artículo 40. Asimismo, cotejará la adecuación de los antecedentes registrales con la rogatoria, quedando exento de calificar la validez de los actos procedimentales que son de competencia del Notario, así como el fondo o motivación de la declaración notarial.” *(*) Numeral incorporado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, publicado el 5 de febrero de 2009.*

Artículo 42.- Finalización

El acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo

y para la cancelación del asiento registral a favor del antiguo dueño de ser el caso.

Copia certificada de dicha acta se adjuntará al FOR, a efectos de que el notario la presente al Registro, de conformidad a lo previsto en el Art. 31 del presente Reglamento.

Artículo 43.- La Oposición

43.1 Hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formación de títulos supletorios en trámite.

Esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentre y remitirá lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición.

43.2 El Juez, una vez recibido el expediente concederá un plazo judicial, común para ambas partes, para la adecuación del expediente a las exigencias del trámite judicial, tanto de la demanda como de la contestación, y proseguirá el trámite conforme a su procedimiento.

43.3 Una vez concluido el proceso judicial y agotadas todas las instancias, el juez notificará al notario con la resolución que pone fin al proceso, para que éste prosiga según el sentido de la misma.

SECCIÓN SEGUNDA (Título II de la Ley N° 27157)

LICENCIA DE OBRA Y DECLARATORIA DE FÁBRICA

() Sección derogada tácitamente al día siguiente de la publicación del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación – D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, Reglamento de los Revisores Urbanos – D.S. N° 025-2008-VIVIENDA y Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica – D.S. N° 026-2008-VIVIENDA, publicados el 27 de setiembre de 2008; según lo dispuesto en la octava disposición final (que derogó el Título II de la Ley N° 27157), concordante con la primera y novena disposición final, de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, publicada el 25 de setiembre de 2007, y cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.*

TÍTULO INICIAL

Artículos 44 al 49.

TÍTULO I

LICENCIA DE OBRA

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículos 50 al 56.

CAPÍTULO II**COMISIÓN TÉCNICA**

Artículos 57 al 63.

CAPÍTULO III**TRÁMITE DEL ANTEPROYECTO EN CONSULTA**

Artículos 64 al 73.

CAPÍTULO IV**TRÁMITE DE LA LICENCIA DE OBRA**

Artículos 74 al 91.

TÍTULO II**EJECUCIÓN DE OBRA**

Artículos 92 al 96.

TÍTULO III**DECLARATORIA DE FÁBRICA****CAPÍTULO I****PRE-DECLARATORIA DE FÁBRICA**

Artículos 97 al 100.

CAPÍTULO II**FINALIZACIÓN DE OBRA**

Artículos 101 al 105.

CAPÍTULO III**INSCRIPCIÓN**

Artículos 106 y 107.

CAPÍTULO IV**REGULARIZACIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA**

Artículos 108 al 115.

TÍTULO IV**RECURSOS DE IMPUGNACIÓN**

Artículos 116 y 117.

TÍTULO V**DERECHOS DE TRÁMITE
DE LICENCIA DE OBRA**

Artículos 119 al 122.

TÍTULO VI**SANCIONES**

Artículos 123 y 124.

**SECCIÓN TERCERA
(Título III de la Ley N° 27157)****RÉGIMEN DE PROPIEDAD
EXCLUSIVA Y COMÚN****TÍTULO I****NORMAS GENERALES****Artículo 125.- Objeto y Alcances**

La presente sección norma el régimen legal al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes.

Su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.

Artículo 126.- Unidades inmobiliarias reguladas por este Reglamento

Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:

- a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.
- b) Quintas.
- c) Casas en copropiedad.
- d) Centros y galerías comerciales o campos feriales.
- e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

Artículo 127.- Opción de régimen

Al momento de solicitar la inscripción del Reglamento Interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.
- b) Independización y Copropiedad.

Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

TÍTULO II**RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN
Y COPROPIEDAD****Artículo 128.- Concepto**

El régimen de Independización y Copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad

exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

Sólo se puede optar por este régimen en el caso de las Unidades Inmobiliarias mencionadas en los incisos b), c), d) y e) del Art. 126 de este Reglamento, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección.

Esta opción debe constar en el F.U.O.

TÍTULO III

RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 129.- Concepto

Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios.

Artículo 130.- Participación en la propiedad de los bienes comunes

La participación en los bienes comunes, es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. El porcentaje es determinado en el Reglamento Interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etc.

Artículo 131.- Usos

Las secciones de propiedad exclusiva podrán destinarse a cualquier uso permitido por las normas vigentes, salvo las limitaciones que se establezcan en el Reglamento Interno.

Artículo 132.- Transferencia

La transferencia de la sección inmobiliaria de propiedad exclusiva incluye todos los bienes que la conforman, la participación en los bienes de propiedad común y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que la afecten, los que son inseparables de la misma.

Artículo 133.- Ejecución de Obras, acumulación, subdivisión o independización de secciones de propiedad exclusiva

Los propietarios podrán realizar cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva, así como acumularlas, subdividir las o independizarlas, siempre que no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

Tratándose de ejecución de obras, deberán obtener previamente la Licencia de Obra de la municipalidad correspondiente y comunicar oportunamente su fecha de inicio a la Junta de Propietarios. Si la obra alterase la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, o del inmueble matriz, el propietario deberá obtener previamente la aprobación de la Junta de Propietarios. En estos casos, el propietario de la sección que desee ejecutar la obra deberá proporcionar a la Junta de Propietarios, toda la información y documentación técnica, legal y administrativa relacionada con ella, que sea necesaria para facilitar una decisión adecuada.

CAPÍTULO II

BIENES, SERVICIOS Y GASTOS COMUNES

Artículo 134.- Bienes comunes intransferibles

Son bienes comunes intransferibles, salvo pacto en contrario establecido en el Reglamento Interno:

a) El terreno sobre el que está construida la edificación que tiene dos o más secciones de propiedad exclusiva, salvo que sobre él se constituya derecho de superficie.

b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que sirvan a dos o más secciones.

c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, porterías, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general, vías y áreas de circulación común.

d) Los ascensores y montacargas, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva.

e) Los sistemas de instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular.

f) Los patios, pozos de luz, ductos de ventilación o de instalaciones, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva.

g) Los estacionamientos exigidos reglamentariamente.

h) Aquellos que se señalen como tales en el Reglamento Interno.

Artículo 135.- Actos de disposición de bienes comunes

La transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Dicha autorización será otorgada, siempre que los actos mencionados en el primer párrafo

no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad de la edificación, ni se afecte los derechos de las secciones de propiedad exclusiva o de terceros.

Artículo 136.- Obras en bienes comunes

Las obras que se ejecuten en bienes comunes, requieren autorización expresa de la Junta de Propietarios, adoptado por mayoría simple si están destinadas a su conservación o mantenimiento, y por mayoría calificada si están destinadas a algún fin que implique la modificación o limitación de su uso. Estas obras deberán obtener, obligatoriamente, Licencia de Obra antes de su ejecución.

Artículo 137.- Servicios comunes

Son servicios comunes, entre otros:

a) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común, y en general de cualquier otro elemento de los bienes comunes. Esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes o de sus partes.

b) La administración de la edificación

c) La guardianía, la jardinería y portería.

d) Los servicios de vigilancia y seguridad de la edificación en conjunto.

e) La eliminación de basura.

f) Los servicios de publicidad.

g) La administración de las playas de estacionamiento.

h) Los demás que acuerde la Junta de Propietarios.

Los servicios señalados en el inciso a) son obligatorios para todas las edificaciones sujetas a las disposiciones de este título. Los demás servicios, una vez establecidos por acuerdo de la Junta de Propietarios, también son obligatorios.

Artículo 138.- Gastos comunes

Son gastos comunes, entre otros:

a) Todos los ocasionados por el mantenimiento de los servicios comunes indicados en el artículo anterior, cargas, responsabilidades y, en general, cualquier gasto que no sea susceptible de individualización.

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

El pago de los gastos comunes, se efectuará de acuerdo con los porcentajes establecidos en el Reglamento Interno, teniendo en cuenta criterios de uso, espacio ocupado, demanda de servicios, el número de personas que ocupan las secciones, la ubicación o accesibilidad de las mismas, etc., porcentajes que no son necesariamente iguales a los de participación en el dominio de los bienes comunes.

TÍTULO IV

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PARTICIPACIÓN DE LOS POSEEDORES DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Artículo 139.- Poseedores

Para efectos del presente Reglamento, se considera poseedores u ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva, a las personas naturales o jurídicas que ejerzan la posesión, o el uso de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de una edificación, en calidad de propietarios, arrendatarios, o bajo cualquier otro título que los faculte a ejercer la posesión indicada.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, se regulan en el Reglamento Interno, y los que corresponden a los arrendatarios u otros poseedores se regulan en el presente título, en cuanto se refiere a la administración, uso y disfrute de esas unidades inmobiliarias y de los bienes o servicios comunes.

Artículo 140.- Derechos de los arrendatarios u otros poseedores

Son derechos de los arrendatarios u otros poseedores:

a) Ejercer el uso y disfrute exclusivo sobre su sección, sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga su contrato, o el Reglamento Interno.

b) Efectuar cualquier acondicionamiento o instalación interna que le convenga, en forma independiente a los demás poseedores, dentro del espacio ocupado por su sección, siempre que cuente con autorización del propietario

c) Ejercer el uso y disfrute de los bienes y servicios comunes, sin más limitación que el uso y disfrute legítimo de los demás poseedores sobre dichos bienes y servicios.

d) Reclamar ante la Administración o Junta de Propietarios cuando el mantenimiento o prestación de los servicios comunes no sean los adecuados.

e) Participar con voz en las reuniones de la Junta en los asuntos relativos a los servicios y gastos comunes, de acuerdo a lo que establezca el Reglamento Interno.

f) Reclamar ante la Junta de Propietarios o la Administración, respecto de las acciones de otros ocupantes de secciones exclusivas que perjudiquen sus intereses o violen el Reglamento Interno.

g) Reclamar ante las autoridades competentes frente a las acciones o decisiones de la Junta de Propietarios que lesionen sus derechos o violen el Reglamento Interno o las normas vigentes.

h) Ejercer los demás derechos que les otorgue la Ley o el Reglamento Interno.

Artículo 141.- Obligaciones de los arrendatarios u otros poseedores

Son obligaciones de los arrendatarios u otros poseedores, las siguientes:

a) Destinar la sección de propiedad exclusiva que conduce al uso genérico y/o compatible que

corresponda a la naturaleza de la edificación, salvo las limitaciones impuestas en el Reglamento Interno

b) No ejecutar, en el área ocupada por su sección, obra o instalación alguna que afecte el dominio común o la apariencia externa del predio, sin contar con la previa y expresa autorización del propietario y de la Junta de Propietarios, y con la Licencia de Obra cuando corresponda.

c) No afectar la seguridad o las condiciones de habitabilidad de la edificación en su conjunto.

d) No perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás ocupantes y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.

e) Asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás secciones o a los bienes comunes sea por acción, omisión o negligencia.

f) No ejecutar, en el área ocupada por los bienes comunes, obra o instalación alguna, sin la aprobación previa de la Junta de Propietarios.

g) No afectar, perturbar u ocupar permanentemente las áreas destinadas a la circulación, esparcimiento o cualquier otro uso común.

h) Respetar los lugares, horarios y sistemas para la evacuación de la basura, así como otras disposiciones referentes al buen mantenimiento exterior de su sección de propiedad exclusiva y áreas comunes, que fije la administración, la Junta de Propietarios y/o la municipalidad.

i) Acatar las disposiciones y acuerdos de la Junta de Propietarios.

j) Pagar puntualmente las cuotas destinadas a atender los gastos comunes cuando le corresponda según su contrato. En este caso el propietario se constituye legalmente como responsable solidario del poseedor no propietario frente a la Junta.

Artículo 142.- Porcentajes de participación de los propietarios y su reajuste

Los porcentajes de participación de los propietarios en el dominio de los bienes comunes, se fijarán en el Reglamento Interno.

En caso de producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, podrán recomponerse los porcentajes en la forma que esté prevista en dicho Reglamento o, en su defecto, por acuerdo de la Junta de Propietarios.

En caso de acumulación, división 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, subdivididas o independizadas, según sea el caso. En estos supuestos, el interesado solicitará a la Junta de Propietarios que proceda a la modificación del Reglamento Interno asumiendo los gastos que ésta demande.

Artículo 143.- Habilitación de los propietarios

El propietario que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos, servicios y mantenimiento comunes en la

edificación, está habilitado para ejercer todos los derechos que le corresponden.

Está inhabilitado cuando incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria. Sin embargo, podrá asistir a la Junta de Propietarios, con voz pero sin voto, y no se lo considerará para determinar el quórum. Queda rehabilitado cuando cumple con pagar sus adeudos.

Artículo 144.- Incumplimiento en el pago de las cuotas

El incumplimiento o retraso en el pago de las cuotas para gastos comunes, ordinarias o extraordinarias, dará lugar a las acciones de cobro permitidas por este Reglamento y la ley. El hecho de que una sección se encuentre o permanezca desocupada independientemente del tiempo de desocupación, no exime a su propietario del cumplimiento de estas obligaciones, salvo pacto en contrario.

TÍTULO V

JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 145.- Constitución de la Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.

La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento. Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta y su admisión en el seno de ésta siempre estará expedita. Esta renuncia no libera al propietario de las obligaciones comunes ni del cumplimiento de los acuerdos de la Junta. Si sólo quedará un propietario hábil, este asumirá las funciones de la Junta, en todo cuanto le sea aplicable.

La Junta de Propietarios estará presidida por uno de sus miembros que tendrá la calidad de Presidente, quien ejercerá la representación legal de la misma, asumiendo las funciones y responsabilidades que este reglamento señala. El reglamento interno podrá disponer la constitución de una Directiva cuando lo estime conveniente, señalando su composición y funciones.

Artículo 146.- Convocatoria

Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, la Junta de Propietarios deberá ser convocada a sesión por el Presidente, con una anticipación no menor de cinco (5) días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquila, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en las vitrinas o pizarras que al efecto

debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación. Los avisos y carteles contendrán la indicación del día, hora y lugar de la reunión y las materias a tratarse.

Si la sesión debidamente convocada no se celebrara en la fecha prevista, la Junta deberá ser nuevamente convocada en la misma forma dentro de los tres (3) días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada.

Las sesiones de la Junta de Propietarios, se celebrarán necesariamente en el predio.

Artículo 147.- Representación de los propietarios o poseedores en la Junta

Los propietarios o poseedores podrán hacerse representar por otras personas ante la Junta de Propietarios, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno. La representación debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública.

Artículo 148.- Acuerdos por mayoría calificada

Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, se considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta. Cuando se trate de decisiones de venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes, sólo podrán votar los propietarios hábiles de las secciones o sus representantes en nombre de ellos, aún cuando no integren la Junta de Propietarios.

Las sesiones de las Juntas de Propietarios y los acuerdos adoptados en ellas, deberán constar en el Libro de Actas legalizado conforme a Ley.

Los acuerdos que autoricen la transferencia de propiedad de bienes comunes deberán ser notificados a los propietarios de secciones que no concurrieron a la Junta, aún cuando hubieran renunciado a ella, mediante carta notarial dirigida al domicilio designado por ellos ante la Junta. En estos casos, los propietarios podrán manifestar su discrepancia con el acuerdo, en el plazo de veinte (20) días hábiles. Esta discrepancia se entiende sólo como salvedad. De no hacerlo quedarán vinculados a dicho acuerdo.

La notificación antes mencionada, se entenderá realizada y será válida siempre que se efectúe en el domicilio designado por el propietario ante la Administración.

En caso que la notificación antes mencionada sea devuelta por el notario porque el domicilio señalado por el propietario fuere desconocido o carezca del mismo en el lugar de la edificación, el Presidente, la Directiva o la Administración, según sea el caso, deberá publicar un aviso en el diario oficial El Peruano, en el cual se consignará el acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, en las mismas condiciones que en la notificación notarial. Si transcurrido el plazo de veinte (20) días hábiles desde el día hábil siguiente de la publicación,

el propietario con domicilio desconocido no manifestara por conducto notarial su discrepancia, se entenderá vinculado al acuerdo.

Artículo 149.- Contenido y forma del acta

En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que esta se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta. El Reglamento interno podrá contener reglas que faciliten la suscripción del acta.

Artículo 150.- El Presidente de la Junta de Propietarios

De conformidad con el Art. 48 de la Ley, la Junta de Propietarios elegirá un Presidente, que gozará de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil; quien, para ejercer dicha representación procesal, requerirá solo de copia certificada por notario del acta de la sesión de la Junta de Propietarios en la que conste dicho nombramiento.

TÍTULO VI

ADMINISTRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 151.- El Administrador General

Toda edificación sujeta al presente reglamento, deberá contar con un Administrador General, quien velará por el adecuado funcionamiento y conservación de los bienes y servicios comunes. La designación será efectuada por la Junta de Propietarios y podrá recaer en:

- a) El presidente de la Junta.
- b) Cualquiera de los poseedores de las secciones de propiedad exclusiva, propietario o no.
- c) Cualquier persona natural o jurídica especialmente contratada para tal función.

Artículo 152.- Funciones

El Administrador General cumplirá las siguientes funciones:

- a) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza, y preservación.
- b) Cobrar las cuotas de los gastos comunes.
- c) Cuidar que los pagos de los servicios comunes estén al día.
- d) Llevar las cuentas de la administración y/o los libros contables cuando estos sean exigibles por ley.
- e) Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a

las establecidas en el Reglamento Interno o que afecten los servicios comunes.

f) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos ante la Junta de Propietarios, para su aprobación.

g) Llevar los libros de actas al día, asumiendo las funciones de Secretario de la Junta.

h) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y ejercer todas las funciones que la Junta o el Reglamento Interno le asignen.

i) Las demás que establezca el Reglamento Interno.

TÍTULO VII

REGLAMENTO INTERNO

Artículo 153.- Contenido

El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles.

b) Los derechos y obligaciones de los propietarios.

c) Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.

d) Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.

e) La relación de los servicios comunes.

f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.

g) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.

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

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

j) Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

Artículo 154.- Pluralidad de Reglamentos Internos

De producirse la delimitación en sectores o bloques, cada uno de ellos podrá contar con su Reglamento Interno propio. La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas de Propietarios y demás aspectos

concernientes a la edificación en su conjunto, serán fijados en un Reglamento Interno General común para todos los bloques o secciones.

Artículo 155.- Opción de Reglamento Interno

Los propietarios podrán optar por asumir el "Modelo de Reglamento Interno" que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Construcción.

TÍTULO VIII

SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Artículo 156.- Vías

Las vías para resolver cualquier controversia que se pudiese suscitar en casos específicos relacionados con el presente Reglamento son:

a) La conciliación extrajudicial, obligatoria en cualquier caso, como trámite previo al inicio del proceso administrativo, judicial o arbitral.

b) El proceso judicial o arbitral que corresponda, cuando se trate de otros derechos, a condición de haber cumplido con ofrecer la conciliación extrajudicial previa.

Artículo 157.- Proceso ejecutivo por mora en el pago de las cuotas

En el caso que los propietarios incurran en mora por tres (3) meses consecutivos en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, el Presidente de la Junta de propietarios, podrá interponer demanda de cobro por la vía ejecutiva, sin necesidad de la conciliación previa, al amparo de lo dispuesto por el Art. 50 de la Ley.

“DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS”

() Título modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019.*

Primera.- Constitución de Comisiones Técnicas

Todas las municipalidades, salvo las señaladas en el numeral 60.2 del presente Reglamento, deberán organizar sus dependencias y constituir las Comisiones Técnicas correspondientes en un plazo que no exceda de treinta (30) días naturales desde la publicación de este Reglamento. Los actuales delegados del CAP y del CIP, integrarán las nuevas Comisiones Técnicas Calificadoras de Proyectos, hasta el término de su acreditación.

Segunda.- Reglamentos de Comisiones Técnicas y Cartilla de Supervisión

El Viceministerio de Vivienda y Construcción del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la publicación de esta norma, emitirá un reglamento que regule el funcionamiento de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos y de la Comisión Técnica Supervisora de Obra. Asimismo, elaborará y aprobará, en el mismo plazo, una Cartilla de Supervisión de Obra,

de conformidad con lo dispuesto en el numeral 92.2 de este Reglamento.

Tercera.- Fijación de derechos por servicios de delegados

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la publicación del presente Reglamento, fijará, mediante resolución ministerial, los derechos por los servicios de los delegados del CAP y del CIP ante las Comisiones Técnicas Calificadora de Proyectos y Supervisora de Obra, así como de las entidades normativas que deben acreditar verificadores y delegados ad hoc, de conformidad con lo previsto en los numerales 9.2 y 62.3, respectivamente, del presente Reglamento.

Cuarta.- Padrones de verificadores ad hoc y delegados ad hoc

Cada una de las entidades rectoras mencionadas en el numeral 11.1 de este Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles desde la publicación del mismo, deberá abrir el padrón de consultores especializados referido en el numeral 11.2, señalando previamente los requisitos con que se deberá cumplir la inscripción de los arquitectos e ingenieros colegiados que deseen hacerlo.

El trámite para la inscripción en el padrón no deberá exceder, en ningún caso, los siete (7) días hábiles desde la presentación de los documentos por el interesado.

Los profesionales inscritos en el padrón tendrán la condición de Verificador Ad Hoc y, entre ellos, la entidad podrá escoger, de considerarlo conveniente, a sus delegados ad hoc ante las Comisiones Técnicas Calificadoras de Proyectos.

Quinta.- Acreditación de delegados ad hoc

Las entidades rectoras señaladas en el numeral 62.3 de este Reglamento, dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días hábiles a partir de su publicación, deberán acreditar ante las municipalidades a los funcionarios, empleados y/o consultores que actuarán como delegados ad hoc de conformidad con lo previsto en el numeral 62.1 de este Reglamento.

Los funcionarios públicos que no faciliten la designación y acreditación de dichos delegados, son responsables personal y directamente de Incumplimiento de Funciones y Responsabilidades. La Contraloría General de la República supervisará el cumplimiento de esta norma.

Sexta.- Índice de Verificadores

La SUNARP y el RPU implementará, en un plazo de treinta (30) días hábiles desde la publicación del presente Reglamento, el Índice de Verificadores a que se contrae el Art. 8 del presente Reglamento.

Sétima.- Adecuación de los FOR

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Registro Predial Urbano adecuarán sus Formularios Registrales a lo normado en el presente Reglamento, si fuera necesario, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles a partir de su publicación.

Octava.- Expedientes de Licencia de Construcción en trámite

Los trámites de Licencia de Construcción que se hayan iniciado antes de la vigencia del presente Reglamento, se concluirán conforme a las normas bajo cuya vigencia se iniciaron.

Novena.- Declaratoria de fábrica de obras con Licencia de Construcción

Las declaratorias de fábrica de obras que se hayan iniciado con Licencia de Construcción, se adecuarán al trámite previsto en el Título III de la Sección Segunda de este Reglamento al momento de su finalización, oportunidad en que se deberá presentar, adicionalmente a los documentos requeridos, el FUO-Parte1 debidamente llenado y firmado,

Décima.- Declaratoria de fábrica de edificaciones con Conformidad de Obra

Los propietarios de edificaciones que cuenten con conformidad de obra, podrán extender su declaratoria de fábrica mediante escritura pública, en cuyo caso acompañarán al parte notarial, para su inscripción, un plano de localización y ubicación según lo dispuesto en el inciso d) del artículo 77.1, así como el plano arquitectónico de plantas (plano de distribución).

Decimoprimera.- Declaratorias de fábrica al amparo de la Ley N° 26389 (Ley de Declaración o Constatación de Fábrica)

Los propietarios que iniciaron el trámite de declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N° 26389 que, a la fecha, aún no han concluido su tramitación, se adecuarán al presente Reglamento como sigue:

a) Los que estén en trámite en las municipalidades sin haber obtenido la visación correspondiente, deberán reiniciar el trámite con los formularios y procedimientos de este Reglamento.

b) Los que hayan obtenido la visación de la municipalidad, podrán solicitar la inscripción en el Registro Público correspondiente, sin necesidad de obtener la visación de ESSALUD.

c) Las oficinas de ESSALUD, bajo responsabilidad del funcionario a cargo del trámite de regularización, deberán devolver a los interesados los formularios y documentos adjuntos que conforman los expedientes de regularización, para que procedan a solicitar la inscripción en el Registro Público correspondiente. Este trámite deberá cumplirse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la solicitud del interesado para la devolución de los formularios y sus documentos acompañados.

d) Los propietarios que adeuden los derechos que corresponden a ESSALUD, acotados por esa entidad de conformidad con la Ley N° 26389, tendrán un plazo de doce (12) meses para abonarlos sin recargos, multas, moras ni intereses.

Decimosegunda.- Adecuación de Reglamento Interno

La adecuación del Reglamento Interno a que se refiere la tercera disposición final de la ley, podrá

efectuarse mediante escritura pública o documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno, que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción en un plazo no mayor de 30 días hábiles desde la publicación del presente Reglamento.

Decimotercera.- Liquidación de los derechos pendientes

Las Municipalidades deberán elaborar la liquidación de todos los adeudos que tengan con los colegios profesionales, y con otras entidades que acrediten delegados ante las Comisiones Técnicas, por concepto de pago por derechos de revisión de anteproyectos y proyectos.

Dicha liquidación deberá ser pagada al contado o en cuotas mensuales, las cuales no podrán ser programadas más allá del año fiscal 2,005.

Decimocuarta.- Áreas de actuación urbanística

Son las áreas con características homogéneas, definidas en el Plan Urbano sobre terrenos rústicos o urbanizados, con el fin de que sean intervenidas para promover en ellas su mejor uso. Constituyen la estructura básica de la propuesta de Ordenamiento Territorial Urbano, y permiten la aplicación de políticas urbanas diferenciadas. En ellas se identifican escenarios urbanos diferenciados y por lo tanto, diversos tipos de intervenciones a ejecutar al interior de sus áreas.

Su delimitación deberá considerar las áreas establecidas en el marco territorial.

Decimoquinta.- Control estadístico

El control estadístico de las edificaciones es de responsabilidad de las municipalidades, para cuyo efecto, éstas entregaran al interesado, conjuntamente con el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación, la Hoja de Datos Estadísticos a la que se contrae el inciso e) del numeral 105.2.

La Dirección General de Vivienda y Construcción del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, indicará, mediante resolución, el contenido de la Hoja de Datos Estadísticos.

Decimosexta.- Regularización de edificaciones

Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre del 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre del 2005, en aplicación de la Ley N° 28437. Esto no es de aplicación a las edificaciones del Sector Público por cuanto no requerían de licencia de Obra.

Decimosétima.- Habilitación Urbana de Oficio

Las Municipalidades Provinciales en el ámbito del Cercado y las Distritales en su jurisdicción, identificarán los predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, que se encuentren como urbanos

en la Municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro de Predios, declarándolos habilitados de oficio mediante Resolución de Alcaldía, disponiendo la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano, acto este que será gestionado por el propietario.

“Décimoctava.- Segunda Regularización Excepcional

Los predios que ya hubieran sido materia de regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, o dentro del plazo ampliado establecido por la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificada por la Ley N° 28437, podrán acogerse a una nueva regularización, por única vez, respecto de aquellas edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016. En estos casos no será de aplicación lo señalado en el segundo párrafo del artículo 32 del presente reglamento.”

() Disposición incorporada por el artículo 2 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019.*

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Aprobación de formularios y otros documentos

Con el presente Reglamento, se aprueban los siguientes formularios y otros documentos que lo integran:

a) Formulario único Oficial (FUO), cuyas partes y anexos se indican el numeral 45.1 de este Reglamento.

b) Otros formularios:

- Formulario Oficial Múltiple (FOM) señalado en el numeral 45.2 del presente Reglamento.

- Hoja de Trámite para Licencia de Obra y otros trámites municipales.

- Acta de Calificación de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.

- Informe Técnico de Supervisión de Obra.

- Inscripción en el Índice de Verificadores de la SUNARP.

- Informe Técnico de Verificación.

- Informe Técnico de Verificación Ad Hoc.

Están especialmente autorizados a reproducir los formularios que se aprueban con el presente Reglamento, el CAP y el CIP, para distribuirlos entre sus asociados y el público en general. *(*) Los formularios y documentos mencionados en esta disposición fueron incluidos como anexos de la presente norma, pero debido a la extensión de los mismos no figuran en esta versión PDF.*

Segunda.- Aplicación supletoria de la Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos)

Para el trámite de saneamiento de titulación previsto en este Reglamento, se aplica supletoriamente La Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos, y las normas del Código Procesal Civil.