

# Ley N° 27157

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

## **LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FABRICA Y DEL REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN**

### **TITULO PRELIMINAR**

#### **Artículo 1º.- 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.

### **TITULO I**

#### **PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES**

#### **CAPITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 2º.- 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 para uso comercial.

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

#### **Concordancias:**

**Ley N° 27333.-** Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones.- (30/07/2000): Art. 3

### **Artículo 3º.- De la regularización**

Los propietarios de edificaciones 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 4º.- 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 5º.- 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.

#### **Concordancias:**

**Ley N° 27333.-** Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones.- (30/07/2000): Art. 2

## **CAPITULO II DEPARTAMENTOS EN EDIFICIOS**

### **Artículo 6º.- 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 546º y siguientes del Código Procesal Civil.

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

#### **Concordancias:**

**Ley N° 27333.-** Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones.- (30/07/2000): Art. 2, 1ª DF

#### **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.

### **CAPITULO 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.

### **CAPITULO IV**

#### **CENTROS Y GALERIAS 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.

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.

**CAPITULO 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.

**CAPITULO 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.

### **Concordancias:**

**Ley N° 27333.-** Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones.- (30/07/2000): Art. 5

### **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°.- De la inaplicación**

*Para los efectos de la presente Ley no es aplicable el artículo 985° del Código Civil.*

-----

(\*) Artículo derogado por la 3ª. Disp. Final de la Ley No. 27333, publicada el 30/07/2000.

----

## **TITULO II DECLARATORIA DE FABRICA**

**Artículo 27°.- De la declaratoria de fábrica**

A partir de la vigencia de la presente Ley, el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación, independientemente de la fecha de su construcción, se hará mediante una declaración del propietario, de acuerdo con los requisitos y trámites que se establecen en esta Ley. Este acto se denomina declaratoria de fábrica.

**Artículo 28°.- De las opciones**

Todos los propietarios de edificaciones que construyan a partir de la vigencia de esta Ley deben optar por:

a) Comunicar a la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, en Formulario Unico Oficial la fecha del inicio de la construcción de la obra, y declarar que ésta se efectuará de conformidad con los planos que se adjuntan y que se cumple con las normas de zonificación y otras vigentes, para lo cual se acompaña el plano de zonificación respectivo.

Obtenido el cargo de recepción de dicho formulario y transcurridos 20 (veinte) días útiles contados a partir de la fecha del cargo de recepción, sin que la Municipalidad haya observado la documentación presentada, se puede iniciar la obra.

La Comisión Técnica compuesta por los arquitectos e ingenieros designados por los respectivos Colegios Profesionales, que para estos efectos conforma la Municipalidad, realiza la calificación de la procedencia de la solicitud en el plazo a que se refiere el párrafo precedente y tiene, además, la función permanente de supervisión de la obra.

b) Solicitar a la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, la licencia de construcción en el Formulario Unico Oficial, de conformidad con la presente Ley y con los dispositivos legales vigentes.

**Concordancias:**

**R. VM. Nº 003-2000-MTC/15.04.-** Aprueba Reglamentos de comisiones técnicas calificadoras de proyectos y supervisoras de obras que constituyan las municipalidades para trámites de licencia de obra. (03/06/2000): Art. 1

**Artículo 29°.- De las observaciones**

29.1. Si la Comisión Técnica encuentra observaciones a la documentación que se acompaña al Formulario Unico Oficial, debe comunicar de tal hecho al interesado, por medio del funcionario municipal responsable, en un plazo no mayor de 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha en que se emite la respectiva resolución administrativa.

29.2. El levantamiento de observaciones por parte del interesado se tramita conforme lo dispone el artículo 28° de la presente Ley.

**Artículo 30°.- De la inscripción preventiva**

30.1. Los propietarios pueden solicitar al Registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un año.

30.2. Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, el respectivo Reglamento Interno.

**Artículo 31°.- De la finalización de la obra**

Una vez terminada la construcción, en cualesquiera de las opciones referidas en el artículo 28° precedente, el propietario debe declarar en el mismo Formulario Unico Oficial, que la edificación se ha realizado de acuerdo a los planos originalmente presentados; o, en su defecto, de acuerdo a los nuevos planos en base a los cuales se haya realizado finalmente la construcción, los que se deben adjuntar. En ambos casos se debe presentar título de propiedad y certificado de zonificación que declare que la obra es conforme con la zonificación vigente.

**Artículo 32°.- De la numeración**

Al momento de la presentación de los documentos a que se refieren los artículos 28° y 31° de la presente Ley, la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, deberá, en el mismo acto y bajo responsabilidad del funcionario competente, sellar y firmar el formulario correspondiente y asignarle el número de resolución. En el sello debe constar, además, la numeración de la finca asignada por la Municipalidad.

**Artículo 33°.- De la inscripción**

33.1. El Formulario Unico Oficial, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva fábrica.

33.2. En caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el Formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el Registro respectivo.

33.3. No será necesaria la obtención de la conformidad de obra.

**Artículo 34°.- De los responsables**

En los casos de los artículos 28° y 31° de la presente Ley, el Formulario debe estar firmado por el propietario, abogado y constructor, que debe ser arquitecto o ingeniero colegiado.

**Artículo 35°.- De la escritura pública**

No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, los propietarios y/o constructores pueden optar por extender la declaratoria de fábrica mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.

**Artículo 36°.- De la regularización de edificaciones construidas con posterioridad a la vigencia de la presente Ley.**

36.1. Las edificaciones que se construyan a partir de la vigencia de la presente Ley sin cumplir con los procedimientos que se establecen en la misma, serán sancionadas con una multa equivalente al 3% (tres por ciento) del valor declarado de la obra, que constituye renta propia de la municipalidad respectiva; y se procederá a su regularización de acuerdo a esta Ley.

36.2. El valor total declarado no podrá ser inferior al que resulte de aplicar los precios unitarios de construcción vigentes a la fecha de la presentación de la solicitud.

**Concordancias:**

**Ley Nº 27333.-** Ley Complementaria a la Ley Nº 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones.- (30/07/2000): Art. 8

**TITULO III**  
**DEL REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN**

## **CAPITULO 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 Unico Oficial y debe inscribirse en el Registro correspondiente.

## **CAPITULO 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 y disfrute de todos los propietarios.

### **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.

#### **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**

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.

### **CAPITULO 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.

### **CAPITULO 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.

## **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 entrar en vigencia de la presente Ley se adecúan 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.

**Concordancias:**

**Ley N° 27333.-** Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones.- (30/07/2000): Art. 10

**Segunda.- De las aprobaciones**

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción aprueba el Formulario Unico 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 los 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 adecúan 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 No 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 REPUBLICA

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 ARBULU, Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, Encargado de la Presidencia del Consejo de Ministros.