Proyecto de Ley N° 7566/2023-CR

CONGRESO de la REPÚBLICA

GUSTAVO CORDERO JON TAY
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación Independencia y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
12 ABR 2024
RECIBIDO
Firma: Hora: 11:47am

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1568 – DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

El Grupo Parlamentario **ACCIÓN POPULAR,** a iniciativa del congresista **LUIS GUSTAVO CORDERO JON TAY,** en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en los artículos 22°, literal c), 67°, 74°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente proyecto de Ley:

FÓRMULA LEGAL

El Congreso de la República
Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1568 – DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 1. Objeto de la Ley
La presente Ley tiene por objeto modificar el artículo 19 del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal.

Artículo 2. Modificación del artículo del artículo 19 del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del régimen de la Propiedad Horizontal
Se modifica el artículo 19 del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal, con el siguiente texto:

"***Artículo 19. Aprobación para la ejecución de obras en la edificación***

19.1 La ejecución de obras sobre las áreas en las que recae el derecho de sobreelevación, previamente a obtener la licencia de edificación para ejecutar dichas obras, requiere de la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

19.2 La ejecución de obras de los proyectos de edificación para la ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que alteren la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad y el uso de la edificación ***en su totalidad****, previamente a obtener la licencia de edificación respectiva, requiere la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.* ***En el supuesto de desaprobación se requiere de elementos que sustenten indubitablemente tal decisión y que permitan acreditar el perjuicio para la edificación y los propietarios.***

En el caso que los proyectos referidos no alteren dichas características, el derecho a edificar sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva no puede ser limitado por la Junta de Propietarios, no requiriendo la aprobación de la misma, debiendo únicamente obtener la licencia de edificación respectiva.

19.3 Los proyectos de edificación referidos en el numeral anterior, que puedan afectar la seguridad y la estructura de la edificación, corresponden ser autorizados por la municipalidad respectiva de acuerdo a la normativa de la materia, sin perjuicio de poner en conocimiento a la Junta de Propietarios".

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

PRIMERA. Reglamento
El reglamento que se publique conforme a la segunda disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1568, considera lo establecido en la presente Ley.

Lima, abril de 2024

GUSTAVO CORDERO JON TAY

Luis Vergara M.

Wilson Soto Patazca

CONG. JHEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
VOCERO TITULAR
BANCADA DEL GRUPO PARLAMENTARIO
ACCIÓN POPULAR

Luis Aragón C.

Darwin Espinoza Vargas

Jorge Luis Flores Ancachi

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **16** de **abril** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 7566/2023-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.

GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

La Constitución Política del Perú establece en el numeral 1., del artículo 2, que: Toda persona tiene derecho: A la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y ***bienestar***. El concebido es sujeto de derecho en todo cuanto le favorece. De igual forma el numeral 16., del citado artículo de nuestra Carta Fundamental que toda persona tiene derecho "***A la propiedad*** y a la herencia".

Asimismo, nuestra Carta Política en su artículo 70 establece: "***El derecho de propiedad es inviolable***. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio."

Derecho al Bienestar

Se trata de un derecho fundamental contenido en nuestra Carta Política.

Carlos Fernández Sessarego considera que "la noción de bienestar es de una extensión tal que supone poseer todo aquello que permita a la persona lograr un estado o sensación que se puede definir como el de "sentirse bien". Solo poseyendo este estado de bienestar podría decirse que la persona se encontraría en las mejores condiciones para cumplir con su proyecto de vida, así como contribuir con su trabajo y otras actividades al bien común".[1]

Asimismo, señala el **artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos:**

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y ***el bienestar***, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad. (énfasis agregado)
   (...)

Por lo que, la protección al derecho al bienestar tiene tanto protección nacional como supranacional, esto, porque es deber del Estado, no sólo

[1] Léase en : https://www.academia.edu/39711000/La_libertad_constitucional_Tres_modelos_esenciales_de_libertad_y_tres_derechos_de_libertad (pag. 192)

garantizarlo, sino también, proveer al individuo de todo lo necesario que le permita sentirse bien, como también su goce y disfrute, lo cual guarda además absoluta correspondencia con su proyecto de vida. Bienestar que debe realizarse dentro de los límites que debe fijar cada persona y en beneficio también de su familia (dentro del marco legal).

En cuanto al proyecto de vida, sostiene Fernández Sessarego, "que es deber del Estado asegurar la libertad de cada cual para que, dentro del bien común, cumpla, hasta donde ello es posible, con la realización de su personal proyecto de vida. De alcanzarse esta realización se estará frente al pleno logro del bienestar, entendido como la máxima aspiración de la persona".[2]

Tan cierto es que se trata de un derecho fundamental que el Estado está obligado a garantizar y proveer que es función de la Defensoría del Pueblo defender los derechos constitucionales y fundamentales de la persona y de la comunidad; y supervisar el cumplimiento de los deberes de la administración estatal y la prestación de los servicios públicos a la ciudadanía. Y que debe ser parte del informe que el Defensor del Pueblo presenta anualmente ante el Congreso de la República o cada vez que este se lo solicite (artículo 162 de la Constitución Política).

En cuanto al derecho a la propiedad el Tribunal Constitucional, se pronuncia:

En la sentencia recaída en el expediente N° 02424 2018-PA/TC LIMA, Fundamentos Jurídicos 13 a 17 señala:

"El contenido constitucionalmente protegido del derecho fundamental a la propiedad

13. El derecho de propiedad se encuentra garantizado por el artículo 2, inciso 16, de la Constitución. Este derecho garantiza el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley.

14. Asimismo, el artículo 70 del mismo documento normativo señala: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio"

[2] Léase en: https://vlex.com.pe/vid/proyecto-vida-derecho-bienestar-60273599

15. Este Tribunal ha señalado que el derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado Social y Democrático de Derecho. En consecuencia, el derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico social. De ahí que en el artículo 70 de la Constitución se reconozca que el derecho de propiedad es inviolable y que el Estado lo garantiza.

16. En este sentido, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política (01342-2012-AA, fundamento jurídico 4).

17. Conforme al anterior, cabe enfatizar que las restricciones admisibles para el goce y ejercicio del derecho de propiedad deben: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución (05614-2007-AA, fundamento jurídico 8)."

Asimismo, en la sentencia recaída en el expediente N° 03258-2010-PA/TC, AMAZONAS, Fundamentos Jurídicos 2 a 5 señala:

"Derecho de propiedad

2. El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70° de la Constitución se reconozca que el "derecho de propiedad es inviolable" y que el "Estado lo garantiza".

3. Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70° de la Constitución precise que el derecho de propiedad se "ejerce en armonía con el bien común". Y no solo esto; además, incluye el derecho de

defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos.

4. En este orden de ideas, como ya este Tribunal lo ha señalado en la sentencia recaída en el expediente N.º 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: **a)** un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, **b)** un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política.

5. En consecuencia, el goce y ejercicio del derecho de propiedad solo puede verse restringido en los siguientes supuestos: **a)** estar establecidas por ley; **b)** ser necesarias; **c)** ser proporcionales, y **d)** hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución."

De lo anotado podemos colegir que el derecho a la propiedad también es un derecho fundamental con protección constitucional, inviolable y que, las únicas restricciones admisibles para el goce y ejercicio del derecho de propiedad deben:
a) estar establecidas por ley;
b) ser necesarias;
c) ser proporcionales, y
d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática

PROBLEMÁTICA

Actualmente, el artículo 19 del Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal, sólo se refiere a la aprobación para la ejecución de obras de edificación:
"(...)

19.2 La ejecución de obras de los proyectos de edificación para ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que alteren la arquitectura, que comprenda la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad; y, el uso de la edificación, previamente a obtener la licencia de edificación respectiva, requiere la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. En el caso que los proyectos referidos no alteren dichas características, el derecho a edificar sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva no puede ser limitado por la Junta de Propietarios, no requiriendo la aprobación de la misma, debiendo únicamente obtener la licencia de edificación respectiva.

(...)"

Sin embargo, no hay referencia alguna para los casos en que la Junta de Propietarios, no apruebe la ejecución de obras de edificación para la ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que alteren la arquitectura, la funcionalidad y el uso de la edificación en su totalidad, por lo que, podría sujetarse al libre albedrío de los miembros de la Junta sin que exista un fundamento válido y debidamente fundamentado.

Esto se refuerza con la propia exposición de motivos del Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal, numeral III.2. Análisis de la situación actual 2. La Junta de Propietarios y/o Junta Directiva ejerce de manera arbitraria sus facultades respecto al derecho de propiedad de los/as propietarios/as sobre sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; cuyo efecto implica restricciones o limitaciones desproporcionadas para el uso, disfrute y/o disposición de unidades inmobiliarias y/o de los bienes comunes. En ella se narran diversos casos de abusos de la Junta de Propietarios o de la Junta Directiva y que abarcan de la página 9 a la 12, concluyendo con la siguiente afirmación:

"Estas afirmaciones, evidencian los potenciales problemas que pueden generarse por la ausencia de reglas y límites claros del ejercicio de funciones de la junta de propietarios."[3]

Pese a esta afirmación, se dejó un vacío. El de los casos en que no se apruebe la solicitud o pedido para la ejecución de obras de edificación.

NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En este sentido, la modificación propuesta tiene como finalidad cubrir el vacío legal respecto de los casos en que no se apruebe la solicitud o pedido para la ejecución de obras de edificación para la ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que alteren la arquitectura, la funcionalidad y el uso de la edificación *en su totalidad*, haciéndose esta última precisión (utilización del término "en su totalidad") que tiene como objetivo mejorar la redacción del numeral 19.2, del artículo 19 del Decreto Legislativo N° 1568.

Asimismo, se plantea, en la fórmula legal, una Disposición Complementaria Final en la que se establece que el reglamento que se publique conforme a la segunda disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1568, considere lo establecido en la presente ley.

---

3 Léase en: https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/4528418/Expediente%3A%204.%20Exposici%C3%B3n%20de%20motivos%20del%20proyecto%20DLeg%20Regimen%20de%20la%20Propiedad%20Horizontal%20%28versi%C3%B3n%20pre%20CCV%29.pdf?v=1683578409

Ello con la finalidad que la modificación propuesta, a través de la presente iniciativa legislativa, pueda ser desarrollada en el reglamento del Decreto Legislativo N° 1568, el cual hasta la fecha no ha sido publicado, pese que ha vencido en exceso el plazo de 180 días para la expedición del reglamento, considerando que el citado decreto se publicó el 28 de mayo del año 2023, hasta la fecha, no se cumple con su publicación (del reglamento) y únicamente tres meses después, el 12 de agosto de 2023, mediante Resolución Ministerial 359-2023-VIVIENDA, se crea el Grupo de Trabajo Multisectorial para la reglamentación del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal y que conforme a su artículo 2., se conformó por:

a) El/La Director/a General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, quien lo preside.

b) El/La Director/a de la Dirección de Vivienda de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo.

c) El/La Director/a General de la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

d) Un/a representante del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

e) Un/a representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP.

f) Tres profesionales especialistas en materia de propiedad horizontal:
- Jorge Luis Gonzales Loli.

- Sonia Florinda Campos Fernández.

- Rómulo Moisés Arata Solís.

En tanto que, en su artículo 3, se establece que los integrantes que conforman el Grupo de Trabajo, así como sus representantes alternos se acreditan ante la Secretaría Técnica mediante comunicación escrita, dentro del plazo máximo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución Ministerial en el Diario Oficial El Peruano. Y que se instalan 5 días hábiles posteriores al vencimiento de este plazo (artículo 6), con una vigencia de ciento veinte días calendario, contada a partir del día hábil siguiente a su instalación (artículo 8).

Al respecto y aún, asumiendo que este grupo de trabajo multisectorial se hubiera instalado un mes después de la publicación de la Resolución Ministerial (más de los 10 días hábiles en total, considerando además las notificaciones respectivas), esto es, el 12 de septiembre de 2023, el plazo concluyó en enero de 2024, encontrándonos en el mes de abril de 2024, no se ha cumplido con publicar el reglamento, situación que desde nuestro punto de vista debe ser resuelta en el breve plazo por el Poder Ejecutivo

(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento específicamente)[4] ya que muchos de los artículos del Decreto Legislativo 1568, hacen una remisión al citado reglamento.

En consecuencia, la finalidad de la propuesta legislativa y su necesidad, además de cubrir el vacío legislativo, se orienta a evitar abusos de la Junta de Propietarios o de la Junta Directiva, evitar los potenciales problemas que pueden generarse por la ausencia de reglas y límites claros del ejercicio de funciones de la Junta de Propietarios. Algunos de los cuales se encuentran descritos en las páginas 9 a 12 de la exposición de motivos del Decreto Legislativo 1568.

Por ello, se propone incluir el siguiente texto:

19.2 La ejecución de obras de los proyectos de edificación para ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que alteren la arquitectura, que comprenda la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad; y, el uso de la edificación, previamente a obtener la licencia de edificación respectiva, requiere la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. ***En el supuesto de desaprobación se requiere de elementos que sustenten indubitablemente tal decisión y que permitan acreditar el perjuicio para la edificación y los propietarios.*** En el caso que los proyectos referidos no alteren dichas características, el derecho a edificar sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva no puede ser limitado por la Junta de Propietarios, no requiriendo la aprobación de la misma, debiendo únicamente obtener la licencia de edificación respectiva.

Esto conllevará a que la resolución a los pedidos de ejecución de obras cuando sean desaprobados, requieran, de elementos que sustenten indubitablemente tal decisión y que permitan acreditar el perjuicio para la edificación y los propietarios.

Esto es, no deben basarse en supuestos, criterios personales o simpatías, sino que, los elementos que sustenten la decisión de desaprobación, acrediten que la ejecución de la obra causará perjuicio tanto para la edificación como para los propietarios.

Con esto, se pretende evitar futuros abusos y decisiones sin sustento alguno, que devienen en arbitrarias y causan perjuicio al propietario.

---

[4] Decreto Legislativo Nº 1568 – Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal:
(...)
Disposiciones Complementarias Finales
(...)
SEGUNDA.-Reglamentación del Decreto Legislativo
Mediante Decreto Supremo, con refrendo del/de la Ministro/a de Vivienda, Construcción y Saneamiento se aprueba el Reglamento del presente Decreto Legislativo, en un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario, contado a partir de la publicación del presente Decreto Legislativo.

EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL
El presente proyecto de ley propone modificar el artículo 19 del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del régimen de la Propiedad Horizontal.

La vigencia de la norma que se propone permitirá incorporar al espectro normativo peruano una precisión en la redacción del artículo 19 del Decreto Legislativo en referencia, a efectos que la resolución a los pedidos de ejecución de obras de ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que pudieran alterar la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad y el uso de la edificación, cuando sean desaprobados, requieran de elementos que sustenten indubitablemente tal decisión y que permitan acreditar el perjuicio para la edificación y los propietarios.

En este sentido, la presente iniciativa legislativa no colisiona ni afecta el orden constitucional o legal vigente.

A continuación detallamos, a través del siguiente cuadro lo que propone la presente iniciativa legislativa:

CUADRO COMPARATIVO	
Norma vigente	**Propuesta Legislativa**
Artículo 19. Aprobación para la ejecución de obras en la edificación	***Artículo 19. Aprobación para la ejecución de obras en la edificación***
19.1 La ejecución de obras sobre las áreas en las que recae el derecho de sobreelevación, previamente a obtener la licencia de edificación para ejecutar dichas obras, requiere de la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.	*19.1 La ejecución de obras sobre las áreas en las que recae el derecho de sobreelevación, previamente a obtener la licencia de edificación para ejecutar dichas obras, requiere de la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.*
19.2 La ejecución de obras de los proyectos de edificación para la ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que alteren la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad y el uso de la edificación, previamente a obtener la licencia de edificación respectiva, requiere la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto	*19.2 La ejecución de obras de los proyectos de edificación para la ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que alteren la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad y el uso de la edificación* ***en su totalidad,*** *previamente a obtener la licencia de edificación respectiva, requiere la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. En el*

Legislativo. En el caso que los proyectos referidos no alteren dichas características, el derecho a edificar sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva no puede ser limitado por la Junta de Propietarios, no requiriendo la aprobación de la misma, debiendo únicamente obtener la licencia de edificación respectiva. *19.3 Los proyectos de edificación referidos en el numeral anterior, que puedan afectar la seguridad y la estructura de la edificación, corresponden ser autorizados por la municipalidad respectiva de acuerdo a la normativa de la materia, sin perjuicio de poner en conocimiento a la Junta de Propietarios.*	***supuesto de desaprobación se requiere de elementos que sustenten indubitablemente tal decisión y que permitan acreditar el perjuicio para la edificación y los propietarios.*** *En el caso que los proyectos referidos no alteren dichas características, el derecho a edificar sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva no puede ser limitado por la Junta de Propietarios, no requiriendo la aprobación de la misma, debiendo únicamente obtener la licencia de edificación respectiva.* *19.3 Los proyectos de edificación referidos en el numeral anterior, que puedan afectar la seguridad y la estructura de la edificación, corresponden ser autorizados por la municipalidad respectiva de acuerdo a la normativa de la materia, sin perjuicio de poner en conocimiento a la Junta de Propietarios.* **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL** **PRIMERA. Reglamento** El reglamento que se publique conforme a la segunda disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1568, considera lo establecido en la presente ley.

ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

De conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 75° del Reglamento del Congreso de la República, modificados mediante Resolución Legislativa del Congreso 023-2020-2021-CR, se debe identificar en el análisis costo - beneficio lo siguiente:

1.1. Sectores que se beneficiarían:

- A través de esta propuesta legislativa, que propone modificar el artículo 19 del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del régimen de la Propiedad Horizontal, se va a fomentar un adecuado respeto de los derechos de los propietarios y/o poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva en el régimen de la propiedad horizontal.

- Los propietarios y/o poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva contarán con las condiciones adecuadas que les

garanticen un mejor uso de sus respectivas propiedades, lo cual, a su vez, contribuirá a un mejor clima de convivencia en la edificación en su conjunto, y al respeto del derecho de propiedad de ellos.

1.2. **Sectores que se perjudicarían:** No existe perjuicio para ningún sector de la población o del Estado, por tratarse de una norma que tiene como objetivo fundamental modificar el artículo 19 del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del régimen de la Propiedad Horizontal.

1.3. **Efectos monetarios y no monetarios:** De aprobarse el presente proyecto de ley, su aplicación no irrogará gasto alguno al Estado ni al erario nacional.

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

En la búsqueda en el portal institucional del Congreso de la República de iniciativas legislativas relacionadas a la presente propuesta, no se ha hallado que en el período parlamentario 2021 – 2026, se hayan presentado iniciativas legislativas similares.

RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA

El Parlamento aprobó la agenda legislativa correspondiente al Período Anual de Sesiones 2023 — 2024, dando cumplimiento, de esta forma, a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 29° del Reglamento del Congreso de la República, que estipula que al inicio del período anual de sesiones, los grupos parlamentarios presentan una propuesta detallando los temas o proyectos de ley que consideran necesario debatir y aprobar durante dicho período.

La agenda legislativa es un instrumento concertado de planificación del trabajo parlamentario en materia legislativa y que los debates de los proyectos de ley ahí contenidos tienen prioridad, tanto en las comisiones como en el Pleno del Congreso. En este sentido, mediante Resolución Legislativa del Congreso N° 002-2023- 2024—CR, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de octubre de 2023, se aprobó la agenda legislativa para el Período Anual de Sesiones 2023 — 2024.

Al respecto, el presente proyecto de ley guarda relación con el numeral 91. ***"Medidas para promover la titulación, formalización y promoción de la propiedad y la vivienda",*** de la referida agenda legislativa.

RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS EXPRESADAS EN EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa guarda relación con la siguiente política de Estado:

COMPETITIVIDAD EN EL PAÍS:

- **Política de Estado N° 21:** *"Desarrollo en infraestructura y vivienda".*