

LEY PARA PROMOVER EL PAGO OPORTUNO DE LAS OBLIGACIONES EN CONDOMINIOS Y PROTEGER LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DE LOS RESIDENTES

La Congresista de la República, que suscribe **MARÍA DEL CARMEN ALVA PRIETO**, con la facultad establecida en el artículo 107° de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 22° inciso c), 67°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente:

PROYECTO DE LEY

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la siguiente Ley:

LEY PARA PROMOVER EL PAGO OPORTUNO DE LAS OBLIGACIONES EN CONDOMINIOS Y PROTEGER LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DE LOS RESIDENTES

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto establecer el marco normativo que regule las medidas de presión que pueden aplicar las juntas de propietarios en condominios para la cobranza de cuotas de mantenimiento, y asegurar la protección de servicios esenciales, especialmente el servicio de agua, sin afectar derechos fundamentales de los residentes.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación

La presente ley es de aplicación a todos los condominios y conjuntos habitacionales sujetos a propiedad exclusiva y copropiedad conformados conforme al Código Civil y leyes complementarias.

Artículo 3. Definiciones

Para efectos de esta ley, se entiende por:

- a) **Servicio común esencial:** Aquellos servicios imprescindibles para la salubridad y dignidad humana, tales como el suministro de agua, energía eléctrica en áreas comunes, recolección de residuos, entre otros.
- b) **Medidas de presión:** Acciones legales y proporcionales adoptadas para promover el pago de cuotas de mantenimiento, sin afectar servicios esenciales.

Artículo 4. Regulación excepcional del corte de servicios comunes por morosidad

Excepcionalmente, la junta de propietarios podrá disponer el corte parcial o restringido del servicio de agua potable y del servicio de ascensor respecto del

propietario moroso, únicamente cuando concurren de manera conjunta las siguientes condiciones:

- a) **Acceso alternativo al agua potable:** El condominio deberá garantizar la disponibilidad permanente de, al menos, un punto de acceso a agua potable debidamente habilitado, operativo y accesible, destinado exclusivamente al consumo humano del propietario afectado y de los ocupantes del inmueble. Dicho punto de acceso podrá ubicarse en un área común del condominio y deberá encontrarse fuera del departamento del propietario moroso.
- b) **Existencia de gradas operativas:** El edificio o condominio deberá contar con escaleras o gradas de acceso plenamente operativas y seguras que permitan el ingreso y salida a los departamentos sin necesidad del uso del ascensor.
- c) **Ausencia de personas en situación de especial vulnerabilidad:** No podrá aplicarse el corte cuando en el inmueble residan personas adultas mayores, personas con discapacidad, menores de edad, personas con enfermedades graves o cualquier otro grupo en situación de vulnerabilidad, salvo que se garantice plenamente su acceso y movilidad.
- d) **Carácter temporal y proporcional de la medida:** El corte deberá ser temporal, proporcional y razonable, y mantenerse únicamente mientras persista la condición de morosidad, quedando prohibido su uso como medida de hostigamiento o sanción.

Artículo 5. Otros servicios comunes que pueden restringirse

Las juntas de propietarios podrán también como medida de presión restringir el uso de bienes comunes no esenciales como salón de usos múltiples, gimnasio, estacionamientos no asignados, entre otros con que cuente el condominio, cuando exista morosidad comprobada.

Artículo 6. Procedimiento previo obligatorio

La adopción de las medidas deberá observar el siguiente procedimiento mínimo:

- a) Notificación fehaciente al propietario moroso con una anticipación no menor de quince (15) días calendario.
- b) Otorgamiento de un plazo como mínimo de quince (15) días calendario para la regularización de la deuda o la suscripción de un fraccionamiento de pago.
- c) Acuerdo expreso de la asamblea de propietarios adoptado conforme al reglamento interno.

Artículo 7. Prohibición de cortes absolutos

En ningún caso podrá disponerse el corte absoluto del acceso al agua potable, ni adoptarse medidas que hagan inhabitable el inmueble o pongan en riesgo la salud o la vida de los ocupantes.

Artículo 8. Responsabilidad de la Junta de Propietarios

El incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo genera responsabilidad civil y administrativa para los miembros de la junta de propietarios que autoricen o ejecuten la medida de manera arbitraria.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera. Reglamentación

El Poder Ejecutivo dictará el reglamento de la presente ley en un plazo no mayor de 120 días calendario contados desde su publicación.

Segunda. Vigencia

La presente ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial.

MARÍA DEL CARMEN ALVA PRIETO
Congresista de la República

EXPOSICION DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA INICIATIVA LEGISLATIVA

1.1. Planteamiento del problema

En el Perú, el régimen de propiedad exclusiva y copropiedad regulado por el Código Civil se ha consolidado como una de las principales formas de organización de la vivienda urbana, especialmente en condominios y conjuntos habitacionales. Este modelo implica una convivencia colectiva sustentada en la corresponsabilidad económica de los propietarios para el mantenimiento de los bienes y servicios comunes indispensables para la habitabilidad, salubridad y seguridad de los inmuebles.

No obstante, en la práctica se ha evidenciado un problema recurrente de morosidad en el pago de las cuotas de mantenimiento, lo que afecta gravemente la sostenibilidad financiera de los condominios y genera conflictos constantes entre propietarios y juntas de administración. Esta situación compromete el adecuado funcionamiento de servicios comunes como el suministro de agua, el uso de ascensores, la limpieza de áreas comunes y la seguridad, perjudicando no solo a los administradores, sino también a los propietarios cumplidos. Si bien estas pueden ser exigidas mediante proceso de ejecución conforme al Código Procesal Civil, la sobrecarga del sistema judicial y los costos asociados al litigio han convertido esta herramienta en un mecanismo poco oportuno y disuasivo, permitiendo que la morosidad se mantenga y se extienda.

Ante la falta de un marco normativo específico que regule las medidas de presión legítimas y proporcionales frente a la morosidad, muchas juntas de propietarios han optado por acciones arbitrarias, como el corte absoluto del servicio de agua o electricidad, prácticas que han dado lugar a controversias judiciales y a la vulneración de derechos fundamentales, particularmente el derecho a la dignidad humana, a la salud y a una vivienda adecuada.

1.2. Insuficiencia del marco normativo vigente

Si bien el Código Civil reconoce la obligación de los copropietarios de contribuir a los gastos comunes, no desarrolla mecanismos claros ni límites legales respecto a las medidas que pueden adoptarse para exigir el pago oportuno de dichas obligaciones. Esta omisión normativa ha generado una peligrosa discrecionalidad en la actuación de las juntas de propietarios, permitiendo decisiones desproporcionadas que, lejos de resolver el problema de la morosidad, agravan los conflictos y generan responsabilidades civiles y administrativas.

Asimismo, la ausencia de reglas claras ha derivado en la judicialización de conflictos vecinales, saturando el sistema judicial con procesos que podrían evitarse mediante una regulación preventiva, clara y garantista.

1.3. Contexto Normativo Actual y sustento jurisprudencial del Tribunal Constitucional sobre medidas adoptadas por juntas de propietarios frente a la morosidad.

El crecimiento sostenido del sector inmobiliario en el país, particularmente de las edificaciones multifamiliares, conjuntos residenciales y edificaciones con áreas y servicios comunes, ha generado nuevas dinámicas de convivencia y gestión que no se encuentran plenamente atendidas por el marco normativo vigente, principalmente por el Decreto Legislativo N° 1568 Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal.

Si bien dicha ley representó un avance significativo al reconocer la existencia de bienes y servicios comunes y al otorgar mérito ejecutivo a las deudas por cuotas ordinarias y extraordinarias; sin embargo, ha pasado más de 2 años y 7 meses y hasta la fecha no ha sido reglamentada lo cual impide su aplicación, lo que en la práctica ha demostrado que dichas herramientas resultan insuficientes para garantizar una gestión eficiente, sostenible y armónica de las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal.

En la actualidad, se observa un incremento de conflictos entre propietarios, altos índices de morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento, deterioro progresivo de áreas comunes y una débil cultura de cumplimiento de obligaciones comunitarias, lo cual afecta directamente la calidad de vida de los residentes y la valorización de los inmuebles.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha desarrollado una línea jurisprudencial uniforme en la que ha evaluado la constitucionalidad de dichas medidas, estableciendo criterios relevantes sobre el alcance del derecho de propiedad, la autonomía de las juntas de propietarios y los límites al ejercicio de los derechos fundamentales en el marco de la convivencia en propiedad horizontal. Entre los criterios establecidos por el Tribunal Constitucional tenemos los siguientes:

a) El derecho de propiedad no es absoluto

El Tribunal Constitucional ha señalado que el derecho de propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites que impone la convivencia colectiva. En el régimen de propiedad horizontal, el ejercicio de este derecho implica el cumplimiento de obligaciones económicas destinadas al sostenimiento de los bienes comunes.

Este criterio ha sido desarrollado, entre otros, en las siguientes decisiones:

- ✓ STC Exp. N.° 00605-2008-PA/TC.¹ *“El derecho de propiedad no es un derecho absoluto desde el momento en que su reconocimiento se realiza en un ordenamiento donde coexisten otros derechos fundamentales, pero también una serie de bienes (principios y*

¹ <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/00605-2008-AA.pdf>

valores) constitucionalmente protegidos (...) el artículo 70 de la Ley Fundamental señala que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.”

En dichas sentencias, el Tribunal declaró infundadas las demandas de amparo, al considerar que el incumplimiento de las cuotas de mantenimiento afecta el interés colectivo de la comunidad de propietarios.

b) Autonomía privada de las juntas de propietarios

El Tribunal Constitucional ha reconocido que las juntas de propietarios constituyen una expresión de la autonomía privada colectiva, con facultades para adoptar acuerdos orientados a la adecuada administración y conservación del inmueble.

En ese sentido, los acuerdos adoptados conforme al reglamento interno resultan obligatorios para todos los copropietarios, criterio reafirmado en:

- ✓ STC Exp. N° 00949-2022-PA/TC.²
- ✓ STC Exp. N° 01413-2017-PA/TC³

El Tribunal precisó que los cuestionamientos sobre la legalidad o validez de dichos acuerdos deben tramitarse en la vía ordinaria correspondiente y no mediante el proceso de amparo.

c) Límites constitucionales a las medidas frente a la morosidad

Si bien el Tribunal ha reconocido la validez de las medidas adoptadas por las juntas de propietarios frente al incumplimiento de obligaciones económicas, también ha establecido que dichas medidas deben respetar los principios de razonabilidad y proporcionalidad.

Así, la publicación de datos de propietarios morosos por parte de la junta de propietarios no constituye necesariamente una vulneración del derecho al honor, buena reputación o a la imagen del propietario, aunque este no hubiera pagado sus cuotas de mantenimiento o servicios comunes.

El TC entendió que la divulgación de la obligación de pago en el contexto de administración de un condominio, cuando corresponde el cobro legítimo, no siempre vulnera derechos constitucionales si está dentro de las reglas del régimen de propiedad horizontal y no afecta desproporcionadamente derechos fundamentales.

Asimismo, ha precisado que no pueden afectar derechos fundamentales esenciales ni comprometer condiciones mínimas de habitabilidad o dignidad de la persona.

² <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/09/Expediente-0949-2022-PA-TC-LPDerecho.pdf>

³ <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2019/01413-2017-AA.pdf>

Este criterio ha sido recogido en:

- ✓ STC Exp. N° 07455-2005-PHC/TC FJ⁴
- ✓ STC Exp. N° 05903-2014-PA/TC⁵
- ✓ STC Exp. N° 03022-2022-PA/TC⁶
- ✓ STC Exp. N° 00755-2012-PHC/TC⁷
- ✓ STC Exp. N° 03607-2010-PHC/TC⁸

d) Importancia de la jurisprudencia constitucional

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional permite establecer un equilibrio entre:

- ✓ El derecho individual de propiedad (artículo 70 de la Constitución).
- ✓ El interés colectivo de la comunidad de propietarios.
- ✓ La sostenibilidad del régimen de propiedad exclusiva y común.

Asimismo, reafirma el carácter excepcional y subsidiario del proceso de amparo, evitando su utilización para resolver conflictos de naturaleza patrimonial o de convivencia vecinal.

Las sentencias del Tribunal Constitucional han consolidado el criterio según el cual las medidas adoptadas por las juntas de propietarios frente a la falta de pago de cuotas de mantenimiento son constitucionalmente válidas, siempre que se adopten conforme a la normativa interna, respeten los principios de razonabilidad y proporcionalidad y no afecten derechos fundamentales esenciales. En la mayoría de los casos analizados, las demandas de amparo han sido declaradas infundadas o improcedentes, reafirmando la autonomía de las juntas de propietarios y el carácter no absoluto del derecho de propiedad.

1.4. Justificación de la intervención legislativa

La presente iniciativa legislativa responde a la necesidad de equilibrar dos intereses legítimos:

- ✓ El derecho de los condominios a contar con mecanismos eficaces para garantizar el pago oportuno de las cuotas de mantenimiento, esenciales para su sostenibilidad económica.
- ✓ La obligación del Estado de proteger los derechos fundamentales de las personas, especialmente el acceso a servicios esenciales como el

⁴ <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2025/09/Expediente-00755-2012-PHC-TC-LPDerecho-1.pdf>

⁵ <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/12/Exp.-05903-2014-AA-LPDerecho.pdf>

⁶ <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2023/03022-2022-AA.pdf>

⁷ <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2012/00755-2012-HC.html>

⁸ <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2010/03607-2010-HC%20Resolucion.html>

agua potable, conforme a los estándares constitucionales y de derechos humanos.

En este sentido, el proyecto propone un modelo de regulación excepcional, que permite la adopción de medidas de presión únicamente bajo condiciones estrictas, garantizando siempre un acceso mínimo al agua potable, la movilidad y la protección de personas en situación de vulnerabilidad. De esta manera, se evita que la morosidad sea enfrentada mediante prácticas abusivas o inhumanas, estableciendo límites claros y procedimientos obligatorios.

1.5. Finalidad y objetivos de la propuesta normativa

La presente propuesta normativa tiene como finalidad actualizar y fortalecer el Régimen de la Propiedad Horizontal, adecuándolo a las nuevas necesidades sociales, urbanas y económicas derivadas del desarrollo inmobiliario contemporáneo.

Entre sus objetivos principales se encuentran:

- a) Desincentivar la morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento, incorporando mecanismos preventivos y registrales eficaces.
- b) Otorgar seguridad jurídica a las edificaciones que operan de hecho bajo el régimen de propiedad horizontal.
- c) Garantizar reglas mínimas de convivencia entre propietarios y poseedores de unidades inmobiliarias.
- d) Fortalecer la gestión y administración de los bienes y servicios comunes.
- e) Reducir la conflictividad judicial, promoviendo mecanismos alternativos de solución de controversias.

1.6. Contenido y alcances de la propuesta

El presente proyecto de ley tiene como finalidad establecer un marco normativo claro y equilibrado que permita a las juntas de propietarios promover el pago oportuno de las cuotas de mantenimiento en condominios y conjuntos habitacionales, garantizando al mismo tiempo la protección de los derechos fundamentales de los residentes y el acceso a servicios esenciales.

La propuesta reconoce la necesidad de contar con mecanismos efectivos frente a la morosidad, pero establece límites para evitar prácticas arbitrarias o desproporcionadas que afecten la dignidad, la salud o las condiciones mínimas de habitabilidad de las personas. En ese sentido, se regula el uso de medidas de presión legales y proporcionales, precisando que en ningún caso podrá disponerse el corte total o indefinido de servicios comunes esenciales, especialmente el acceso al agua potable.

Asimismo, el proyecto contempla que, de manera excepcional, podrá aplicarse la restricción parcial y temporal de determinados servicios - como

el agua o el uso del ascensor - únicamente si se garantizan condiciones mínimas, tales como el acceso alternativo al agua, la existencia de escaleras operativas y la ausencia de personas en situación de vulnerabilidad. Estas medidas deben ser razonables, temporales y no pueden constituir actos de hostigamiento.

De igual forma, se autoriza la restricción del uso de bienes comunes no esenciales (salones, gimnasios u otros) como mecanismo adicional frente a la morosidad comprobada. Para la aplicación de cualquier medida, se establece un procedimiento previo obligatorio que incluye notificación al propietario, un plazo para regularizar la deuda y la aprobación por la asamblea de propietarios.

Finalmente, la propuesta prohíbe expresamente los cortes absolutos de servicios básicos y establece responsabilidad civil y administrativa para los miembros de la junta de propietarios que adopten medidas arbitrarias. Asimismo, dispone que el Poder Ejecutivo reglamente la norma y establece su vigencia inmediata tras su publicación.

1.7. Impacto esperado de la norma

La aprobación de la presente ley permitirá reducir los niveles de morosidad en los condominios, promover una cultura de cumplimiento de obligaciones económicas y disminuir los conflictos vecinales. Asimismo, contribuirá a la protección efectiva de los derechos fundamentales, evitando prácticas abusivas y fortaleciendo la convivencia pacífica en los espacios de copropiedad.

Desde una perspectiva institucional, la norma brindará seguridad jurídica, reducirá la judicialización de conflictos y fortalecerá la gestión responsable de las juntas de propietarios, alineándose con los principios de razonabilidad, proporcionalidad y dignidad humana que inspiran el ordenamiento constitucional peruano.

Por las razones expuestas, la presente iniciativa legislativa resulta necesaria, oportuna y constitucionalmente legítima, al establecer un equilibrio adecuado entre la exigibilidad de las obligaciones económicas en los condominios y la protección de los derechos fundamentales de los residentes, contribuyendo así a una convivencia ordenada, justa y respetuosa en los conjuntos habitacionales del país.

II. CALIDAD REGULATORIA DE LA MODIFICACIÓN

La presente iniciativa legislativa ha sido elaborada conforme a los principios de calidad regulatoria, orientados a garantizar que la intervención normativa sea necesaria, proporcional, eficiente y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, en concordancia con los lineamientos de mejora regulatoria y simplificación administrativa del Estado peruano.

2.1. Identificación del problema público

El proyecto responde a un problema claramente identificado: los altos niveles de morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento en condominios y conjuntos habitacionales, así como la ausencia de reglas claras respecto a las medidas que pueden adoptar las juntas de propietarios para exigir su cumplimiento.

Esta situación genera:

- ✓ Deterioro de los servicios comunes.
- ✓ Conflictos vecinales recurrentes.
- ✓ Medidas arbitrarias o desproporcionadas (cortes totales de agua o servicios esenciales).
- ✓ Incremento de la judicialización de controversias.
- ✓ Afectación a derechos fundamentales y a la convivencia comunitaria.

El marco normativo actual reconoce la obligación de contribuir con los gastos comunes, pero no regula de manera expresa los mecanismos de presión ni sus límites, lo que evidencia una falla regulatoria que justifica la intervención legislativa.

2.2. Necesidad de la intervención normativa

Se ha evaluado la existencia de alternativas no regulatorias, tales como:

- ✓ Autorregulación mediante reglamentos internos.
- ✓ Uso exclusivo de la vía judicial para el cobro.
- ✓ Mecanismos de conciliación voluntaria.

Sin embargo, estas alternativas han demostrado ser insuficientes debido a:

- ✓ La falta de criterios uniformes.
- ✓ La limitada eficacia del proceso judicial por su duración y costos.
- ✓ La persistencia de prácticas abusivas ante la ausencia de límites legales claros.

En ese sentido, la intervención normativa resulta necesaria para establecer un marco mínimo obligatorio que garantice seguridad jurídica y protección de derechos.

2.3. Principio de proporcionalidad

La propuesta normativa cumple con el principio de proporcionalidad, al establecer una regulación equilibrada entre dos intereses legítimos:

- ✓ La sostenibilidad económica de los condominios.
- ✓ La protección de los derechos fundamentales de los residentes.

La norma:

- ✓ No autoriza el corte absoluto de servicios esenciales.
- ✓ Permite únicamente restricciones parciales y excepcionales.
- ✓ Establece condiciones estrictas (acceso alternativo al agua, protección de personas vulnerables, temporalidad).
- ✓ Exige un procedimiento previo obligatorio.

De esta manera, la intervención es idónea, necesaria y razonable para alcanzar el objetivo propuesto.

2.4. Eficiencia y análisis de cargas administrativas

El proyecto no crea nuevas entidades ni genera procedimientos complejos ante la administración pública.

Las obligaciones que establece:

- ✓ Se desarrollan dentro de la gestión ordinaria de las juntas de propietarios.
- ✓ No implican costos significativos para el Estado.
- ✓ No generan trámites adicionales para los ciudadanos ante entidades públicas.

Por el contrario, la norma contribuirá a:

- ✓ Reducir la carga procesal del Poder Judicial.
- ✓ Disminuir los conflictos vecinales.
- ✓ Prevenir litigios derivados de medidas arbitrarias.

2.5. Coherencia y consistencia normativa

La propuesta es compatible con:

- ✓ El artículo 70 de la Constitución (derecho de propiedad en armonía con el bien común).
- ✓ El principio de dignidad humana.
- ✓ El derecho al acceso al agua como servicio esencial.
- ✓ El Código Civil (régimen de copropiedad).
- ✓ La jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre razonabilidad y proporcionalidad en las medidas adoptadas por juntas de propietarios.

Asimismo, la norma no deroga disposiciones vigentes, sino que complementa y precisa el marco existente, fortaleciendo el régimen de propiedad horizontal.

2.6. Seguridad jurídica y predictibilidad

La iniciativa mejora la seguridad jurídica al:

- ✓ Definir expresamente las medidas permitidas.

- ✓ Establecer límites claros.
- ✓ Regular un procedimiento previo obligatorio.
- ✓ Determinar responsabilidades en caso de abuso.

Esto permitirá reducir la discrecionalidad y brindar certeza tanto a las juntas de propietarios como a los residentes.

2.7. Impacto en la mejora de la convivencia social

Desde una perspectiva de calidad regulatoria, la norma tiene un enfoque preventivo y de gestión de conflictos, al:

- ✓ Incentivar el cumplimiento oportuno de obligaciones.
- ✓ Promover soluciones proporcionales.
- ✓ Evitar prácticas arbitrarias o abusivas.
- ✓ Fortalecer la convivencia pacífica en los espacios de copropiedad.

En este sentido, la propuesta cumple con los estándares de calidad regulatoria al constituir una intervención:

- ✓ Necesaria, frente a una falla normativa identificada.
- ✓ Proporcional, al equilibrar intereses colectivos y derechos fundamentales.
- ✓ Eficiente, al no generar cargas innecesarias ni costos significativos.
- ✓ Coherente con el ordenamiento jurídico.
- ✓ Orientada a la prevención de conflictos y al fortalecimiento de la seguridad jurídica.

En consecuencia, la modificación normativa propuesta resulta adecuada, razonable y consistente con los principios de buena regulación y gobernanza normativa del Estado.

III. ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

El presente análisis tiene por finalidad evaluar los efectos económicos, sociales e institucionales de la aprobación de la propuesta normativa, identificando los costos que podría generar su implementación y los beneficios esperados para el Estado, los ciudadanos y la sociedad en general.

3.1. Costos de la implementación de la norma

a) Costos para el Estado

La propuesta normativa no implica la creación de nuevas entidades públicas, ni la asignación de funciones adicionales que demanden gasto público significativo.

Los costos para el Estado son mínimos o inexistentes debido a que:

- ✓ No se requiere la creación de infraestructura, sistemas o programas especiales.

- ✓ No se generan nuevas plazas en el sector público.
- ✓ Las obligaciones establecidas recaen en las juntas de propietarios dentro del ámbito privado.
- ✓ La reglamentación será realizada por el Poder Ejecutivo dentro de sus funciones ordinarias.
- ✓ Por el contrario, la norma podría generar ahorros indirectos, al reducir la carga procesal del Poder Judicial y del sistema de justicia, actualmente afectado por litigios derivados de conflictos vecinales y cobros judiciales de cuotas de mantenimiento.

b) Costos para los condominios y juntas de propietarios

Los costos que podrían asumir las juntas de propietarios son de carácter operativo y de baja magnitud, tales como:

- ✓ Notificación previa al propietario moroso.
- ✓ Implementación de un punto alternativo de acceso a agua potable, cuando corresponda.
- ✓ Adecuación de procedimientos internos conforme a la ley.
- ✓ Estos costos son razonables y proporcionales, y se encuentran dentro del ámbito de la gestión ordinaria de la administración del condominio.
- ✓ Además, dichos costos se compensan con la mejora en la recaudación de cuotas y la sostenibilidad financiera del edificio o conjunto habitacional.

c) Costos para los propietarios

La norma no impone nuevas cargas económicas a los propietarios cumplidos.

Respecto a los propietarios morosos, las medidas previstas:

- ✓ No constituyen sanciones económicas adicionales.
- ✓ Se limitan a mecanismos de presión legales y proporcionales.
- ✓ Buscan incentivar el cumplimiento oportuno de obligaciones ya existentes.

Por lo tanto, no se generan costos adicionales, sino incentivos al cumplimiento de obligaciones preexistentes.

3.2. Beneficios de la norma

a) Beneficios económicos

La aprobación de la norma permitirá:

- ✓ Reducir los niveles de morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento.
- ✓ Mejorar la liquidez y sostenibilidad financiera de los condominios.
- ✓ Garantizar el adecuado mantenimiento de áreas comunes, ascensores, sistemas de seguridad y servicios básicos.
- ✓ Preservar el valor patrimonial de los inmuebles.

Asimismo, se reducirán los costos asociados a procesos judiciales de cobranza, tanto para los condominios como para los propietarios.

b) Beneficios sociales

Entre los principales beneficios sociales se encuentran:

- ✓ Mejora de la convivencia vecinal.
- ✓ Reducción de conflictos entre propietarios.
- ✓ Prevención de prácticas arbitrarias o abusivas, como el corte total de servicios esenciales.
- ✓ Protección del derecho al acceso al agua y de las condiciones mínimas de habitabilidad.
- ✓ Protección especial para personas en situación de vulnerabilidad.

La norma contribuye a un equilibrio entre el interés colectivo de la comunidad y los derechos fundamentales de los residentes.

c) Beneficios institucionales

Desde el punto de vista institucional, la norma permitirá:

- ✓ Reducir la judicialización de conflictos en el régimen de propiedad horizontal.
- ✓ Fortalecer la seguridad jurídica en la gestión de condominios.
- ✓ Establecer criterios uniformes y previsibles para las juntas de propietarios.
- ✓ Alinear la práctica administrativa con los criterios jurisprudenciales del Tribunal Constitucional sobre razonabilidad y proporcionalidad.

3.3. Evaluación del balance costo - beneficio

Del análisis realizado se concluye que:

- ✓ Los costos de implementación son mínimos y de baja complejidad.
- ✓ No se generan gastos públicos relevantes.
- ✓ Las cargas administrativas son reducidas y proporcionales.
- ✓ Los beneficios económicos, sociales e institucionales son significativos y sostenibles en el tiempo.
- ✓ La norma genera un impacto positivo en la gestión de los condominios, en la convivencia social y en la eficiencia del sistema de justicia, superando ampliamente los costos asociados a su aplicación.

La propuesta legislativa presenta un balance costo - beneficio favorable, al no generar impactos estatales relevantes y producir beneficios importantes en términos de sostenibilidad financiera de los condominios, reducción de conflictos, protección de derechos fundamentales y fortalecimiento de la seguridad jurídica.

En consecuencia, la aprobación de la iniciativa resulta económicamente viable, socialmente conveniente y institucionalmente eficiente.

IV. EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente iniciativa legislativa tiene un efecto complementario, integrador y de desarrollo respecto del marco jurídico vigente, sin generar contradicciones ni derogaciones expresas, sino precisando y fortaleciendo las disposiciones existentes en materia de propiedad exclusiva y copropiedad.

4.1. Relación con la Constitución Política del Perú

La propuesta es compatible con los principios y derechos constitucionales, en particular con:

- ✓ Artículo 70: Derecho de propiedad, el cual debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.
- ✓ Artículo 1: Protección de la dignidad de la persona humana como fin supremo de la sociedad y del Estado.
- ✓ Artículo 2, incisos 1 y 22: Derecho a la integridad personal y a gozar de un ambiente adecuado para el desarrollo de la vida.
- ✓ Principios de razonabilidad y proporcionalidad en la limitación de derechos.

La norma desarrolla el contenido constitucional al equilibrar el derecho individual de propiedad con el interés colectivo de la comunidad de copropietarios y al garantizar el acceso mínimo a servicios esenciales como el agua potable.

4.2. Relación con el Código Civil

El Código Civil regula el régimen de propiedad exclusiva y copropiedad, estableciendo:

- ✓ La obligación de los copropietarios de contribuir a los gastos comunes.
- ✓ La facultad de la junta de propietarios para la administración del inmueble.
- ✓ Sin embargo, el Código Civil no desarrolla mecanismos específicos ni límites legales respecto a las medidas que pueden adoptarse frente a la morosidad.

La presente ley:

- ✓ No modifica las disposiciones del Código Civil.
- ✓ Las complementa y desarrolla, estableciendo:
- ✓ Medidas de presión permitidas.
- ✓ Límites para evitar abusos.
- ✓ Procedimientos mínimos obligatorios.
- ✓ Responsabilidad por actuaciones arbitrarias.

De esta manera, se fortalece la operatividad del régimen de copropiedad sin alterar su estructura normativa.

4.3. Relación con el Decreto Legislativo N.º 1568 (Régimen de Propiedad Horizontal)

El Decreto Legislativo N.º 1568 reconoce:

- ✓ La organización de las juntas de propietarios.
- ✓ El mérito ejecutivo de las deudas por cuotas de mantenimiento.
- ✓ No obstante, dicha norma no regula de manera expresa las medidas de gestión directa frente a la morosidad.

El proyecto:

- ✓ Se articula con dicho decreto.
- ✓ Introduce herramientas preventivas y de gestión interna.
- ✓ Reduce la necesidad de recurrir a procesos judiciales.
- ✓ Contribuye a la eficiencia del régimen de propiedad horizontal.
- ✓ Asimismo, la norma resulta coherente con la futura reglamentación del régimen.

4.4. Relación con el Código Procesal Civil

Actualmente, la cobranza de cuotas impagas puede realizarse mediante procesos de ejecución.

La propuesta no modifica dichos mecanismos, sino que:

- ✓ Introduce medidas preventivas dentro del ámbito administrativo del condominio.
- ✓ Reduce la judicialización de conflictos.
- ✓ Disminuye la carga procesal del Poder Judicial.

Por tanto, el efecto sobre el sistema procesal es positivo y descongestionador.

4.5. Concordancia con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional

La iniciativa se encuentra alineada con la línea jurisprudencial del Tribunal Constitucional, que ha establecido que:

- ✓ El derecho de propiedad no es absoluto.
- ✓ Las juntas de propietarios ejercen autonomía privada colectiva.
- ✓ Las medidas frente a la morosidad son válidas si cumplen criterios de razonabilidad y proporcionalidad.
- ✓ No deben afectarse derechos fundamentales ni condiciones mínimas de habitabilidad.

La propuesta incorpora estos criterios como reglas legales, fortaleciendo la seguridad jurídica y la previsibilidad normativa.

4.6. Impacto normativo general

El efecto de la norma sobre la legislación nacional puede resumirse en los siguientes aspectos:

- ✓ No deroga normas vigentes.
- ✓ No genera conflictos normativos.
- ✓ Desarrolla y precisa el marco existente.
- ✓ Fortalece el régimen de propiedad horizontal.
- ✓ Promueve coherencia entre la legislación civil, constitucional y la práctica administrativa.
- ✓ Contribuye a la prevención de conflictos y a la protección de derechos fundamentales.

La presente iniciativa tiene un efecto positivo sobre el ordenamiento jurídico nacional, al complementar y desarrollar el régimen de propiedad exclusiva y copropiedad, sin alterar su estructura ni generar incompatibilidades. Asimismo, fortalece la seguridad jurídica, promueve la aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, y contribuye a una gestión más eficiente y equilibrada de los condominios y conjuntos habitacionales.

V. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

La presente iniciativa legislativa se encuentra alineada con las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional y con los objetivos de la agenda legislativa orientados al fortalecimiento del Estado de Derecho, la mejora de la convivencia social, la protección de los derechos fundamentales y la promoción de una adecuada gestión del desarrollo urbano y habitacional.

5.1. Vinculación con el Acuerdo Nacional

a) Política de Estado N.º 18. Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica

La iniciativa promueve el fortalecimiento de la gestión formal de los condominios y juntas de propietarios mediante:

- ✓ La definición de reglas claras y uniformes.
- ✓ La reducción de la discrecionalidad en la adopción de medidas frente a la morosidad.
- ✓ El establecimiento de procedimientos mínimos obligatorios.
- ✓ Ello contribuye a mejorar la institucionalidad en el régimen de propiedad horizontal y a fortalecer la cultura de cumplimiento de obligaciones económicas.

b) Política de Estado N.º 24: Afirmación de un Estado eficiente y transparente

La norma se orienta a mejorar la eficiencia del sistema institucional al:

- ✓ Reducir la judicialización de conflictos vecinales.
- ✓ Promover mecanismos preventivos de solución de controversias.
- ✓ Disminuir la carga procesal del Poder Judicial.
- ✓ Asimismo, contribuye a la seguridad jurídica y a la previsibilidad en las relaciones entre copropietarios.

c) Política de Estado N.º 21: Desarrollo en infraestructura y vivienda

El adecuado funcionamiento de los condominios y conjuntos habitacionales constituye un elemento esencial para la sostenibilidad de la infraestructura urbana y la calidad de vida de la población.

La presente ley contribuye a:

- ✓ Garantizar el mantenimiento oportuno de áreas comunes.
- ✓ Preservar el valor de las edificaciones.
- ✓ Promover una convivencia ordenada y sostenible en entornos urbanos.

d) Política de Estado N.º 28: Plena vigencia de la Constitución y de los derechos humanos

El proyecto contribuye a garantizar el respeto de los derechos fundamentales en el ámbito de la convivencia en propiedad horizontal, particularmente:

- ✓ El derecho a la dignidad humana.
- ✓ El derecho al acceso a condiciones mínimas de habitabilidad.
- ✓ El acceso a servicios esenciales, especialmente el agua potable.

Al establecer límites a las medidas de presión frente a la morosidad y prohibir el corte absoluto de servicios esenciales, la norma fortalece la protección efectiva de los derechos fundamentales en el ámbito privado.

5.2. Vinculación con la Agenda Legislativa

La propuesta se enmarca dentro de los ejes prioritarios de la agenda legislativa relacionados con:

a) Política de Estado N.º 18. Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica

Al establecer mecanismos equilibrados para el cumplimiento de obligaciones económicas y prevenir prácticas abusivas, la norma contribuye a:

- ✓ Reducir conflictos entre vecinos.
- ✓ Promover una convivencia pacífica.
- ✓ Fortalecer la responsabilidad comunitaria.

b) Política de Estado N.º 21: Desarrollo en infraestructura y vivienda

La iniciativa:

- ✓ Precisa el alcance de las medidas permitidas frente a la morosidad.
- ✓ Establece límites claros conforme a los principios de razonabilidad y proporcionalidad.
- ✓ Reduce la incertidumbre jurídica existente en la práctica.
- ✓ Esto contribuye a la modernización del marco legal aplicable al régimen de propiedad horizontal.

c) Política de Estado N.º 28: Plena vigencia de la Constitución y de los derechos humanos

Al incorporar mecanismos preventivos y de gestión interna, la norma:

- ✓ Disminuye la necesidad de procesos judiciales de cobranza.
- ✓ Reduce la interposición de acciones de amparo por afectación de derechos fundamentales.
- ✓ Contribuye a la eficiencia del sistema de justicia.

La presente iniciativa legislativa se encuentra plenamente alineada con las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional y con los objetivos de la agenda legislativa orientados al fortalecimiento de los derechos fundamentales, la seguridad jurídica, la convivencia social y la eficiencia institucional.

En tal sentido, la propuesta contribuye al desarrollo de un marco normativo moderno, equilibrado y acorde con las necesidades actuales del desarrollo urbano y de la convivencia en el régimen de propiedad exclusiva y copropiedad.