



Firmado digitalmente por:
TACURI VALDIVIA German
Adolfo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/06/2025 17:23:38-0500



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2024-2025

Dictamen Nro. 26-2024-2025-CVC-CR

Señor presidente:

Ha sido remitido para estudio y dictamen de esta Comisión el proyecto de ley 7566/2023-CR del grupo parlamentario Acción Popular, a iniciativa del congresista Gustavo Cordero Jon Tay que propone la Ley que modifica el Artículo 19 del Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal.

La Comisión, en su Quinta Sesión extraordinaria, celebrada el 10 de junio de 2025, **aprobó con el voto UNÁNIME de los presentes** este dictamen. Votaron a favor los congresistas Infantes Castañeda, Tacuri Valdivia, Acuña Peralta, Bellido Ugarte, Calle Lobatón, Ciccía Vásquez, Cueto Aservi, Espinoza Vargas, Julón Irigoín, López Morales, Martínez Talavera, Monteza Facho, Moyano Delgado, Portalatino Ávalos, Tello Montes y Zeta Chunga¹.

Se deja constancia que en la sesión se aprobó por unanimidad la dispensa del trámite de aprobación del acta para ejecutar los acuerdos.

I. SITUACIÓN PROCESAL

1.1 Antecedentes procedimentales

La iniciativa legislativa ingresó el 12 de abril de 2024 y fue derivada a la comisión de Vivienda y Construcción como única comisión dictaminadora, el 16 de abril del mismo año.

1.2 Cumplimiento de los requisitos reglamentarios

La iniciativa legislativa materia del dictamen ha sido remitida a esta Comisión de conformidad con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento del Congreso de la República.

El proyecto cumple con los requisitos generales y específicos señalados en los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, en mérito a lo cual se realizó el estudio correspondiente.

1.3 Vinculación con las Políticas de Estado del 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".

¹ Se encontraban con licencia las congresistas Amuruz Dulanto y Yarrow Lumbreras.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

II. CONTENIDO DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

El proyecto de ley tiene por objeto modificar el artículo 19 del Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal. La iniciativa plantea la fórmula legal siguiente:

"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 indubitadamente 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".

Entre los fundamentos de la iniciativa legal se halla el concepto de propiedad, el derecho al bienestar, reconocido también como un derecho fundamental de la persona humana.

El fondo de la propuesta se refiere al vacío que encuentra el legislador en el marco legal del régimen de la propiedad horizontal 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 1568.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

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

La exposición de motivos agrega que se pretende cubrir un vacío legislativo y se orienta a evitar abusos de la Junta de Propietarios o de la Junta Directiva; además de evitar los potenciales problemas que pueden generarse por la ausencia de reglas y límites claros en el ejercicio de funciones de la Junta de Propietarios.

Se busca, además, según el autor, que cuando los pedidos de ejecución de obras sean desaprobados se requiera de elementos que sustenten indubitadamente tal decisión y que permitan acreditar el perjuicio para la edificación y los propietarios. Es decir, que no estén basados en supuestos, o criterios personales o simpatías, sino que los elementos que sustenten la decisión de desaprobación acrediten que la ejecución de la obra causaría perjuicio tanto para la edificación como para los propietarios. De esta manera evitará futuros abusos y decisiones sin sustento alguno, que devienen en arbitrarias y causan perjuicio al propietario y a la paz social.

III. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Decreto Legislativo 295 que aprueba el Código Civil.
- Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal.

IV. OPINIONES E INFORMACIÓN

a) Solicitudes de opinión

La Comisión ha remitido solicitudes de opinión a las siguientes instituciones:

Proyecto de Ley 7655/2023-CR:		
Institución	Nro. de oficio	Fecha
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	931-2023-2024-CVC-CR	06-05-2024
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)	932-2023-2024-CVC-CR	06-05-2024
AMPE	933-2023-2024-CVC-CR	06-05-2024

Fuente: Comisión de Vivienda y Construcción.

b) Opiniones recibidas

- **Del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.** Mediante Oficio 476-2024-VIVIENDA/DM de fecha 15 de julio de 2024, traslada la opinión siguiente:

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

- i. *En cuanto a la propuesta de modificación de incluir el término "en su totalidad", se considera inviable, porque el solo hecho que la ejecución de las obras altere la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y/o el estilo; la funcionalidad y/o el uso de la edificación, deja de ser un asunto de interés particular del propietario de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, siendo más bien de interés de toda la comunidad de propietarios, por cuanto tales aspectos de la edificación comprenden los componentes de los bienes comunes, los cuales cumplen la función de facilitar el ejercicio del derecho de propiedad de las unidades inmobiliarias exclusivas, por lo que, es de responsabilidad de todos los propietarios de solventar y gestionar su mantenimiento. Por tanto, bajo este último supuesto, para la ejecución de las obras solo se requerirá la previa aprobación de la Junta de Propietarios, independientemente de si afecta o no la totalidad de la edificación.*
- ii. *En relación con el supuesto de desaprobación "se requiere de elementos que sustenten indubitadamente tal decisión y que permitan acreditar el perjuicio para la edificación y los propietarios", esta Dirección considera que, en la realidad, la actuación de la Junta de Propietarios podría devenir en arbitraria por lo que sí resultaría conveniente exigir a la Junta de Propietarios que sustente técnicamente su denegatoria; sin embargo, dicho sustento debe acreditar únicamente que las obras alteran la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y/o el estilo; la funcionalidad y/o el uso de la edificación sin necesidad de acreditar la potencial generación de daños y perjuicios a la edificación y/o a los propietarios. Asimismo, para coadyuvar al cumplimiento de dicho sustento se propone incluir la sanción de nulidad en caso no se cumpla con sustentar la denegatoria por parte de la Junta de Propietarios, quedando facultado el propietario interesado en ejecutar las obras a impugnar judicialmente el acuerdo denegatorio, según lo prevé el artículo 29 del propio Decreto Legislativo N° 1568.*
- iii. *De otro lado, se debe precisar que las competencias de verificación del proyecto edificatorio le corresponden a la Municipalidad Distrital respectiva, a través de las Comisiones Técnicas o los Revisores Urbanos, según lo prevé la Ley N° 29090 y su reglamento, por lo que de ser el caso que la Junta de Propietarios deniegue la aprobación de las obras en las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva por considerar que existe afectación a la edificación, se debería prever además el supuesto en el que este sustento discrepe con el pronunciamiento del órgano o profesional competente a fin de determinar o no su prevalencia, lo cual deberá ser desarrollado en el Reglamento del Decreto Legislativo.*
- iv. *En ese sentido, la propuesta de modificación en ese extremo resulta inviable tal como está redactada, proponiéndose en todo caso la siguiente fórmula normativa: "19.2 La ejecución de obras de los proyectos de edificación para la ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

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 Legislativo. En caso la Junta de Propietarios deniegue la solicitud del propietario para la ejecución de obras en su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, debe sustentarse técnicamente que el proyecto edificatorio altera la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad y/o el uso de la edificación, bajo sanción de nulidad del acuerdo de denegación, quedando facultado el propietario de impugnar judicialmente el acuerdo. El Reglamento del presente Decreto Legislativo desarrolla el supuesto de denegatoria de la Junta de Propietarios."

- v. *Por lo expuesto, la Dirección de Vivienda de la DGPRVU observa el Proyecto de Ley por considerar la necesidad de la aprobación de la Junta de Propietarios cuando la ejecución de las obras en alguna unidad inmobiliaria afecte la edificación en su totalidad, dado que toda afectación de dicha edificación sea parcial o total, comprende bienes comunes y, por ende, es de interés de toda la comunidad de propietarios.*
- vi. *Que sí resultaría conveniente exigir a la Junta de Propietarios que sustente técnicamente su denegatoria; que dicho sustento debe acreditar únicamente que las obras que alteran la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y/o el estilo; así como la funcionalidad y/o el uso de la edificación, sin necesidad de acreditar la potencial generación de daños y perjuicios a la edificación y/o a los propietarios; por lo que a fin de coadyuvar al cumplimiento de dicho sustento propone incluir la sanción de nulidad en caso no se cumpla con sustentar la denegatoria por parte de la Junta de Propietarios.*
- vii. *Asimismo, en el extremo referido a exigir a la Junta de Propietarios que sustente técnicamente su denegatoria, se realiza unas recomendaciones y se propone una fórmula normativa.*

Propuesta de modificación del Proyecto de Ley	Propuesta de modificación del Proyecto de Ley de la DV de la DGPRVU del ministerio.
Artículo 19. Aprobación para la ejecución de obras en la edificación (...) 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	Artículo 19. Aprobación para la ejecución de obras en la edificación (...) 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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA:

Propuesta de modificación del Proyecto de Ley	Propuesta de modificación del Proyecto de Ley de la DV de la DGPRVU del ministerio.
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. (...).	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 caso la Junta de Propietarios deniegue la solicitud del propietario para la ejecución de obras en su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, debe sustentarse técnicamente que el proyecto edificatorio altera la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad y/o el uso de la edificación, bajo sanción de nulidad del acuerdo de denegación, quedando facultado el propietario de impugnar judicialmente el acuerdo. El Reglamento del presente Decreto desarrolla el supuesto de denegatoria de la Junta de Propietarios. (...)

- **Del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.** Mediante Oficio 00217-2024-SUNARP/SN traslada el Informe N° 00503-2024-SUNARP/OAJ de fecha 31 de mayo de 2024 y el Memo N° 00480-2024-SUNARP/DTR que contienen la opinión siguiente:

- La fórmula legal contenida en el proyecto de ley sujeto a opinión tiene por objeto modificar el numeral 19.2 del artículo 19 del Decreto Legislativo 1568; la vigencia del decreto ha sido postergada (vacatio legis) tal como se desprende de la primera disposición complementaria final que precisa que entrará en vigencia con posterioridad a la publicación de su reglamento.*
- Asimismo, que tal modificación alude a un aspecto que ocurre previo a la presentación de la solicitud de inscripción y comprende el supuesto de 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 y comprenda la fachada, la volumetría y el estilo; así como la funcionalidad y el uso de la edificación en su totalidad, esto es, precisa el supuesto que la ejecución de obras no debe alterar estos aspecto de modo parcial, sino de forma total, debiendo en este último escenario solicitar autorización o aprobación de la junta de propietarios.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

- iii. *Al respecto consideran que estos aspectos constituyen asuntos de naturaleza extra registral, toda vez que está referido a temas a nivel interno de la junta de propietarios, es decir, a determinar el sustento para aprobación o desaprobación de la ejecución de obras de una edificación o unidad inmobiliaria.*

*La opinión señala que en la exposición de motivos no se sustenta por qué se agrega el término "totalidad" en la redacción del numeral 19.2 del artículo 19 del citado Decreto Legislativo. Con la modificación propuesta, "para que se requiera la aprobación de la Junta de Propietarios tendría que haber una alteración **total** de las características de las áreas comunes del edificio". Y se preguntan ¿qué pasaría si es que la remodelación de una unidad inmobiliaria afecta parcialmente la fachada del edificio? Con el nuevo texto propuesto, no se requeriría aprobación de la junta de propietarios, pese a que se está afectando un área común de la edificación. Esto debe merecer mejor sustento porque el propietario de una unidad inmobiliaria no tiene por qué modificar un área común.*

Sobre la propuesta de que la junta de propietarios desapruebe la ejecución de obras, sobre la sustentación de la decisión se pregunta ¿quién realizará la evaluación si está correctamente fundamentada o no la decisión de la junta de propietarios?

Agregan que corresponde mencionar que las implicancias de un proyecto de edificación recaen, a nivel normativo, en la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Además, que, a nivel registral, existe el acuerdo plenario siguiente:

AMPLIACIÓN DE FÁBRICA CON APROBACIÓN MUNICIPAL

*"Para la inscripción de la ampliación de declaratoria de fábrica sobre secciones de propiedad exclusiva, aun cuando altere la volumetría, estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la edificación, **no se requiere acreditar ante el Registro la autorización de la junta de propietarios si se cuenta con licencia de edificación**, salvo que afecte zonas comunes.*

Concluyen señalando, que "(...) debería sustentarse el extremo de la propuesta normativa referida a que se dispone que solo en los casos en que la modificación de una unidad inmobiliaria afecta la totalidad de un área en común, se requiere la aprobación de la junta de propietarios. Al disponer dicha regulación, se estaría estableciendo la posibilidad de afectar en forma parcial a áreas comunes de edificaciones en régimen de propiedad horizontal sin el consentimiento de la junta de propietarios, principalmente."

- **Asociación de Municipalidades del Perú.** Mediante el Oficio N°328-2024-AMPE/P de fecha 13 de junio de 2024, remite la opinión siguiente:

De los antecedentes remitidos se advierte que el proyecto de Ley No 7566/2023 CR tiene por objeto modificar el artículo 19 del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

En las modificaciones se especifica que los procedimientos y autorizaciones necesitan la aprobación de la Junta de Propietarios, además de ser autorizados por la municipalidad respectiva, de acuerdo con el Reglamento del Decreto Legislativo, a menos que dichos proyectos no alteren las características mencionadas, en cuyo caso solo se necesita la licencia de edificación respectiva. En caso de desaprobación, se necesitan elementos que sustenten claramente esta decisión y que demuestren el perjuicio para la edificación y los propietarios. Sin embargo, si los proyectos no alteran estas características, no se requiere la aprobación de la Junta de Propietarios; solo la licencia de edificación correspondiente.

La Asociación de Municipalidades del Perú-AMPE, opina favorablemente del Proyecto de Ley N° 7566/2023 CR, Ley que modifica el artículo 19 del decreto legislativo N° 1568 — Decreto Legislativo del régimen. De la fórmula legal, así como de la exposición de motivos de la propuesta normativa, se aprecia que el proyecto de ley garantiza que las decisiones de desaprobación se basen en fundamentos sólidos y no en suposiciones o criterios personales. Se pretende evitar abusos y decisiones arbitrarias que puedan perjudicar a los propietarios. Esto refleja la necesidad de establecer reglas claras y transparentes para el proceso de aprobación de obras en las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

a) Opiniones ciudadanas

Al 6 de junio de 2025 no se registran opiniones ciudadanas en el portal institucional del Congreso de la República.

V. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

5.1 Antecedentes

La norma que se pretende modificar con la aprobación de esta iniciativa es el Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal.

Como antecedente, cabe señalar que mediante la Ley 31966, el Congreso de la República delegó facultades legislativas al Poder Ejecutivo y entre las materias delegadas estaba la modernización del Estado, que comprendía "la actualización del marco legal sobre el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común hasta entonces regulado por la Ley 27157 y adaptarlo a nuevas condiciones que buscaba atender a la necesidad de viviendas de menores espacios habitables cuyo costo es menor al de una casa y constituidas por viviendas multifamiliares en edificaciones nuevas.

Como resultado de esta delegación fue publicado en el Diario Oficial El Peruano, el 28 de mayo de 2023 el Decreto Legislativo 1568. En la citada norma, a través de la Única Disposición Complementaria Derogatoria se deroga el artículo 13, el Título III y la Tercera Disposición Final de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

Propiedad Común; y, el numeral 29.1 del artículo 29 de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, a partir de la vigencia del Decreto Legislativo.

Una nota importante es señalar que la primera disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1568 dispone que este entrará en vigor a los 180 días calendario siguientes a la publicación de su Reglamento, el mismo que debió haber sido aprobado dentro de los 180 días calendario siguientes a la publicación del referido Decreto Legislativo, que hasta la fecha no se cumple².

La Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común establecía los procedimientos del saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen de unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común. Esta norma fue modificada por el Decreto Legislativo 1568, que derogó su Título III denominado Del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad común.

5.2 Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la propiedad horizontal

El régimen de la propiedad horizontal constituye una moderna forma legal de propiedad. En ella, cada propietario posee una o más unidades inmobiliarias (departamentos, estacionamientos, oficinas, depósitos, etc.) dentro de un edificio (centro comercial, galería, complejo, u otro) donde comparten servicios y la propiedad de área comunes con otros propietarios.

El Decreto Legislativo 1568 establece el nuevo marco legal para el régimen de la propiedad horizontal. Moderniza conceptos, fija nuevas disposiciones para los acuerdos tomados por los integrantes de la Junta de Propietarios, y entre otras innovaciones importantes se encuentran:

- La desaparición de los regímenes de propiedad exclusiva y común y de independización y copropiedad y se unifican en el régimen de propiedad horizontal.
- Establece expresamente que los aires son bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno disponga algo distinto.
- Sobre los bienes comunes se debe contar con aprobación de la Junta de Propietarios para una desafectación o disposición de los bienes comunes. De igual manera, para ejecutar independizaciones y modificaciones al Reglamento Interno que permitan cambios en los porcentajes de participación.
- Establece la posibilidad de contar con Manuales de Convivencia y otros que se adicionen al Reglamento Interno; con un régimen sancionador frente a

² Cabe precisar que mediante Resolución Ministerial 242-2024-VIVIENDA, publicada en el diario oficial el 16 de julio de 2024, se dispuso la publicación del proyecto de Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal, del texto del citado proyecto de Reglamento y de la Exposición de Motivos que lo sustenta.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

incumplimientos y demás normas para conformar la Junta de Propietarios y la constitución del Reglamento Interno.

- Sobre la realización de obras en el edificio —que no impliquen la afectación de la fachada, seguridad o funcionalidad del edificio—se dispone que no requieren aprobación previa de la Junta de Propietarios. Sobre esta norma, el especialista Vicente Villalobos Villalobos, señala que "Es por demás evidente que la Junta de Propietarios deba autorizar la ejecución de obras que alteren tales características, por cuanto la función social de la propiedad obliga a ejercer este derecho en armonía con el bien común".

El 13 de julio de 2024 el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante la Resolución Ministerial N° 242-2024-VIVIENDA, publicó el proyecto de Decreto Supremo que aprobará el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal, norma dirigida a viviendas y otro tipo de edificaciones que se encuentren en condominios. Cabe señalar que el inciso 3 del artículo 13 de la Ley 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, establece que en el ejercicio de la potestad reglamentaria del Presidente de la República, los proyectos de reglamento se publican en el portal electrónico respectivo y por no menos de cinco días calendario, para recibir aportes de la ciudadanía, cuando así lo requiera la Ley, por tanto, se esperaba recibir los aportes, comentarios o sugerencias de las personas interesadas y será la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, la encargada de la consolidación, evaluación e inclusión, de ser el caso, de los comentarios, aportes o sugerencias que se presenten.

A la fecha de elaboración del presente dictamen aún no se ha publicado el reglamento consultado.

5.3 Vacatio legis

Se denomina así al período que transcurre desde la publicación de una norma hasta que entra en vigor, fecha estipulada generalmente en la propia norma. Esta, a tenor de lo establecido en el artículo 109 de la Constitución Política del Perú, es la excepción a la entrada en vigor al día siguiente de la publicación en el diario oficial de una norma, que como salvedad contempla el propio artículo 109.

En el caso del Decreto-Legislativo 1568, la primera Disposición Complementaria Final relativa a la Vigencia establece que entrará en vigor a los ciento ochenta días calendario siguientes a la publicación de su Reglamento. Además, se estableció que mediante Decreto Supremo se aprobaría el Reglamento del Decreto Legislativo en un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario, contado a partir de la publicación del Decreto Legislativo.

Como se ha señalado líneas arriba, únicamente se ha publicado el Proyecto de Reglamento para recibir aportes, aun cuando a la fecha el plazo está vencido en exceso.

5.4 Análisis de la propuesta de modificación

Se propone la modificación del numeral 19.2 del artículo 19 del Decreto Legislativo 1568 referido a la Aprobación para la ejecución de obras en la edificación en los siguientes extremos:

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

En primer lugar, se plantea incluir el término **"en tu totalidad"**, cuando se refiere a que 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, debe tener la aprobación de la Junta de Propietarios.

En segundo término, propone incluir en el mismo párrafo que ***"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"***.

La iniciativa considera sustancial las propuestas de modificación al no existir normativa específica que regule el supuesto en el que la Junta de Propietarios deniegue la solicitud ejecución de obras referidas en párrafos anteriores. Tal denegación, sin una explicación sustentada, podría considerarse como un acto arbitrario. Por ello, la orientación de la reforma propuesta es mejorar la redacción del numeral 19.2.

La Comisión considera —en concordancia con las opiniones recibidas— que la introducción de una calificación para la ejecución de obras de los proyectos de edificación, como sería describir que estas se realizan "en su totalidad", constituiría un exceso que conllevaría a que una modificación parcial no requiera aprobación de la Junta de Propietarios, a pesar de que se pueda realizar en un área común que está siendo modificada por un propietario. Actualmente, la norma no señala con precisión si "la alteración de la arquitectura de la edificación sujeta al Régimen de la Propiedad Horizontal (volumetría y estilo), su funcionabilidad y su uso, a consecuencia de la ejecución de obras en unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, es en su totalidad o en parte"³ con la modificación propuesta se estaría "dejando de lado la existencia de una modificación parcial".⁴

Por tal razón, no se acepta la indicada propuesta de modificación. Consignar el término "en su totalidad" implica en un caso práctico, rebajar las condiciones de cuidado del bien común que representa la fachada de una edificación y que, por su misma definición, se trata de un elemento principal del Régimen de la Propiedad Horizontal y por ende de interés de todos sus integrantes quienes no deberían verse afectados por decisiones unilaterales de un propietario.

Respecto de la segunda propuesta de modificación, que consiste en agregar que ***"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"***, es importante señalar que en la actual norma no se considera esta posibilidad. Por lo que resulta conveniente que la Junta de Propietarios —en aras de una dirección transparente y de evitar los conflictos— responda por la denegatoria de autorización. Es decir, brinde una respuesta sustentada técnicamente, que consigne las razones por las cuales la obra que se pretende llevar a cabo afectaría la arquitectura, que integra la fachada, la volumetría y el estilo, además de la funcionalidad y el uso de la edificación en su conjunto.

³ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Oficio 476-2024-VIVIENDA/DM de fecha 15 de julio de 2024.

⁴ Id.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

Sobre el aspecto de "acreditar el perjuicio para la edificación y los propietarios" se considera que resulta excesivo, puesto que se requería de análisis específicos, que tal vez no se hallen al alcance de la Junta de Propietarios. Sobre este punto, el Sector Vivienda opina que basta con que se acredite que las obras alteran la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y el estilo, la funcionalidad y/o el uso de la edificación, sin necesidad de justificar la potencial generación de daños y perjuicios a la edificación y/o propietarios. En ese sentido, la Comisión acepta la propuesta del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de agregar al texto la sanción de nulidad en caso de que no se cumpla con sustentar la denegatoria como un derecho del propietario.

VI. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

La iniciativa materia de este dictamen no considera incorporar en la ley propuesta disposiciones que puedan aumentar o crear gasto público, a fin de evitar incurrir en la prohibición contenida en el artículo 79 de la Constitución Política del Perú.

Al tratarse de una norma modificatoria que propone cubrir un vacío legislativo y se orienta a evitar abusos de la Junta de Propietarios o de la Junta Directiva; no tiene contenido económico y debe señalarse que, principalmente, no genera un impacto económico en el presupuesto nacional.

La viabilidad de la norma se traducirá en beneficios importantes al prever un potencial conflicto entre vecinos propietarios de una unidad habitacional y proponer reglas claras y transparentes en el ejercicio de las funciones de la Junta de Propietarios.

VII. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Vivienda y Construcción, de conformidad con lo establecido en el inciso b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, recomienda la aprobación del proyecto de ley **7566/2023-CR**, materia de dictamen, con el texto sustitutorio siguiente:

TEXTO SUSTITUTORIO

LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA

Artículo único. Modificación del artículo 19 del Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal

Se modifica el párrafo 19.2 del artículo 19 del Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal, en los siguientes términos:

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

"Artículo 19. Aprobación para la ejecución de obras en la 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 caso la Junta de Propietarios deniegue la solicitud del propietario para la ejecución de obras en su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, debe sustentar técnicamente las razones por las que el proyecto edificatorio altera la arquitectura —que comprende la fachada, la volumetría y el estilo—, la funcionalidad o el uso de la edificación, bajo sanción de nulidad del acuerdo de denegación, quedando facultado el propietario para impugnar judicialmente el acuerdo. El Reglamento del presente Decreto Legislativo desarrolla el supuesto de denegatoria de la Junta de Propietarios.**

[...]."

Dese cuenta.

Hemiciclo Raúl Porras Barrenechea - Plataforma Microsoft Teams.

Lima, 10 de junio de 2025.



Firmado digitalmente por:
MOYANO DELGADO Martha
Lupe FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 17/06/2025 11:41:29-0500



ROSSELLI AMURUZ DULANTO

Presidenta

Comisión de Vivienda y Construcción

Firmado digitalmente por:
AMURUZ DULANTO Yessica
Rosselli FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/06/2025 16:41:49-0500



Firmado digitalmente por:
JULON IRIGOIN Elva Edhit
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 17/06/2025 17:06:44-0500



Firmado digitalmente por:
BELLIDO UGARTE Guido FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 12/06/2025 10:05:19-0500



GERMÁN TACURI VALDIVIA

Secretario

Comisión de Vivienda y Construcción

Firmado digitalmente por:
TACURI VALDIVIA German
Adolfo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/06/2025 17:23:56-0500



Firmado digitalmente por:
CUETO ASERVI Jose Ernesto
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/06/2025 12:38:06-0500



Firmado digitalmente por:
INFANTES CASTAÑEDA Mary
Elana FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 12/06/2025 09:07:30-0500



Firmado digitalmente por:
CICCIA VASQUEZ Miguel
Angel FAU 20161749126 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/06/2025 11:54:58-0500



Firmado digitalmente por:
MONTEZA FACHO Silvia
Maria FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 16/06/2025 14:02:56-0500



Firmado digitalmente por:
LOPEZ MORALES Jeny Luz
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/06/2025 17:01:25-0500



Firmado digitalmente por:
MARTINEZ TALAVERA Pedro
Edwin FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 16/06/2025 12:52:15-0500

CONSEJO DIRECTIVO DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Lima, 19 de Agosto de 2021

Al orden del día



.....
JAIME ABENSUR PINASCO
Director General Parlamentario
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7566/2023-CR QUE
PROPONE LA LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 1568,
DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD
HORIZONTAL, A FIN DE PRECISAR CONDICIONES PARA LA
DENEGATORIA A LA SOLICITUD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN
UNA UNIDAD INMOBILIARIA.

Siguen firmas [...].



Firmado digitalmente por:
PORTALATINO AVALOS Kelly
Roxana FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 17/06/2025 12:50:51-0500



Firmado digitalmente por:
ZETA CHUNGA Cruz Maria
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 17/06/2025 15:32:16-0500



Firmado digitalmente por:
ACUÑA PERALTA Maria
Grimaneza FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 19/06/2025 09:38:16-0500



Firmado digitalmente por:
TELLO MONTES Nivardo
Edgar FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 17/06/2025 12:58:29-0500



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 17/06/2025 15:55:14-0500



Firmado digitalmente por:
CALLE LOBATON Digna FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 18/06/2025 16:54:59-0500