

1

Proy 114



TEXTO SUSTITUTORIO DEL PROYECTO DE LEY 114/2016 CR  
AL 30 DE OCTUBRE 2018

(PRESENTADO LUEGO DE LA PRIMERA VOTACION REALIZADA EN  
SESIÓN DEL PLENO DE 16 DE AGOSTO 2018)

LEY QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

CONGRESO DE LA REPUBLICA
Dpto. de Relatoría, Agenda y Actas
DOCUMENTO RECIBIDO EN SALA
30 OCT. 2018
RECIBIDO
Hora: 12:10h
Firma: [Signature]

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley establece disposiciones complementarias a la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Artículo 2. Personería Jurídica de la Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios de las unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común son personas jurídicas de naturaleza civil sin fin de lucro. Su personería jurídica se origina con la inscripción del Reglamento Interno en la partida registral del predio matriz

Los recursos patrimoniales que genere la Junta de Propietarios para contribuir con el pago de los gastos comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin fin de lucro de la Junta de Propietarios.

Artículo 3. Finalidad de la Asociación de Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios tiene por finalidad administrar y mantener de forma eficaz y eficiente los bienes y servicios comunes, colaborar en una óptima convivencia, manejar los asuntos de interés común de los propietarios y cumplir y hacer cumplir el reglamento interno y normas de la materia.

Artículo 4. Recursos Patrimoniales de la Junta de Propietarios

Los recursos patrimoniales de la Junta de Propietarios son los siguientes:

- a) Los ingresos provenientes de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.
- b) La persona jurídica constituye un fondo para pagos de mantenimiento de imprevistos, que se forma con el porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes.
- c) Los ingresos provenientes de la publicidad y propaganda exterior colocadas en la fachada de edificaciones
- d) Los demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objetivo.

Artículo 5. Cuotas de mantenimiento

Los propietarios de los bienes privados están obligados a realizar el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias por los gastos comunes de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27157, su reglamento, sus modificatorias y cada reglamento interno de la Junta de Propietarios. Al respecto se aplican las siguientes disposiciones:

SJM  
En debate  
22/11/2018  
F 70  
C 0  
A: 3  
APPROB.  
TERA  
VOTACION  
J. del C. P.



- a) Toda Junta de Propietarios debe mantener una cuenta bancaria exclusiva del condominio. La Junta de Propietarios designa al administrador o a la(s) persona(s) autorizadas al manejo de dicha cuenta.
- b) Existe solidaridad entre el propietario y el poseedor o residente bajo cualquier título del bien de dominio privado, respecto al pago de las cuotas de mantenimiento y en general con cualquier deuda con la respectiva Junta de Propietarios relacionada a los gastos comunes.
- c) Existe solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario del bien de una unidad exclusiva, respecto al pago de las cuotas de mantenimiento y en general de cualquier deuda con la respectiva Junta de Propietarios relacionada a los gastos comunes. El notario deja constancia de esta disposición, en las Escrituras Públicas de transferencia de propiedad de bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.
- d) Cuando la propiedad del bien se encuentra en copropiedad, cada uno de los copropietarios son solidariamente responsables del pago de la totalidad de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus copropietarios en la proporción que les corresponda.
- e) La obligación de efectuar el pago oportuno de las cuotas de mantenimiento se aplica aun cuando el propietario no ocupe su bien privado o se encuentre arrendado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.
- f) El retardo en el cumplimiento del pago genera intereses por mora, de acuerdo a lo señalado en Código Civil, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades por pago tardío que se establezcan en el reglamento interno o por la junta de propietarios. En ningún caso los intereses pueden superar a aquellas tasas establecidas por las entidades financieras o bancarias.
- g) Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover el proceso ejecutivo, pudiéndose aplicar lo establecido en el Código Procesal Civil.
- h) En sesión de junta de propietarios convocada de acuerdo a su reglamento interno y con el voto unánime de sus miembros, se puede suspender temporalmente o condonar el cobro de una o más cuotas ordinarias y/o extraordinarias que por caso de necesidad extrema demostrada no puedan ser pagados por un propietario. En dicho supuesto los demás propietarios asumen proporcionalmente los pagos pendientes o que fueron condonados.

#### **Artículo 6. Designación del Administrador Inmobiliario**

La administración de los inmuebles bajo el régimen de la presente Ley corresponde obligatoriamente al administrador designado por la junta de propietarios. El periodo del encargo será el que prevea el reglamento interno.

#### **Artículo 7. Modalidades de la Administración Inmobiliaria**

Las modalidades de administración pueden ser:

- a) Administrador Propietario: Se encuentra referido a la persona natural o jurídica que es propietaria de alguna unidad de propiedad exclusiva, nombrado por la Junta de Propietarios para cumplir con las labores de la administración. La Junta de Propietarios puede fijar una contraprestación para el administrador propietario.



- b) Administrador Inmobiliario: Se encuentra referido a la persona natural o jurídica, con capacidad y conocimientos en administración de inmuebles, o que se encuentra debidamente registrada como Agente Inmobiliario ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo la regulación de las normas de la materia y recibe una contraprestación por dicho servicio.

Cuando el Administrador Inmobiliario sea una persona jurídica, su representante legal actúa en representación de la misma y puede designar a quienes efectúan el trabajo operativo de la administración, lo cual será comunicado a la junta de propietarios. Sin perjuicio de ello, toda responsabilidad recae en forma solidaria en el representante legal de la persona jurídica administradora y los designados por este.

#### **Artículo 8°. Administración a cargo del Promotor Inmobiliario**

En tanto no se instale la Junta de Propietarios y no se designe al administrador, ejerce estas funciones el promotor inmobiliario y a falta de este el constructor, quien podrá contratar con un tercero para tal gestión.

Una vez se hayan transferido un número de bienes de propiedad exclusiva que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de estos, cesará la gestión del promotor o constructor como administrador provisional y deberá constituirse una junta de propietarios. Para ello, el promotor o constructor, según corresponda, debe informarlo por escrito a todos los propietarios, para que se reúnan y constituyan la junta de propietarios y procedan a nombrar al administrador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes.

De no hacerlo la junta de propietarios, el promotor o constructor, según corresponda, nombra al administrador permanente, que tiene todas las atribuciones a que se refiere la presente ley y permanecerá hasta que la junta de propietarios designe su continuidad o su reemplazo.

#### **Artículo 9. Responsabilidad por Daños y Perjuicios**

Los administradores responden por los daños y perjuicios que por dolo o culpa inexcusable ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

#### **Artículo 10. Representante legal de la Junta de Propietarios**

Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actúa como representante legal el presidente de la junta de propietarios.

#### **Artículo 11. Constitución de Garantías y Seguros**

Se puede disponer la constitución de garantías o seguros para cautelar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores. El monto máximo garantizado o asegurado será el equivalente al presupuesto de gastos comunes del inmueble por el periodo que se realiza la respectiva designación.

#### **Artículo 12. Constitución de Sub Administraciones Inmobiliarias**

Dependiendo el volumen de las unidades inmobiliarias incluidas, los condominios o áreas que la conforman, así como la magnitud de servicios comunes administrados, se pueden constituir sub administraciones bajo una sola administración general.

Cuando se trate de unidades inmobiliarias pequeñas, el administrador debe proponer y promover que las juntas de propietarios que se ubiquen en una misma calle o manzana, o exista cercanía entre ellas, alcancen una administración conjunta con el fin de disminuir sus gastos comunes.



### Artículo 13. Funciones del Administrador Inmobiliario.

El administrador efectúa las labores de mantenimiento y conservación de la unidad inmobiliaria que administra, así como el recaudo y las acciones para ello.

Sólo por delegación de facultades por parte del Presidente de la Junta de Propietarios:

1. Ejerce la función de representación de la Junta de Propietarios.
2. Inicia las acciones legales y judiciales contra los que incumplan las normas internas y el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias. Al efecto se requiere copia certificada notarial de la delegación conferida por el Presidente de la Junta de Propietarios.

### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS

**PRIMERA.** Modifícase el artículo 48 de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, el que queda redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 48.- Del Presidente de la Junta de Propietarios*

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

*48.2 Para ejercer la representación procesal antes referida, ante cualquier entidad pública o privada, natural o jurídica, se requiere copia certificada por notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento.”*

**SEGUNDA.** Modifícanse los artículos 1, 2, 5, 7 y 8 de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los que quedan redactados de la siguiente manera:

*“Artículo 1°.- Objeto de la Ley*

*(...)*

*El Agente Inmobiliario desarrolla también los servicios de administración inmobiliaria, cumpliendo en nombre de los propietarios las obligaciones vinculadas a la gestión de la propiedad y gestión del mantenimiento en nombre de los propietarios, de acuerdo a las normas de la materia.”*

*“Artículo 2°.- Definiciones*

*Para los efectos de esta Ley, se entiende por:*

- I. Agente Inmobiliario con Registro: Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, que desarrolla operaciones inmobiliarias de intermediación y la administración inmobiliaria, a cambio de una contraprestación económica.*
- II. Bienes Inmuebles: Son bienes inmuebles, para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el artículo 885 del Código Civil.*
- III. Operaciones Inmobiliarias de Intermediación: Operaciones de intermediación, relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos.*
- IV. Administración inmobiliaria: servicios de gestión y mantenimiento de bienes inmuebles en nombre de los propietarios.*



- V. *Oferta: Toda propuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad la celebración de un contrato sobre un bien inmueble.*
- VI. *Intermediado: Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.*
- VII. *Junta de Propietarios: Quien contrata con una Agente Inmobiliario con el objeto de realizar los servicios de administración inmobiliaria."*

*"Artículo 5°.- Efectos jurídicos de la inscripción*

*El registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para dotar de seguridad jurídica a las operaciones de intermediación inmobiliaria y administración inmobiliaria en que este interviene".*

*"Artículo 7°.- Deberes del Agente Inmobiliario*

*Son deberes del Agente Inmobiliario en el marco de los contratos de operaciones inmobiliarias y administración inmobiliaria que celebre, los siguientes:*

1. *Actuar bajo el principio de la buena fe y transparencia.*
2. *Asesorar a los intermediados, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.*
3. *Asesorar a los propietarios y junta de propietarios en los temas relativos a la administración inmobiliaria para alcanzar óptimo cuidado y mantenimiento del bien.*
4. *Proponer con claridad, precisión y exactitud información veraz acerca de los negocios en los que interviene.*
5. *Advertir, orientar y explicar acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen."*

*"Artículo 8°.- Infracciones del Agente Inmobiliario*

*Las infracciones de los Agentes Inmobiliarios, susceptibles de sanción, son las siguientes:*

1. *Actuar como Agente Inmobiliario sin contar con el reconocimiento del Estado mediante la inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o actuar sin contar con la renovación vigente.*
2. *Actuar en representación de más de una parte en una operación inmobiliaria, sin el consentimiento expreso de todas las partes contratantes.*
3. *Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta.*
4. *Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes que lo contraten o utilizar con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia.*
5. *Incumplir injustificadamente con sus funciones de administrador inmobiliario para las que fue contratado.*
6. *Remitir información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias y administración inmobiliaria en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario."*

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

**PRIMERA. La Junta de Propietarios de las unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común, que cuenten con Reglamento Interno inscrito, adquieren personería jurídica a la entrada en vigencia de la presente ley.**

**SEGUNDA.** El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento publica en su sitio web las faltas que hayan cometido los Agentes Inmobiliarios así como las sanciones y las absoluciones, de ser el caso.



**TERCERA.** El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento adecúa la malla curricular Curso de Especialización del Agente Inmobiliario para cumplir con los objetivos de la presente Ley.

**CUARTA.** Los registros de Agentes Inmobiliarios otorgados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mantienen su vigencia.

**QUINTA.** La presente Ley es de aplicación inmediata, sin perjuicio de ello, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento podrá emitir las normas reglamentarias que considere necesarias para la mejor aplicación de la presente Ley.

Lima, 30 de octubre de 2018

Sala de Hemiciclo del Congreso

**Congresista Edgar Ochoa Pezo  
Presidente de Comisión de Vivienda,  
Construcción y Saneamiento**