Establecen el régimen de propiedad horizontal para toda edificación o conjunto de edificaciones

Decreto Ley No. 22112

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Gobierno Revolucionario ha dado el Decreto-Ley siguiente
EL GOBIERNO REVOLUCIONARIO

CONSIDERANDO:

Que es propósito del Gobierno Revolucionario incentivar la construcción de viviendas de tipo económico, y particularmente la modalidad multifamiliar, por la serie de ventajas que ésta ofrece;

Que es necesario, por tanto, reestructurar y actualizar el régimen legal de Propiedad Horizontal, haciendo más operativos los derechos y obligaciones de propietarios e inquilinos de las diversas secciones que constituyen los inmuebles, a fin de evitar discordias entre éstos y garantizar el pago de los servicios comunes y el adecuado mantenimiento, conservación y administración de los bienes de propiedad o uso comunes;

Que es conveniente, asimismo, que se incluya dentro del régimen de Propiedad Horizontal otras modalidades, tales como Unidades Vecinales, Agrupamientos Residenciales, etc., en los cuales, aunque no existan bienes de propiedad común, interesa respetar el carácter unitario de la concepción urbanístico-arquitectónica original y encarar su mantenimiento y conservación, mediante la participación coordinada, armónica y obligatoria de propietarios e inquilinos;

En uso de las facultades de que está investido; y
Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;
Ha dado el Decreto Ley siguiente:

Artículo 1º.— El presente Decreto Ley establece el régimen de Propiedad Horizontal, con carácter obligatorio para toda edificación o conjunto de edificaciones integrados por secciones de dominio exclusivo pertenecientes a diferentes propietarios y además por bienes de dominio común y por servicios comunes;

Quedan comprendidos dentro del mismo régimen, en lo concerniente a preservar la concepción urbanístico-arquitectónica original del conjunto y mantener y conservar los bienes de uso común y servicios comunes, las Unidades Vecinales, Agrupamientos Residenciales, Quintas y demás modalidades diferentes a las tradicionales de edificios en altura, conformadas por secciones separadas pertenecientes a diferentes dueños.

Artículo 2º.— Cada propietario de una sección de dominio exclusivo es copropietario del terreno sobre el que está construida la edificación o conjunto de edificaciones y de los bienes de dominio común, en proporción al área construida de su sección. En igual proporción tendrá derecho a participar en las votaciones que se lleve a cabo en las Juntas de Propietarios y obligación de contribuir para los gastos de conservación, mantenimiento y administración de dichos bienes y de los servicios comunes.

En los casos mencionados en el segundo párrafo del artículo 1º, la participación en las votaciones de la Junta de Propietarios y la contribución a la conservación, mantenimiento y administración de los bienes de uso común y servicios comunes, será asimismo, proporcional a las áreas construidas de las secciones de dominio exclusivo.

Artículo 3º.— La cobranza de las obligaciones pecuniarias que se derivan de la aplicación del presente régimen, podrá hacerse efectiva en la vía ejecutiva de acuerdo con el Decreto Ley 20238.

Los inquilinos de las secciones están facultados para asumir las obligaciones que correspondan a los propietarios, por incumplimiento de éstos, en lo concerniente a los gastos de conservación, mantenimiento y administración de los bienes y servicios de propiedad y/o uso comunes, si dichos inquilinos ya se las hubieran abonado, de acuerdo con los artículos 39º y 40º del Reglamento de la Ley de Alquileres —Reglamento del Decreto Ley 21938—. Asimismo podrán asumir, por igual motivo, los gastos de reparación que deba efectuar el propietario en la sección exclusiva, en cuanto exista perjuicio a las demás secciones. En todos estos casos, asiste a los inquilinos el derecho de cobrar a los propietarios las sumas que hubieren pagado, descontándolos del alquiler.

Artículo 4º.— Los créditos para financiar la construcción de edificaciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal, se otorgarán con garantía hipotecaria que grave el íntegro o parte del conjunto, según sea el caso. Cuando debe venderse las secciones exclusivas que integran uno u otra, se individualizará la hipoteca, gravando separadamente cada sección y sus respectivos derechos de copropiedad.

Artículo 5º.— Las reclamaciones relativas a las votaciones que se lleven a cabo en las Juntas de Propietarios, así como sobre la obligación de contribuir a los gastos de conservación, mantenimiento y administración de dichos bienes de los servicios comunes, podrán plantearse de oficio o a petición de parte y, administrativamente, serán de competencia de los Concejos Distritales, en Primera Instancia y, en Segunda Instancia de los Concejos Provinciales.

Para el caso en que las edificaciones estén ubicadas dentro de la inmediata jurisdicción de un Concejo Provincial, éste constituirá la Primera Instancia y el Ministerio de Vivienda y Construcción, directamente o por intermedio de su respectiva Dirección Regional, la Segunda Instancia.

Artículo 6º.— El Ministerio de Vivienda y Construcción propondrá el Reglamento del presente Decreto Ley. El Reglamento establecerá, principalmente, disposiciones que normen el régimen de inscripción en los Registros Públicos, el Reglamento Interno, los bienes y servicios comunes, los derechos y obligaciones de propietarios e inquilinos, la Junta de Propietarios y la participación de los Organismos Públicos de Control.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.— Las edificaciones o conjuntos de edificaciones actualmente ocupadas, terminadas o en proceso de construcción, que respondan a las características señaladas en el artículo 1º, se sujetarán al régimen del presente Decreto Ley.

Segunda.— Para los casos en que existan Reglamentos Internos inscritos en los Registros Públicos de conformidad con la Ley 10726, la sujeción al nuevo régimen se llevará a cabo respetando los porcentajes que se hubieren establecido en dichos Reglamentos para los efectos de la participación en la propiedad de los bienes de dominio común y demás derechos y obligaciones de los propietarios de secciones, salvo que dichos porcentajes sean cambiados con el voto unánime de los propietarios.

Tercera.— La sujeción al régimen del presente Decreto Ley regirá a partir de ciento veinte (120) días calendario de la fecha de expedición de su Reglamento, dentro de cuyo término deberá aprobarse e inscribirse los Reglamentos Internos de todas las Edificaciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal y constituirse las Juntas de Propietarios a que hubiere lugar.

DISPOSICION FINAL

Quedan derogados la Ley 10726 y los Decretos Supremos Nos. 25 y 156 de fechas 6 de Marzo de 1959 y 22 de Julio de 1965, respectivamente, y demás disposiciones legales que se opongán al presente Decreto Ley.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los catorce días del mes de Marzo de mil novecientos setentiocho.

General de División EP. FRANCISCO MORALES BERMUDEZ CERRUTTI. Presidente de la República.

General de División EP. OSCAR MOLINA PALLOCCHIA, Presidente del Consejo de Ministros y Ministro de Guerra.

Vice-Almirante AP., JORGE PARODI GALLIANI, Ministro de Marina

Teniente General FAP JORGE TAMAYO DE LA FLOR Ministro de Aeronáutica.

General de División EP. GASTON IBAÑEZ O'BRIEN, Ministro de Industria Comercio, Turismo e Integración.

General de División EP. JUAN SANCHEZ GONZALES, Ministro de Energía y Minas.

General de División EP. OTTO ELESPURU REVOREDO Ministro de Educación.

General de División EP. ALCIBIADES SAENZ BARSALLO. Ministro de Economía y Finanzas.

General de División EP. ELIVIO VANNINI CHUMPITAZI. Ministro de Transporte y Comunicaciones.

Vice-Almirante AP., FRANCISCO MARIATEGUI ANGULO. Ministro de Pesquería.

General de División EP. LUIS CISNEROS VIZQUERRA. Ministro de Interior. Encargado de la Cartera de Relaciones Exteriores.

Teniente General FAP JOSE GARCIA CALDERON KOEHLIN. Ministro de Trabajo.

General de División EP. LUIS ARBULU IBAÑEZ, Ministro de Agricultura y Alimentación.

Mayor General FAP. OSCAR DAVILA ZUMAETA, Ministro de Salud.

Contralmirante AP., GERONIMO CAFFERATA MARAZZI. Ministro de Vivienda y Construcción.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Lima, 14 de marzo de 1978.

General de División EP., FRANCISCO MORALES BERMUDEZ CERRUTTI.

General de División EP. OSCAR MOLINA PALLOCCHIA
Vice-Almirante AP., JORGE PARODI GALLIANI.

Teniente General FAP, JORGE TAMAYO DE LA FLOR
Contralmirante AP., GERONIMO CAFFERATA MARAZZI