

e) Plano de localización y ubicación según lo indicado en el inciso d) del numeral 64.2 del presente Reglamento.

f) Planos de arquitectura según lo indicado en el inciso e) del numeral 64.2 de este Reglamento.

g) Fotografías a color, según lo indicado en el inciso f) del numeral 64.2 de este Reglamento.

h) Memoria justificativa, según lo indicado en el inciso g) del numeral 64.2 de este Reglamento, cuando sea necesario.

Artículo 110.- Presentación y trámite del expediente

El expediente de regularización se tramitará, conforme al procedimiento previsto para Licencia de Obra en el presente Reglamento, en cuanto le fuera aplicable, salvo lo señalado en los artículos 111 al 114.

En el caso que se desee tramitar licencia para ejecutar una obra de cualquier tipo, vinculada a una edificación existente que requiera de regularización de conformidad con este Capítulo, ambos trámites se podrán efectuar simultáneamente. En este caso, la Comisión Técnica Calificadora se pronunciará en un solo dictamen.

Artículo 111.- Calificación del expediente

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos tendrá sólo dos opciones para emitir su dictamen: Aprobado o Desaprobado.

La Comisión justificará su decisión de dictaminar Desaprobado, indicando las medidas correctivas que deban aplicarse.

Artículo 112.- Adecuación de la edificación con dictamen Desaprobado

El dictamen Desaprobado implicará la adecuación de la edificación mediante la corrección de las deficiencias. Para ello deberá gestionar, paralelamente, una Licencia de Obra para ampliación, modificación, remodelación y/o demolición, según el tipo de obra que corresponda, con los procedimientos previstos en el Capítulo IV del Título I de esta Sección del Reglamento, con la salvedad de que, en este caso, se aplicará el FOM y se presentarán los planos con el dictamen Desaprobado de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, en sustitución de la declaratoria de fábrica exigida.

Artículo 113.- Subsanación

Una vez concluidas las obras de adecuación y obtenido el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación, así como los planos autenticados correspondientes, se presentarán en el trámite de regularización, acompañando a los nuevos planos corregidos de la edificación a regularizar. Con estos documentos, el expediente retornará a la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, la que de considerar superada la observación que motivó el rechazo de la regularización, emitirá dictamen de Aprobado. De no haberse corregido todas las observaciones, se procederá según el Art. 104 de este Reglamento.

Artículo 114.- Liquidación de los derechos municipales y numeración

Simultáneamente y de oficio, se procederá a practicar una liquidación de la multa, de los derechos municipales de licencia de obra y de numeración, con sus correspondientes moras e intereses, señalándose el reintegro que, por estos conceptos, corresponda. Esta liquidación será notificada al interesado para su pago.

Artículo 115.- Inscripción en el Registro Público correspondiente

La inscripción en el Registro Público correspondiente se efectuará según el Capítulo III del presente Título.

TÍTULO IV

RECURSOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 116.- Procedencia

Proceden el recurso de reconsideración y el de apelación respecto de los aspectos técnicos y administrativos de los procedimientos de consultas, licencias de obra, supervisión de obra y control urbano, los que podrán ser interpuestos por el propietario, los proyectistas o el responsable de obra, según sea el caso.

En caso de que las impugnaciones sean sobre aspectos técnicos del dictamen de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, se presentará adjunto al recurso correspondiente una memoria justificativa de los criterios o apreciaciones que sustenten el recurso. Su conocimiento y resolución corresponderán, a las instancias técnicas señaladas en el artículo siguiente.

Artículo 117.- Instancias técnicas

Las instancias, en cuanto a asuntos técnicos, son las siguientes:

a) En primera instancia

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos que emitió el dictamen o la Comisión Técnica Supervisora de Obra, en su caso.

b) En segunda y última instancia:

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos o la Comisión Técnica Supervisora de Obra de la municipalidad provincial, a la que corresponde el distrito. Si se tratara de una Comisión de municipalidad provincial, una Comisión diferente a la que vio el expediente en primera instancia, y, si no la hubiera, el concejo provincial con el apoyo técnico de delegados especialmente designados por el CAP y del CIP, según sea el caso.

Artículo 118.- Plazos

118.1 El plazo para interponer los recursos impugnativos será de diez (10) días hábiles, contados a partir de la notificación del acto o resolución objeto de impugnación.

118.2 Los recursos impugnativos, cuando se refieran a asuntos administrativos, serán resueltos por los funcionarios llamados por ley, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles.

118.3 Cuando se refieran a asuntos técnicos, serán resueltos en las instancias indicadas en el artículo anterior, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles.

TÍTULO V DERECHOS DE TRÁMITE DE LICENCIA DE OBRA

Artículo 119.- Derechos exigibles

Las municipalidades sólo podrán cobrar derechos por los siguientes conceptos:

- a) Revisión y calificación de anteproyectos y proyectos.
- b) Licencia de obra.
- c) Control y/o supervisión de obra.
- d) Deterioro de pistas y veredas.
- e) Regularización de declaratoria de fábrica
- f) Emisión de certificados.
- g) Autenticación de planos.
- h) Numeración de los predios.

Artículo 120.- Derechos por servicios de delegados

Los derechos por los servicios profesionales de calificación o supervisión, de los delegados ante las Comisiones Técnicas, serán fijados por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, mediante resolución ministerial, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Los derechos por revisión y calificación de anteproyecto en consulta, proyecto de obra y variación de proyecto aprobado, que corresponden a los servicios de los delegados del CAP y del CIP ante la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, se fijarán en función de la dimensión del proyecto y su complejidad, preferentemente referido a un porcentaje de la UIT, para efecto de su actualización.

De los derechos a los que se refiere el presente inciso, corresponderá:

- En el caso del Anteproyecto en Consulta, el 100% al CAP.
- En el caso de los proyectos de obra y variación de proyecto aprobado: el 50% al CAP y el 50% al CIP.

b) Los derechos por los servicios de los delegados del CAP y del CIP ante la Comisión Técnica Supervisora de Obra, se fijarán mediante la misma resolución ministerial, en función de la labor profesional que demanda la supervisión.

Los derechos a los que se refiere este inciso corresponderán, en cada caso, al colegio profesional cuyo delegado ejerza la supervisión.

c) Los derechos que correspondan a los servicios de los delegados ad hoc, serán transferidos íntegramente a cada entidad involucrada.

Al determinarse el monto de los derechos que corresponden a los servicios prestados por delegados del CAP o del CIP, deberá adicionarse el pago del Impuesto General a las Ventas que grava estos servicios

Artículo 121.- Validez del pago de derechos por calificación de proyectos

El pago de derechos será válido para dos calificaciones en cada una de las especialidades. De requerirse una tercera calificación será necesario efectuar un nuevo pago de derechos teniendo en consideración que:

a) El pago de derechos de calificación de anteproyectos en consulta es único y en consecuencia se deberá pagar el 100% al CAP.

b) El pago de los derechos de calificación de proyecto de obra corresponde a las especialidades de Arquitectura y de Ingeniería en porcentajes del 50% para el CAP y el 50% para el CIP. El nuevo pago se hará por el 50% del derecho si se requiere de una sola especialidad y por el 100% si se requiere de las dos.

Artículo 122.- Pago de los servicios de los colegios profesionales y otras entidades

Los derechos por revisión de anteproyectos y proyectos que corresponden a los colegios profesionales, y otras entidades que acrediten delegados ante las Comisiones Técnicas, serán depositados directamente por los interesados en las cuentas corrientes que para tal efecto cumplan con señalar las citadas instituciones.

Los números de las cuentas antes indicadas serán de conocimiento de las Municipalidades, las cuales deberán proporcionarlos a los interesados en la oportunidad requerida.

Por excepción, los derechos que corresponden a los Delegados Ad-hoc de las Entidades Rectoras se depositarán por los interesados en una cuenta especial de las municipalidades a que abonará directamente a los Delegados, comunicando a los Entidades Rectoras.

Una vez realizados los depósitos, los interesados deberán cumplir con anexar al expediente copia de la constancia de depósito respectiva.

TÍTULO VI SANCIONES

Artículo 123.- Faltas

Se consideran faltas contra las normas contenidas en el presente Reglamento

a) Del funcionario municipal responsable, cuando no emite el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios dentro del plazo establecido por el numeral 63.3 del presente Reglamento.

b) Del funcionario municipal que preside la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, cuando por su negligencia esa Comisión no emite los dictámenes correspondientes dentro de los plazos previstos por el presente Reglamento. Se considera falta grave cuando, por efecto de esta negligencia se opera el silencio positivo administrativo respecto de una Licencia de Obra.

c) Del Supervisor, cuando sin motivo justificado, no cumple con la visita programada a una obra a su cargo. La reincidencia por tres veces consecutivas o discontinuas, constituye falta grave.

d) Del profesional responsable de obra o del propietario, cuando incumple con remitir las comunicaciones dispuestas por este Reglamento. Esta falta se sanciona con multa que impondrá la municipalidad conforme a sus normas y reglamento.

Artículo 124.- Alcances

Las sanciones derivadas de las infracciones, faltas o violaciones a las normas contenidas en la Ley y este Reglamento, alcanzan a los propietarios, proyectistas, responsables de obra, delegados de los colegios profesionales, delegados ad hoc de las entidades normativas, funcionarios y empleados municipales.

Son aplicadas por los funcionarios municipales responsables de la tramitación de las Licencias de Obra y Control Urbano, respectivamente, de acuerdo con los reglamentos municipales vigentes.

Cada entidad que interviene en el proceso de Licencia de Obra, declaratoria de fábrica o regularización deberá supervisar y controlar el desempeño de sus funcionarios, empleados, consultores y/o delegados, y aplicará las sanciones que sus normas y reglamentos prevén en caso de incumplimiento de las funciones, deberes y responsabilidades que la Ley o este reglamento les atribuye, sin perjuicio de las sanciones penales o civiles que pudiese aplicarse al responsable si la falta lo amerita.

Quien se considere afectado por la conducta funcional de alguna de las personas mencionadas en el párrafo anterior podrá recurrir a la entidad correspondiente, a mérito de denunciar este hecho.

SECCIÓN TERCERA (Título III de la Ley N° 27157)

RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN

TÍTULO I NORMAS GENERALES

Artículo 125.- Objeto y Alcances

La presente sección norma el régimen legal al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes.

Su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.

Artículo 126.- Unidades inmobiliarias reguladas por este Reglamento

Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:

- a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.
- b) Quintas.
- c) Casas en copropiedad.
- d) Centros y galerías comerciales o campos feriales.

e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

Artículo 127.- Opción de régimen

Al momento de solicitar la inscripción del Reglamento Interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.
- b) Independización y Copropiedad.

Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

TÍTULO II RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD

Artículo 128.- Concepto

El régimen de Independización y Copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

Sólo se puede optar por este régimen en el caso de las Unidades Inmobiliarias mencionadas en los incisos b), c), d) y e) del Art. 126 de este Reglamento, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección.

Esta opción debe constar en el F.U.O.

TÍTULO III REGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 129.- Concepto

Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios.

Artículo 130.- Participación en la propiedad de los bienes comunes

La participación en los bienes comunes, es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. El porcentaje es determinado en el Reglamento Interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etc.

Artículo 131.- Usos

Las secciones de propiedad exclusiva podrán destinarse a cualquier uso permitido por las normas vigentes, salvo las limitaciones que se establezcan en el Reglamento Interno.

Artículo 132.- Transferencia

La transferencia de la sección inmobiliaria de propiedad exclusiva incluye todos los bienes que la conforman, la participación en los bienes de propiedad común y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que la afecten, los que son inseparables de la misma.

Artículo 133.- Ejecución de Obras, acumulación, subdivisión o independización de secciones de propiedad exclusiva

Los propietarios podrán realizar cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva, así como acumularlas, subdividirlas o independizarlas, siempre que no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

Tratándose de ejecución de obras, deberán obtener previamente la Licencia de Obra de la municipalidad correspondiente y comunicar oportunamente su fecha de inicio a la Junta de Propietarios. Si la obra alterase la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, o del inmueble matriz, el propietario deberá obtener previamente la aprobación de la Junta de Propietarios. En estos casos, el propietario de la sección que desee ejecutar la obra deberá proporcionar a la Junta de Propietarios, toda la información y documentación técnica, legal y administrativa relacionada con ella, que sea necesaria para facilitar una decisión adecuada.

CAPÍTULO II BIENES, SERVICIOS Y GASTOS COMUNES

Artículo 134.- Bienes comunes intransferibles

Son bienes comunes intransferibles, salvo pacto en contrario establecido en el Reglamento Interno:

- a) El terreno sobre el que está construida la edificación que tiene dos o más secciones de propiedad exclusiva, salvo que sobre él se constituya derecho de superficie.
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que sirvan a dos o más secciones.
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, porterías, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general, vías y áreas de circulación común.
- d) Los ascensores y montacargas, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva.

e) Los sistemas de instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular.

f) Los patios, pozos de luz, ductos de ventilación o de instalaciones, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva.

g) Los estacionamientos exigidos reglamentariamente.

h) Aquellos que se señalen como tales en el Reglamento Interno.

Artículo 135.- Actos de disposición de bienes comunes

La transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Dicha autorización será otorgada, siempre que los actos mencionados en el primer párrafo no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad de la edificación, ni se afecte los derechos de las secciones de propiedad exclusiva o de terceros.

Artículo 136.- Obras en bienes comunes

Las obras que se ejecuten en bienes comunes, requieren autorización expresa de la Junta de Propietarios, adoptado por mayoría simple si están destinadas a su conservación o mantenimiento, y por mayoría calificada si están destinadas a algún fin que implique la modificación o limitación de su uso. Estas obras deberán obtener, obligatoriamente, Licencia de Obra antes de su ejecución.

Artículo 137.- Servicios comunes

Son servicios comunes, entre otros:

a) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común, y en general de cualquier otro elemento de los bienes comunes. Esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes o de sus partes.

b) La administración de la edificación

c) La guardianía, la jardinería y portería.

d) Los servicios de vigilancia y seguridad de la edificación en conjunto.

e) La eliminación de basura.

f) Los servicios de publicidad.

g) La administración de las playas de estacionamiento.

h) Los demás que acuerde la Junta de Propietarios.

Los servicios señalados en el inciso a) son obligatorios para todas las edificaciones sujetas a las disposiciones de este título. Los demás servicios, una vez establecidos por acuerdo de la Junta de Propietarios, también son obligatorios.

Artículo 138.- Gastos comunes

Son gastos comunes, entre otros:

a) Todos los ocasionados por el mantenimiento de los servicios comunes indicados en el artículo anterior, cargas, responsabilidades y, en general, cualquier gasto que no sea susceptible de individualización.

b) Cualquier otro extraordinario acordado por la Junta de Propietarios.

El pago de los gastos comunes, se efectuará de acuerdo con los porcentajes establecidos en el Reglamento Interno, teniendo en cuenta criterios de uso, espacio ocupado, demanda de servicios, el número de personas que ocupan las secciones, la ubicación o accesibilidad de las mismas, etc., porcentajes que no son necesariamente iguales a los de participación en el dominio de los bienes comunes.

TÍTULO IV

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PARTICIPACIÓN DE LOS POSEEDORES DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Artículo 139.- Poseedores

Para efectos del presente Reglamento, se considera poseedores u ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva, a las personas naturales o jurídicas que ejerzan la posesión, o el uso de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de una edificación, en calidad de propietarios, arrendatarios, o bajo cualquier otro título que los faculte a ejercer la posesión indicada.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, se regulan en el Reglamento Interno, y los que corresponden a los arrendatarios u otros poseedores se regulan en el presente título, en cuanto se refiere a la administración, uso y disfrute de esas unidades inmobiliarias y de los bienes o servicios comunes.

Artículo 140.- Derechos de los arrendatarios u otros poseedores

Son derechos de los arrendatarios u otros poseedores:

a) Ejercer el uso y disfrute exclusivo sobre su sección, sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga su contrato, o el Reglamento Interno.

b) Efectuar cualquier acondicionamiento o instalación interna que le convenga, en forma independiente a los demás poseedores, dentro del espacio ocupado por su sección, siempre que cuente con autorización del propietario

c) Ejercer el uso y disfrute de los bienes y servicios comunes, sin más limitación que el uso y disfrute legítimo de los demás poseedores sobre dichos bienes y servicios.

d) Reclamar ante la Administración o Junta de Propietarios cuando el mantenimiento o prestación de los servicios comunes no sean los adecuados.

e) Participar con voz en las reuniones de la Junta en los asuntos relativos a los servicios y gastos comunes, de acuerdo a lo que establezca el Reglamento Interno.

f) Reclamar ante la Junta de Propietarios o la Administración, respecto de las acciones de otros ocupantes de secciones exclusivas que perjudiquen sus intereses o violen el Reglamento Interno.

g) Reclamar ante las autoridades competentes frente a las acciones o decisiones de la Junta de Propietarios que lesionen sus derechos o violen el Reglamento Interno o las normas vigentes.

h) Ejercer los demás derechos que les otorgue la Ley o el Reglamento Interno.

Artículo 141.- Obligaciones de los arrendatarios y otros poseedores

Son obligaciones de los arrendatarios y otros poseedores, las siguientes:

a) Destinar la sección de propiedad exclusiva que conduce al uso genérico y/o compatible que corresponda a la naturaleza de la edificación, salvo las limitaciones impuestas en el Reglamento Interno

b) No ejecutar, en el área ocupada por su sección, obra o instalación alguna que afecte el dominio común o la apariencia externa del predio, sin contar con la previa y expresa autorización del propietario y de la Junta de Propietarios, y con la Licencia de Obra cuando corresponda.

c) No afectar la seguridad o las condiciones de habitabilidad de la edificación en su conjunto.

d) No perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás ocupantes y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.

e) Asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás secciones o a los bienes comunes sea por acción, omisión o negligencia.

f) No ejecutar, en el área ocupada por los bienes comunes, obra o instalación alguna, sin la aprobación previa de la Junta de Propietarios.

g) No afectar, perturbar u ocupar permanentemente las áreas destinadas a la circulación, esparcimiento o cualquier otro uso común.

h) Respetar los lugares, horarios y sistemas para la evacuación de la basura, así como otras disposiciones referentes al buen mantenimiento exterior de su sección de propiedad exclusiva y áreas comunes, que fije la administración, la Junta de Propietarios y/o la municipalidad.

i) Acatar las disposiciones y acuerdos de la Junta de Propietarios.

j) Pagar puntualmente las cuotas destinadas a atender los gastos comunes cuando le corresponda según su contrato. En este caso el propietario se constituye legalmente como responsable solidario del poseedor no propietario frente a la Junta.

Artículo 142.- Porcentajes de participación de los propietarios y su reajuste

Los porcentajes de participación de los propietarios en el dominio de los bienes comunes, se fijarán en el Reglamento Interno.

En caso de producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, podrán recomponerse los porcentajes en la forma que esté prevista en dicho Reglamento o, en su defecto, por acuerdo de la Junta de Propietarios.

En caso de acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales en la misma forma y proporción en que éstas fueron acumuladas, subdivididas o independizadas, según sea el caso. En estos supuestos, el interesado solicitará a la Junta de Propietarios que proceda a la modificación del Reglamento Interno asumiendo los gastos que ésta demande.

Artículo 143.- Habilitación de los propietarios

El propietario que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos, servicios y mantenimiento comunes en la edificación, está habilitado para ejercer todos los derechos que le corresponden.

Está inhabilitado cuando incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria. Sin embargo, podrá asistir a la Junta de Propietarios, con voz pero sin voto, y no se lo considerará para determinar el quórum. Queda rehabilitado cuando cumple con pagar sus adeudos.

Artículo 144.- Incumplimiento en el pago de las cuotas

El incumplimiento o retraso en el pago de las cuotas para gastos comunes, ordinarias o extraordinarias, dará lugar a las acciones de cobro permitidas por este Reglamento y la ley. El hecho de que una sección se encuentre o permanezca desocupada independientemente del tiempo de desocupación, no exime a su propietario del cumplimiento de estas obligaciones, salvo pacto en contrario.

TÍTULO V JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 145.- Constitución de la Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.

La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento. Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta y su admisión en el seno de ésta siempre estará expedita. Esta renuncia no libera al propietario de las obligaciones comunes ni del cumplimiento de los acuerdos de la Junta. Si sólo quedará un propietario hábil, este asumirá las funciones de la Junta, en todo cuanto le sea aplicable.

La Junta de Propietarios estará presidida por uno de sus miembros que tendrá la calidad de Presidente, quien ejercerá la representación legal de la misma, asumiendo las funciones y responsabilidades que este reglamento señala. El reglamento interno podrá disponer la constitución de una Directiva cuando lo estime conveniente, señalando su composición y funciones.

Artículo 146.- Convocatoria

Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, la Junta de Propietarios deberá ser convocada a sesión por el Presidente, con una anticipación no menor de cinco (5) días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquila, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en las vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación. Los avisos y carteles contendrán la indicación del día, hora y lugar de la reunión y las materias a tratarse.

Si la sesión debidamente convocada no se celebrara en la fecha prevista, la Junta deberá ser nuevamente convocada en la misma forma dentro de los tres (3) días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada.

Las sesiones de la Junta de Propietarios, se celebrarán necesariamente en el predio.

Artículo 147.- Representación de los propietarios o poseedores en la Junta

Los propietarios o poseedores podrán hacerse representar por otras personas ante la Junta de Propietarios, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno. La representación debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública.

Artículo 148.- Acuerdos por mayoría calificada

Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, se considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta. Cuando se trate de decisiones de venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes, sólo podrán votar los propietarios hábiles de las secciones o sus representantes en nombre de ellos, aún cuando no integren la Junta de Propietarios.

Las sesiones de las Juntas de Propietarios y los acuerdos adoptados en ellas, deberán constar en el Libro de Actas legalizado conforme a Ley.

Los acuerdos que autoricen la transferencia de propiedad de bienes comunes deberán ser notificados a los propietarios de secciones que no concurrieron a la Junta, aún cuando hubieran renunciado a ella, mediante carta notarial dirigida al domicilio

designado por ellos ante la Junta. En estos casos, los propietarios podrán manifestar su discrepancia con el acuerdo, en el plazo de veinte (20) días hábiles. Esta discrepancia se entiende sólo como salvedad. De no hacerlo quedarán vinculados a dicho acuerdo.

La notificación antes mencionada, se entenderá realizada y será válida siempre que se efectúe en el domicilio designado por el propietario ante la Administración.

En caso que la notificación antes mencionada sea devuelta por el notario porque el domicilio señalado por el propietario fuere desconocido o carezca del mismo en el lugar de la edificación, el Presidente, la Directiva o la Administración, según sea el caso, deberá publicar un aviso en el diario oficial El Peruano, en el cual se consignará el acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, en las mismas condiciones que en la notificación notarial. Si transcurrido el plazo de veinte (20) días hábiles desde el día hábil siguiente de la publicación, el propietario con domicilio desconocido no manifestara por conducto notarial su discrepancia, se entenderá vinculado al acuerdo.

Artículo 149.- Contenido y forma del acta.

En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que esta se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta. El Reglamento interno podrá contener reglas que faciliten la suscripción del acta.

Artículo 150.- El Presidente de la Junta de Propietarios

De conformidad con el Art. 48 de la Ley, la Junta de Propietarios elegirá un Presidente, que gozará de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil; quien, para ejercer dicha representación procesal, requerirá solo de copia certificada por notario del acta de la sesión de la Junta de Propietarios en la que conste dicho nombramiento.

TÍTULO VI ADMINISTRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 151.- El Administrador General

Toda edificación sujeta al presente reglamento, deberá contar con un Administrador General, quien velará por el adecuado funcionamiento y conservación de los bienes y servicios comunes. La designación será efectuada por la Junta de Propietarios y podrá recaer en:

- a) El presidente de la Junta.
- b) Cualquiera de los poseedores de las secciones de propiedad exclusiva, propietario o no.
- c) Cualquier persona natural o jurídica especialmente contratada para tal función.

Artículo 152.- Funciones

El Administrador General cumplirá las siguientes funciones:

- a) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza, y preservación.
- b) Cobrar las cuotas de los gastos comunes.
- c) Cuidar que los pagos de los servicios comunes estén al día.
- d) Llevar las cuentas de la administración y/o los libros contables cuando estos sean exigibles por ley.
- e) Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el Reglamento Interno o que afecten los servicios comunes.
- f) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos ante la Junta de Propietarios, para su aprobación.
- g) Llevar los libros de actas al día, asumiendo las funciones de Secretario de la Junta.
- h) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y ejercer todas las funciones que la Junta o el Reglamento Interno le asignen.
- i) Las demás que establezca el Reglamento Interno.

TITULO VII

REGLAMENTO INTERNO

Artículo 153.- Contenido

El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

- a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,
- b) Los derechos y obligaciones de los propietarios.
- c) Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.
- d) Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.
- e) La relación de los servicios comunes.

f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.

g) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.

h) El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.

i) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios

j) Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

Artículo 154.- Pluralidad de Reglamentos Internos

De producirse la delimitación en sectores o bloques, cada uno de ellos podrá contar con su Reglamento Interno propio. La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas de Propietarios y demás aspectos concernientes a la edificación en su conjunto, serán fijados en un Reglamento Interno General común para todos los bloques o secciones.

Artículo 155.- Opción de Reglamento Interno

Los propietarios podrán optar por asumir el “Modelo de Reglamento Interno” que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Construcción.

TITULO VIII

SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Artículo 156.- Vías

Las vías para resolver cualquier controversia que se pudiese suscitar en casos específicos relacionados con el presente Reglamento son:

a) La conciliación extrajudicial, obligatoria en cualquier caso, como trámite previo al inicio del proceso administrativo, judicial o arbitral.

b) El proceso judicial o arbitral que corresponda, cuando se trate de otros derechos, a condición de haber cumplido con ofrecer la conciliación extrajudicial previa.

Artículo 157.- Proceso ejecutivo por mora en el pago de las cuotas

En el caso que los propietarios incurran en mora por tres (3) meses consecutivos en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, el Presidente de la Junta de propietarios, podrá interponer demanda de cobro por la vía ejecutiva, sin necesidad de la conciliación previa, al amparo de lo dispuesto por el Art. 50 de la Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Constitución de Comisiones Técnicas

Todas las municipalidades, salvo las señaladas en el numeral 60.2 del presente Reglamento, deberán organizar sus dependencias y constituir las Comisiones Técnicas correspondientes en un plazo que no exceda de treinta (30) días naturales desde la publicación de este Reglamento. Los actuales delegados del CAP y del CIP, integrarán las nuevas Comisiones Técnicas Calificadoras de Proyectos, hasta el término de su acreditación.

Segunda.- Reglamentos de Comisiones Técnicas y Cartilla de Supervisión

El Viceministerio de Vivienda y Construcción del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la publicación de esta norma, emitirá un reglamento que regule el funcionamiento de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos y de la Comisión Técnica Supervisora de Obra. Asimismo, elaborará y aprobará, en el mismo plazo, una Cartilla de Supervisión de Obra, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 92.2 de este Reglamento.

Tercera.- Fijación de derechos por servicios de delegados

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la publicación del presente Reglamento, fijará, mediante resolución ministerial, los derechos por los servicios de los delegados del CAP y del CIP ante las Comisiones Técnicas Calificadora de Proyectos y Supervisora de Obra, así como de las entidades normativas que deben acreditar verificadores y delegados ad hoc, de conformidad con lo previsto en los numerales 9.2 y 62.3, respectivamente, del presente Reglamento.

Cuarta.- Padrones de verificadores ad hoc y delegados ad hoc

Cada una de las entidades rectoras mencionadas en el numeral 11.1 de este Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles desde la publicación del mismo, deberá abrir el padrón de consultores especializados referido en el numeral 11.2, señalando previamente los requisitos con que se deberá cumplir la inscripción de los arquitectos e ingenieros colegiados que deseen hacerlo.

El trámite para la inscripción en el padrón no deberá exceder, en ningún caso, los siete (7) días hábiles desde la presentación de los documentos por el interesado.

Los profesionales inscritos en el padrón tendrán la condición de Verificador Ad Hoc y, entre ellos, la entidad podrá escoger, de considerarlo conveniente, a sus delegados ad hoc ante las Comisiones Técnicas Calificadoras de Proyectos.

Quinta.- Acreditación de delegados ad hoc

Las entidades rectoras señaladas en el numeral 62.3 de este Reglamento, dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días hábiles a partir de su publicación, deberán acreditar ante las municipalidades a los funcionarios, empleados y/o consultores que actuarán como delegados ad hoc de conformidad con lo previsto en el numeral 62.1 de este Reglamento.

Los funcionarios públicos que no faciliten la designación y acreditación de dichos delegados, son responsables personal y directamente de Incumplimiento de

Funciones y Responsabilidades. La Contraloría General de la República supervisará el cumplimiento de esta norma.

Sexta.- Índice de Verificadores

La SUNARP y el RPU implementará, en un plazo de treinta (30) días hábiles desde la publicación del presente Reglamento, el Índice de Verificadores a que se contrae el Art. 8 del presente Reglamento.

Sétima.- Adecuación de los FOR

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Registro Predial Urbano adecuarán sus Formularios Registrales a lo normado en el presente Reglamento, si fuera necesario, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles a partir de su publicación.

Octava.- Expedientes de Licencia de Construcción en trámite

Los trámites de Licencia de Construcción que se hayan iniciado antes de la vigencia del presente Reglamento, se concluirán conforme a las normas bajo cuya vigencia se iniciaron.

Novena.- Declaratoria de fábrica de obras con Licencia de Construcción

Las declaratorias de fábrica de obras que se hayan iniciado con Licencia de Construcción, se adecuarán al trámite previsto en el Título III de la Sección Segunda de este Reglamento al momento de su finalización, oportunidad en que se deberá presentar, adicionalmente a los documentos requeridos, el FUE-Parte1 debidamente llenado y firmado,

Décima.- Declaratoria de fábrica de edificaciones con Conformidad de Obra

Los propietarios de edificaciones que cuenten con conformidad de obra, podrán extender su declaratoria de fábrica mediante escritura pública, en cuyo caso acompañarán al parte notarial, para su inscripción, un plano de localización y ubicación según lo dispuesto en el inciso d) del artículo 77.1, así como el plano arquitectónico de plantas (plano de distribución).

Decimoprimera.- Declaratorias de fábrica al amparo de la Ley N° 26389 (Ley de Declaración o Constatación de Fábrica)

Los propietarios que iniciaron el trámite de declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N° 26389 que, a la fecha, aún no han concluido su tramitación, se adecuarán al presente Reglamento como sigue:

a) Los que estén en trámite en las municipalidades sin haber obtenido la visación correspondiente, deberán reiniciar el trámite con los formularios y procedimientos de este Reglamento.

b) Los que hayan obtenido la visación de la municipalidad, podrán solicitar la inscripción en el Registro Público correspondiente, sin necesidad de obtener la visación de ESSALUD.

c) Las oficinas de ESSALUD, bajo responsabilidad del funcionario a cargo del trámite de regularización, deberán devolver a los interesados los formularios y documentos adjuntos que conforman los expedientes de regularización, para que

procedan a solicitar la inscripción en el Registro Público correspondiente. Este trámite deberá cumplirse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la solicitud del interesado para la devolución de los formularios y sus documentos acompañados.

d) Los propietarios que adeuden los derechos que corresponden a ESSALUD, acotados por esa entidad de conformidad con la Ley N° 26389, tendrán un plazo de doce (12) meses para abonarlos sin recargos, multas, moras ni intereses.

Decimosegunda.- Adecuación de Reglamento Interno

La adecuación del Reglamento Interno a que se refiere la tercera disposición final de la ley, podrá efectuarse mediante escritura pública o documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno, que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción en un plazo no mayor de 30 días hábiles desde la publicación del presente Reglamento.

Decimotercera.- Liquidación de los derechos pendientes

Las Municipalidades deberán elaborar la liquidación de todos los adeudos que tengan con los colegios profesionales, y con otras entidades que acrediten delegados ante las Comisiones Técnicas, por concepto de pago por derechos de revisión de anteproyectos y proyectos.

Dicha liquidación deberá ser pagada al contado o en cuotas mensuales, las cuales no podrán ser programadas más allá del año fiscal 2,005.

Decimocuarta.- Áreas de actuación urbanística

Son las áreas con características homogéneas, definidas en el Plan Urbano sobre terrenos rústicos o urbanizados, con el fin de que sean intervenidas para promover en ellas su mejor uso. Constituyen la estructura básica de la propuesta de Ordenamiento Territorial Urbano, y permiten la aplicación de políticas urbanas diferenciadas. En ellas se identifican escenarios urbanos diferenciados y por lo tanto, diversos tipos de intervenciones a ejecutar al interior de sus áreas.

Su delimitación deberá considerar las áreas establecidas en el marco territorial.

Decimoquinta.- Control estadístico

El control estadístico de las edificaciones es de responsabilidad de las municipalidades, para cuyo efecto, éstas entregaran al interesado, conjuntamente con el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación, la Hoja de Datos Estadísticos a la que se contrae el inciso e) del numeral 105.2.

La Dirección General de Vivienda y Construcción del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, indicará, mediante resolución, el contenido de la Hoja de Datos Estadísticos.

Decimosexta.- Regularización de edificaciones

Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre del 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre del 2005, en aplicación de la Ley N° 28437. Esto no es de aplicación a las edificaciones del Sector Público por cuanto no requerían de licencia de Obra.

Decimosétima.- Habilitación Urbana de Oficio

Las Municipalidades Provinciales en el ámbito del Cercado y las Distritales en su jurisdicción, identificarán los predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, que se encuentren como urbanos en la Municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro de Predios, declarándolos habilitados de oficio mediante Resolución de Alcaldía, disponiendo la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano, acto este que será gestionado por el propietario.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Aprobación de formularios y otros documentos

Con el presente Reglamento, se aprueban los siguientes formularios y otros documentos que lo integran:

a) Formulario único Oficial (FUO), cuyas partes y anexos se indican el numeral 45.1 de este Reglamento.

b) Otros formularios:

- Formulario Oficial Múltiple (FOM) señalado en el numeral 45.2 del presente Reglamento.
- Hoja de Trámite para Licencia de Obra y otros trámites municipales.
- Acta de Calificación de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.
- Informe Técnico de Supervisión de Obra.
- Inscripción en el Índice de Verificadores de la SUNARP.
- Informe Técnico de Verificación.
- Informe Técnico de Verificación Ad Hoc.

Están especialmente autorizados a reproducir los formularios que se aprueban con el presente Reglamento, el CAP y el CIP, para distribuirlos entre sus asociados y el público en general.

Segunda.- Aplicación supletoria de la Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos)

Para el trámite de saneamiento de titulación previsto en este Reglamento, se aplica supletoriamente La Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos, y las normas del Código Procesal Civil.