

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 N° 27157

(*) De conformidad con el [Artículo 50 de la Ley N° 30680](#), publicada el 14 noviembre 2017, se autoriza al pliego 028 la ejecución de proyectos de inversión, en todas las fases del ciclo de inversión, para todo tipo de proyectos que incluye la construcción y/o adquisición de inmuebles para sedes legislativas y/o administrativas y de cualquier otro índole, así como de las inversiones de optimización, de ampliación marginal, de reposición y de rehabilitación, equipamiento, mobiliario y software, exceptuándose de la aplicación de la presente Ley.

CONCORDANCIAS: [D.S. N° 035-2006-VIVIENDA \(TUO DEL REGLAMENTO\)](#)
[D.S. N° 008-2000-MTC \(REGLAMENTO\)](#)
[D.S. N° 033-2001-JUS](#)

[R. N° 023-2001-SUNARP-SN](#)

[LEY N° 27972, 14, Disp. Compl.](#)

R. N° 014-2003-SUNARP-SA, Anexo, Num. 1

R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam.Insc.Reg.Predios, Art. 58

[R. N° 188-2004-SUNARP-SN, 1ra. Disp.Compl.](#)

[D.S. N° 005-2006-JUS, Reglamento de la Ley N° 28294, Art. 15](#)

[R.D. N° 004-2006-EF-68.01, \(Aprueban Directiva para Proyectos de Inversión en Saneamiento Formulados y Ejecutados por Terceros\)](#)

D.S. N° 055-99-EF, Apéndice I, Literal B) (Tuo de la Ley del IGV y del ISC)

[D.S. N° 036-2006-VIVIENDA \(Aprueban procedimiento simplificado de Declaratoria de Fábrica e Independización para la construcción de nuevas unidades inmobiliarias en aires\)](#)

[Ley N° 29128 \(Ley que establece la facturación y forma de pago de servicios de energía y saneamiento para inmuebles de uso común\)](#)

[R.M. N° 685-2007-VIVIENDA \(Reglamento Operativo del Bono de Formalización Inmobiliaria - BFI\)](#)
[R. N° 340-2008-SUNARP-SN, Directiva \(Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común\)](#)

[R. Nº 03-2010-SNCP-CNC, Segunda Disp. Complementaria de la Directiva](#)

[D.S.Nº 014-2013-MTC](#)

[R.Nº 015-2016-SUNARP-PT \(Disponen la publicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en la sesión extraordinaria del Centésimo Cuadragésimo Primer Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP\)](#)

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República

ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FABRICA Y DEL REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Del objeto de la Ley

La presente Ley establece los procedimientos para el 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 legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Arts. 957 y 958](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC \(Reglamento\), Arts. 1 y 3](#)

TITULO I

PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES

CONCORDANCIAS: [R. Nº 540-2003-SUNARP-SN, Reglam.Insc.Reg.Predios., Art. 75](#)
[D.S.Nº 035-2006-VIVIENDA, SECCIÓN PRIMERA \(TUO REGLAMENTO\)](#)
[R Nº 339-2008-SUNARP, Décimo Primera Disp. Trans.](#)

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.- De las definiciones

Para los efectos de la presente Ley se considera:

a) Edificios de Departamentos: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.

b) Quintas: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.

c) Casas en Copropiedad: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.

d) Centros y Galerías Comerciales o Campos Feriales: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.

e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común.

f) Unidades de propiedad exclusiva: Unidades inmobiliarias que no cuentan con bienes ni servicios comunes.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC \(Reglamento\), Art 2.2](#)
[D.S.Nº 063-70-VI \(Reglamento Nacional de Construcciones\)](#)
[R.M. Nº 127-91-VC-5100](#)

Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley. ()*

(*) Artículo modificado por el [Artículo Único de la Ley Nº 30830](#), publicada el 27 julio 2018, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley”. (*)

(*) De conformidad con la [Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley Nº 30830](#), publicada el 27 julio 2018, los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20 de julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la disposición complementaria décimo cuarta de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley 28437; y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o

remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la citada ley.

CONCORDANCIAS: [Ley Nº 26389](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art. 4](#)

Artículo 4.- Del Formulario Registral

4.1. Para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.

4.2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 24, 25, 9 y 10](#)

Artículo 5.- De la función notarial

5.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.

CONCORDANCIAS: [Ley Nº 27333, Num. 2.1, Art. 2](#)

5.2. En casos de oposición de terceros, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral.

CONCORDANCIAS: [D. Ley Nº 26002](#)
[Ley Nº 26662](#)

CAPITULO II

DEPARTAMENTOS EN EDIFICIOS

Artículo 6.- Del inicio del proceso

6.1. Para iniciar el proceso de saneamiento a que se refiere el artículo precedente se debe tomar el acuerdo por la mayoría simple de todos los propietarios de departamentos, en una reunión que será convocada para estos efectos por el o los propietarios interesados, mediante carta notarial, y realizada dentro de los 10 (diez) días útiles contados a partir de la convocatoria.

CONCORDANCIA: [Ley Nº 27333, Art. 2, Num. 2.2](#)

6.2. La convocatoria debe contener lugar, fecha, hora de la reunión y el nombre del convocante, así como la agenda a tratar.

6.3. El acuerdo tomado consta en un Acta Simple firmada por los concurrentes, el mismo que debe publicarse en el Diario Oficial El Peruano, en uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del propio edificio, para efectos de determinar los porcentajes de bienes comunes, salvo que el referido acuerdo haya sido adoptado por unanimidad.

6.4. Para oponerse a los acuerdos a que se refiere el párrafo precedente el interesado tiene un plazo de 15 (quince) días, contados a partir de la fecha de la última publicación, y se tramita de acuerdo a los artículos 546 y siguientes del Código Procesal Civil.

6.5 Se presume que las alícuotas sobre los bienes comunes corresponden en partes iguales a los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art. 970](#)
[D.S N° 008-2000-MTC\(Reglamento\).- Arts. 19, 20 y 22](#)
[Ley N° 26662](#)

Artículo 7.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

CONCORDANCIAS: [Codigo Civil.- Arts. 950 y 952](#)
[D.S N° 008-2000-MTC\(Reglamento\) Arts. 35 y 36](#)
[D.S N° 001-90-VC, Art. 33](#)

Artículo 8.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el Artículo 2018 del Código Civil. Una vez acreditados los requisitos mencionados por Notario, el Registrador procede a inmatricular el terreno a nombre de los propietarios de departamentos en calidad de bien común y, posteriormente, la propiedad cada una de las unidades inmobiliarias y los derechos sobre las áreas y bienes comunes.

CONCORDANCIAS: [Codigo Civil, Arts. 950 y 2018](#)
[D.S N° 008-2000-MTC \(Reglamento\), Art. 37](#)
[D.S N° 001-90-VC, Art. 33](#)

CAPITULO III

QUINTAS, CASAS EN COPROPIEDAD Y OTRAS UNIDADES INMOBILIARIAS CON BIENES COMUNES

Artículo 9.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en quinta, casa en copropiedad u otra unidad inmobiliaria con bienes comunes, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de la presente Ley.

CONCORDANCIAS: [Codigo Civil.- Arts. 950 y 952](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\) Arts. 35 y 36](#)
[D.S Nº 001-90-VC, Art. 33](#)

Artículo 10.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

10.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 2018 del Código Civil.

10.2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre el área de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva.

10.3. El área y bienes de propiedad común se inmatriculan en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se inmatricula directamente a nombre del titular del derecho.

CONCORDANCIAS: [Codigo Civil.- Arts. 950, 969 y 2018](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC \(Reglamento\), Art. 37](#)

Artículo 11.- Del terreno

En ningún caso se puede considerar como bien común el terreno sobre el cual está edificada la sección de propiedad exclusiva, salvo que sobre el mismo terreno exista más de una sección de esta naturaleza.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art. 128](#)

CAPITULO IV

CENTROS Y GALERIAS COMERCIALES O CAMPOS FERIALES

Artículo 12.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de un solo piso

12.1. Los centros y galerías comerciales o campos feriales que cuenten únicamente con un piso podrán independizar cada una de sus tiendas del terreno matriz.

12.2. El terreno sobre el que está edificada cada tienda es de propiedad exclusiva de cada uno de sus propietarios, quienes son titulares

integralmente del terreno y la edificación sobre la cual está construida su tienda.

12.3. Las áreas que constituyen los accesos, pasadizos y las zonas de servicios comunes pueden ser de propiedad común, pudiendo constituirse sobre ellos derechos reales de servidumbre perpetua a favor de los predios dominantes y/o derechos de superficie.

CONCORDANCIAS: [Codigo Civil, Arts. 1030 y 1035](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art. 128](#)
[D.S Nº 001-90-VC, Art. 33](#)

Artículo 13.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso

Cuando los centros y galerías comerciales o campos feriales cuenten con más de un piso, es facultad de los propietarios optar entre:

- a) Tener un solo régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.
- b) Tener más de un régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.
- c) Independizar del terreno matriz cada una de las tiendas. La propiedad del terreno sobre el cual están las tiendas independizadas es de copropiedad de éstas, considerando el plano vertical sobre el cual éstas se hallan edificadas. En estos casos, se debe constituir derechos reales de servidumbre perpetua obligatoria a favor de los predios dominantes respecto a los accesos, escaleras, pasadizos y similares o considerar éstos como zonas de propiedad común.

CONCORDANCIAS: [Código Civil.- Art 955 y 1035](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\).- Art 127 y 128](#)
[D.S Nº 001-90-VC, Art. 33](#)

Artículo 14.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en galería, centro comercial o campo ferial, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de la presente Ley.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\) Arts. 35 y 36](#)
[D.S Nº 001-90-VC, Art. 33](#)

Artículo 15.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

15.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil.

15.2. Una vez acreditados los referidos requisitos, el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre la sección de

propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva. El área y bienes de propiedad común se inmatricula en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se inmatricula directamente a nombre del titular del derecho.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art. 2018](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC \(Reglamento\), Art. 37](#)

Artículo 16.- Del terreno

En caso de haber optado por lo establecido en el literal c) del artículo 13, el terreno se considera copropiedad de los propietarios de las tiendas existentes dentro del plano vertical del perímetro superficial y se consideran bienes comunes el acceso y los servicios comunes a que se refiere el Reglamento Nacional de Construcciones.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art. 969](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art. 128](#)
[D.S Nº 001-90-VC, Art. 33](#)

CAPITULO V

CONSTRUCCIONES DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Artículo 17.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad de propiedad exclusiva cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de la presente Ley.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\) Arts. 35 y 36](#)

Artículo 18.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

18.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil.

18.2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art. 2018](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC \(Reglamento\), Art. 37](#)

CAPITULO VI

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 19.- De las disposiciones comunes

Las disposiciones de este Capítulo son de aplicación a todos los procedimientos establecidos en el presente Título.

Artículo 20.- De las inscripciones

20.1. Con la presentación del Formulario Registral al Registro correspondiente se puede inmatricular el terreno e inscribirse la fábrica.

20.2. También es susceptible de inscripción, de ser el caso, las secciones de propiedad exclusiva, las secciones de propiedad común, la independización, el Reglamento Interno y la junta de propietarios.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art. 2019](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 25 y 26](#)

Artículo 21.- De la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

CONCORDANCIAS: [Ley Nº 27333, Art. 5](#)
[Codigo Civil.- Arts. 950 y 952](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 35, 36 y 38](#)
D. Ley Nº 26002, Art 2

Artículo 22.- De la inmatriculación

La primera inscripción de dominio a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil se declara notarialmente y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 37 y 38](#)
D. Ley Nº 26002, Art 2
[LEY Nº 26662](#)

Artículo 23.- De la procedencia de la inscripción

No es impedimento para la inmatriculación del terreno, de ser el caso, ni para la inscripción del derecho de propiedad de la unidad inmobiliaria, ni de los bienes comunes, que uno o más de los poseedores del mismo edificio, quinta u otros no acrediten su derecho de propiedad. En estos casos particulares, el registrador suspende la inscripción cuyo derecho de propiedad no ha sido solicitado o acreditado hasta que se demuestre el derecho respectivo.

Artículo 24.- De la presunción de igualdad de alícuotas

En caso de que no sea posible determinar los porcentajes de bienes comunes, por ausencia o impedimento de uno o más propietarios, se presume que las alícuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario. Para el efecto se publica en el Diario Oficial El Peruano, uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del predio, un extracto que contenga la ubicación del inmueble, dándose un plazo de 10 (diez) días para que cualquier afectado acredite el mayor porcentaje que le corresponda.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art. 970](#)

Artículo 25.- Del informe técnico

25.1. En todos los casos de regularización de edificaciones a que se refiere el presente Título, el interesado debe presentar al Notario un informe técnico elaborado por un verificador, público o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constate las características de la edificación, y de ser el caso, de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de propiedad común y el total de áreas y bienes comunes existentes, debiendo efectuar los planos de ubicación y de distribución de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de las áreas y bienes comunes.

25.2. En el caso de centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso el informe técnico debe elaborarse tomando en consideración la opción acordada por los propietarios de conformidad con el artículo 13 de la presente Ley y contener una opinión favorable del Instituto Nacional de Defensa Civil.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 12, 13 y 14](#)
[D.S Nº 001-90-VC, Art. 3](#)

Artículo 26.- De la inaplicación

Para los efectos de la presente Ley no es aplicable el artículo 985 del Código Civil.
(*)

(*) Artículo derogado por la [Tercera Disposición Complementaria de la Ley Nº 27333](#), publicada el 30-07-2000.

TITULO II

DECLARATORIA DE FABRICA (*)

(*) Título **derogado** por la [Octava Disposición Final de la Ley Nº 29090](#), publicada el 25 septiembre 2007, la misma que de conformidad con su [Novena Disposición Final](#) entró en vigencia al día siguiente de la publicación de los Reglamentos, para cuyo efecto el plazo se encuentra establecido en la Primera Disposición Final.

(*) Título **derogado** por la [Octava Disposición Complementaria Final del TUO de la Ley Nº 29090 aprobado por el Artículo 1 del Decreto Supremo Nº 006-2017-VIVIENDA](#), publicado el 28 febrero 2017, la referida disposición entra en **vigencia** al día siguiente de la publicación de los Reglamentos, para cuyo efecto el plazo se encuentra establecido en la Primera Disposición Final.

CONCORDANCIAS: [D.S.Nº 035-2006-VIVIENDA, SECCIÓN SEGUNDA \(TUO REGLAMENTO\)](#)

Artículo 27.- De la declaratoria de fábrica

A partir de la vigencia de la presente Ley, el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación, independientemente de la fecha de su construcción, se hará mediante una declaración del propietario, de acuerdo con los requisitos y trámites que se establecen en esta Ley. Este acto se denomina declaratoria de fábrica.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art. 105](#)

Artículo 28.- De las opciones

Todos los propietarios de edificaciones que construyan a partir de la vigencia de esta Ley deben optar por:

a) Comunicar a la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, en Formulario Único Oficial la fecha del inicio de la construcción de la obra, y declarar que ésta se efectuará de conformidad con los planos que se adjuntan y que se cumple con las normas de zonificación y otras vigentes, para lo cual se acompaña el plano de zonificación respectivo.

Obtenido el cargo de recepción de dicho formulario y transcurridos 20 (veinte) días útiles contados a partir de la fecha del cargo de recepción, sin que la Municipalidad haya observado la documentación presentada, se puede iniciar la obra.

La Comisión Técnica compuesta por los arquitectos e ingenieros designados por los respectivos Colegios Profesionales, que para estos efectos conforma la Municipalidad, realiza la calificación de la procedencia de la solicitud en el plazo a que se refiere el párrafo precedente y tiene, además, la función permanente de supervisión de la obra.

b) Solicitar a la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, la licencia de construcción en el Formulario Único Oficial, de conformidad con la presente Ley y con los dispositivos legales vigentes.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 46, 50, 54, 84, 89 y 90](#)

Artículo 29.- De las observaciones

29.1. Si la Comisión Técnica encuentra observaciones a la documentación que se acompaña al Formulario Único Oficial, debe comunicar de tal hecho al interesado, por medio del funcionario municipal responsable, en un plazo no mayor de 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha en que se emite la respectiva resolución administrativa.

29.2. El levantamiento de observaciones por parte del interesado se tramita conforme lo dispone el artículo 28 de la presente Ley.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 84 y 85](#)

Artículo 30.- De la inscripción preventiva

30.1. Los propietarios pueden solicitar al Registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un año.

30.2. Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, el respectivo Reglamento Interno.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art 2020](#)
[D.S N° 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 97, 98, 99 y 100](#)

Artículo 31.- De la finalización de la obra

Una vez terminada la construcción, en cualesquiera de las opciones referidas en el artículo 28 precedente, el propietario debe declarar en el mismo Formulario Único Oficial, que la edificación se ha realizado de acuerdo a los planos originalmente presentados; o, en su defecto, de acuerdo a los nuevos planos en base a los cuales se haya realizado finalmente la construcción, los que se deben adjuntar. En ambos casos se debe presentar título de propiedad y certificado de zonificación que declare que la obra es conforme con la zonificación vigente.

CONCORDANCIAS: [D.S N° 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 101, 102, 103, 104 y 105](#)

Artículo 32.- De la numeración

Al momento de la presentación de los documentos a que se refieren los artículos 28 y 31 de la presente Ley, la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, deberá, en el mismo acto y bajo responsabilidad del funcionario competente, sellar y firmar el formulario correspondiente y asignarle el número de resolución. En el sello debe constar, además, la numeración de la finca asignada por la Municipalidad.

CONCORDANCIAS: [D.S N° 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art. 85, Inciso 85.2](#)

Artículo 33.- De la inscripción

33.1. El Formulario Único Oficial, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva fábrica.

33.2. En caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el Formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el Registro respectivo.

33.3. No será necesaria la obtención de la conformidad de obra.

CONCORDANCIAS: [D.S N° 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art. 106](#)

Artículo 34.- De los responsables

En los casos de los artículos 28 y 31 de la presente Ley, el Formulario debe estar firmado por el propietario, abogado y constructor, que debe ser arquitecto o ingeniero colegiado.

Artículo 35.- De la escritura pública

No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, los propietarios y/o constructores pueden optar por extender la declaratoria de fábrica mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.

CONCORDANCIAS: [D.S N° 008-2000-MTC \(Reglamento\), Art 107](#)

Artículo 36.- De la regularización de edificaciones construidas con posterioridad a la vigencia de la presente Ley

36.1. Las edificaciones que se construyan a partir de la vigencia de la presente Ley sin cumplir con los procedimientos que se establecen en la misma, serán sancionadas con una multa equivalente al 3% (tres por ciento) del valor declarado de la obra, que constituye renta propia de la municipalidad respectiva; y se procederá a su regularización de acuerdo a esta Ley.

36.2. El valor total declarado no podrá ser inferior al que resulte de aplicar los precios unitarios de construcción vigentes a la fecha de la presentación de la solicitud.

CONCORDANCIAS: [Ley Nº 27333, Art. 8](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\)](#),
[Arts. 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114 y 115](#)

(*) Título derogado por la [Octava Disposición Final de la Ley Nº 29090](#), publicada el 25 septiembre 2007, que de conformidad con su [Novena Disposición Final](#) entró en vigencia al día siguiente de la publicación de los Reglamentos, para cuyo efecto el plazo se encuentra establecido en la Primera Disposición Final.

TITULO III

DEL REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 37.- De la definición

Los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\)](#).- [Arts. 125 y 126](#)

Artículo 38.- De los regímenes

Los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Esta opción debe constar en el Formulario Único Oficial y debe inscribirse en el Registro correspondiente.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\)](#), [Art 127](#)
[R. Nº 340-2008-SUNARP-SN, Directiva, Num. 1.1, Séptimo Párrafo](#)

CAPITULO II

REGLAMENTO INTERNO

Artículo 39.- Del Reglamento Interno

Las edificaciones a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 153, 154 y 155](#)

Artículo 40 .- De los bienes de propiedad común

Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso:

- a) El terreno sobre el que está construida la edificación;
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones;
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
- d) Los ascensores y montacargas;
- e) Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
- f) Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía; y otros;
- g) Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- h) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
- i) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;
- j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art. 134](#)

Artículo 41.- De los servicios comunes

Son servicios comunes los siguientes:

- a) La guardianía, la portería y la jardinería;
- b) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y en general de los bienes comunes. Esta incluye la reposición de los bienes de propiedad y uso comunes;

- c) La incineración y/o eliminación de basura;
- d) El alumbrado público, la baja policía y jardines públicos, siempre que el pago a los derechos y arbitrios lo deban efectuar los propietarios en conjunto;
y,
- e) La administración de la edificación.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art 969](#)
[D.S N° 008-2000-MTC \(Reglamento\), Art 137](#)
[D.Leg N° 1086, 6ta.Disp.Com.Final \(Extensión del régimen laboral de la micro empresa\)](#)

Artículo 42.- Del contenido

El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

- a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);
- b) Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;
- c) Los derechos y obligaciones de los propietarios;
- d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;
- e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, \(Libro V, Sección Tercera, Título II, Capítulo Tercero: Propiedad Predial\)](#)
[SubCapítulo II: Limitaciones por razón de vecindad](#)
[SubCapítulo III: Derechos del propietario](#)
[D.S N° 008-2000-MTC \(Reglamento\), Art. 153](#)
[R. N° 340-2008-SUNARP-SN, Directiva, Num. 1.2, Cuarto Párrafo](#)

Artículo 43.- De la transferencia de bienes de propiedad común

La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art. 219](#)
[D.S N° 008-2000-MTC \(Reglamento\), Arts. 135 y 148](#)

Artículo 44.- De la acumulación, subdivisión o independización

Los propietarios pueden acumular, subdividir o independizar sus bienes de dominio exclusivo, de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Construcciones. Los derechos sobre los bienes de dominio común se obtendrán sumando o detrayendo los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas o independizadas, según cada caso. En estos casos el interesado notifica de tales hechos a la Junta de Propietarios para que proceda a la modificación respectiva del Reglamento Interno y asume los gastos que se generen.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 133 y 142](#)
[D.S.Nº 063-70-VI \(Reglamento Nacional de Construcciones\)](#)
[R. Nº 119-2003-SUNARP-SN](#)

Artículo 45.- De la pluralidad de reglamentos internos

45.1. En todos los casos se puede otorgar más de un Reglamento y conformar la respectiva Junta de Propietarios por áreas físicamente determinables, que comprenden un conjunto de unidades, si así lo acuerdan la mayoría simple del total de propietarios.

45.2. De requerirse por los interesados, se constituirá además una Junta General de Propietarios con delegados de las diferentes Juntas de Propietarios, la cual se encargará de todo lo concerniente a asuntos que afecten a la edificación en su conjunto.

45.3. La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas y demás aspectos concernientes, serán fijados en un Reglamento Interno General.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art 154](#)

CAPITULO III

LAS INSCRIPCIONES

Artículo 46.- De las inscripciones

46.1. En el Registro Público correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la Junta de Propietarios.

46.2. Inscrito el Reglamento Interno, las secciones se independizarán de conformidad con lo dispuesto por la normatividad correspondiente.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art 2019](#)

CAPITULO IV

DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 47.- De la constitución

47.1. La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.

47.2. La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta, pero la admisión a su seno siempre estará expedita.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art 145](#)

Artículo 48.- Del Presidente de la Junta de Propietarios

48.1. El Presidente de la Junta de Propietarios 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 se requiere copia certificada por Notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento y que esté debidamente inscrita.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art 150](#)

Artículo 49.- De los propietarios hábiles

49.1. Se entenderá por propietario hábil al que esté en condición de ejercer su derecho a voto en las sesiones de las Juntas de Propietarios por haber cumplido con el pago de todas las cuotas establecidas por la Junta de Propietarios.

49.2. La Directiva de la Junta de Propietarios declara la inhabilitación de los propietarios que hayan incumplido con pagar 3 (tres) o más cuotas ordinarias o al menos 1 (una) extraordinaria al momento de la convocatoria.

49.3. Para tales efectos la Directiva de la Junta de Propietarios envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su calidad de inhabilitado. Dicha calidad cesará al momento de cancelarse la deuda pendiente.

49.4. Los propietarios inhabilitados pueden asistir a las sesiones sólo con derecho a voz y no se les considera para el cómputo del quórum.

49.5. Sólo podrán impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios aquéllos que no se encuentren inhabilitados.

CONCORDANCIAS: [Código Civil, Art. 91 y 92](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Arts. 143 y 144](#)

Artículo 50.- Del mérito ejecutivo de las deudas

Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Procesal Civil.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Art 157](#)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Del acogimiento a la regularización

En ningún caso se puede condicionar la inscripción de declaratorias de fábrica al pago de las obligaciones tributarias que corresponden a ESSALUD y/o a las Municipalidades. No obstante, los propietarios de edificaciones cuyo valor no exceda de 50 (cincuenta) unidades impositivas tributarias que procedan a la regularización de la declaratoria de fábrica de sus unidades inmobiliarias, dentro de los 6 (seis) meses de entrada en vigencia la presente Ley, deben cancelar estas obligaciones sin moras, intereses o recargos.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Octava, Novena, Décima y Décimo Primera Disposiciones Transitorias](#)

Segunda.- De las solicitudes en trámite

Las solicitudes de declaratoria de fábrica que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley se adecuan a las disposiciones de ésta.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- De la comunicación a las Municipalidades

En todos los casos a que se refiere el Título I de la presente Ley, el Notario comunica a la Municipalidad Distrital correspondiente, o a la Provincial, tratándose del ámbito del Cercado, la inscripción efectuada, para los fines tributarios y catastrales correspondientes.

CONCORDANCIAS: [Ley Nº 27333, Art. 10](#)

Segunda.- De las aprobaciones

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción aprueba el Formulario Único Oficial y un Reglamento Interno modelo, a que se refiere la presente Ley.

Los interesados pueden optar entre adherirse al Reglamento Interno a que se refiere el párrafo anterior o elaborar y aprobar uno propio.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y el Registro Predial Urbano, en su caso, aprueban los modelos respectivos del Formulario Registral a que se refiere la presente Ley.

CONCORDANCIAS: [R.SUNARP Nº 297-99-SUNARP](#)
[R.J.Nº 135-99-RPU-JEF](#)
[D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\), Séptima Disposición Transitoria, Primera Disposición Final](#)

Tercera.- De la adecuación de los reglamentos internos

Los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente Ley se adecuan a lo que ella establece, para lo

cual la Junta de Propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios.

CONCORDANCIAS: [D.S Nº 008-2000-MTC\(Reglamento\)](#),
[Décimo Segunda Disposición Transitoria](#)

Cuarta.- De la aplicación de la Ley

Las disposiciones de la presente Ley se aplican en todo lo que no se oponga a las funciones y competencias que realiza la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, de acuerdo a su legislación.

Quinta.- De la derogatoria

Derógase y déjase sin efecto el Decreto Ley Nº 22112, el Decreto Supremo Nº 019-78-VC y todas aquellas normas que se opongan a la presente Ley.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los quince días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.

RICARDO MARCENARO FRERS

Presidente a.i. del Congreso de la República

CARLOS BLANCO OROPEZA

Segundo Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI

Presidente Constitucional de la República

JORGE BUSTAMANTE ROMERO

Ministro de Justicia

ALBERTO PANDOLFI ARBULU

Ministro de Transportes, Comunicaciones,
Vivienda y Construcción