



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

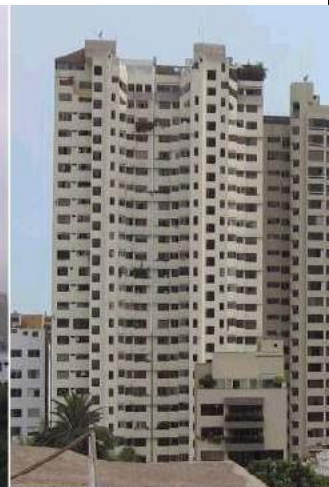
FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ADMINISTRACION DE **EDIFICIOS Y** **CONDOMINIOS**

Primera parte

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



REGLAMENTO INTERNO Y CONVIVENCIA EN EDIFICIOS

Nuestra casa es nuestro templo, donde llegamos y buscamos encontrar paz...

A background image showing a group of people in a meeting. A man and a woman are standing and looking at a large document held by a seated man. Another woman is seated next to him, also looking at the document. They are in a room with large windows. The image is overlaid with a blue gradient.

1.CONCEPTOS DE CONVIVENCIA Y COMUNIDAD

DERECHOS HUMANOS Y LA CONSTITUCION DEL PERU

Breve historia sobre los Derechos Humanos...



Guerra Mundial 1939 – 1945. Millones de personas murieron, millones más quedaron sin hogar o morían de hambre

Delegados de 50 naciones se juntaron. La Meta de la conferencia era crear un organismo internacional para promover la paz

El Acta constitutiva entro en vigencia el 24 de Octubre de 1945

Breve historia sobre los Derechos Humanos...



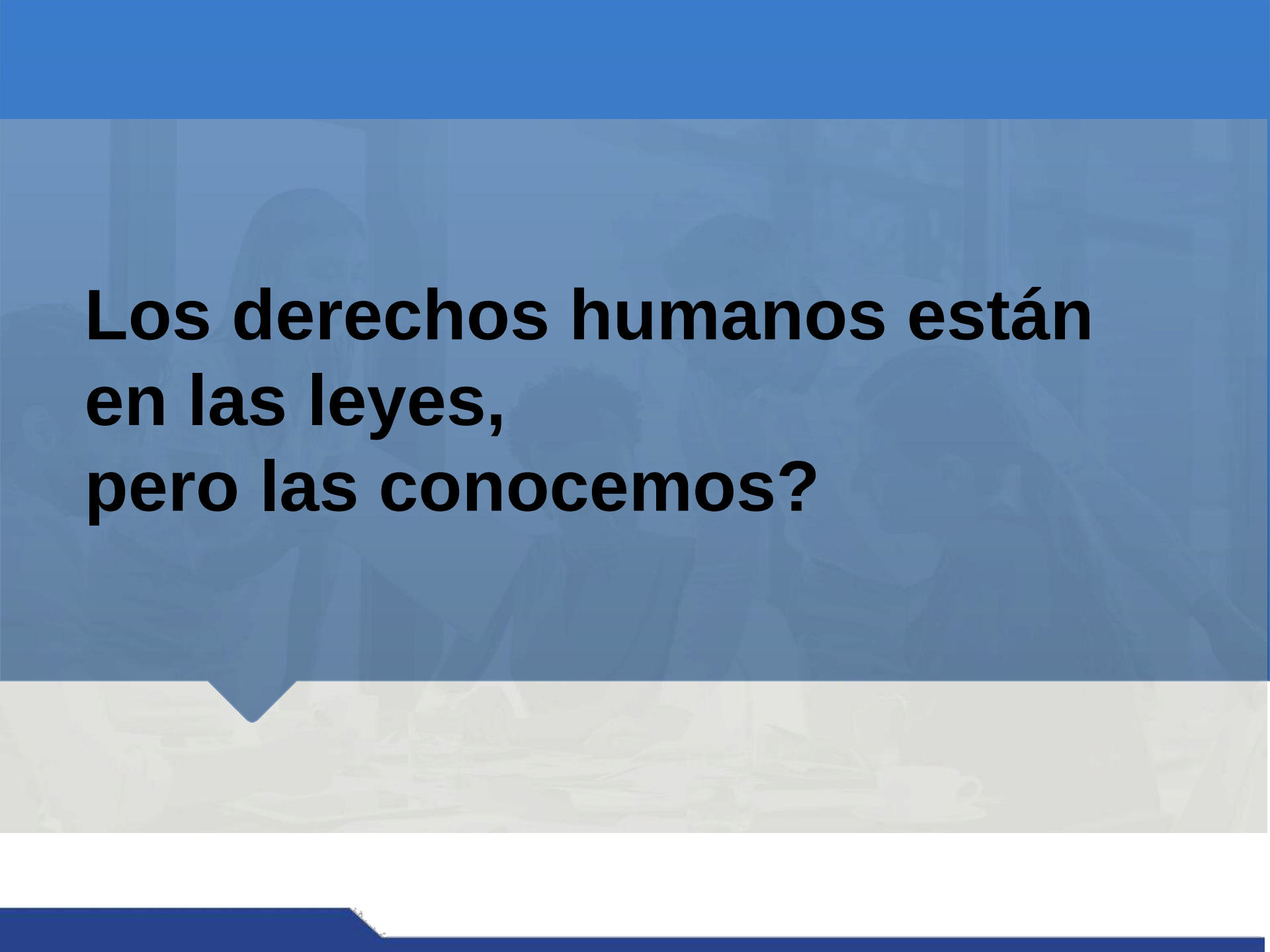
1948: Eleanor Roosevelt- impulsora y defensora de los derechos humanos y delegada de los Estados Unidos ante la ONU



10 de diciembre de 1948. La Carta Magna internacional para toda la humanidad. Fue adoptada por las Naciones Unidas



30 artículos se sistematizaron en un solo documento. En la actualidad son parte de las leyes constitucionales de las naciones democráticas.

The background of the slide features a faded, blue-tinted photograph of a group of people, likely a diverse group of young adults, sitting around a table in what appears to be a meeting or classroom setting. They are engaged in discussion or looking at documents. The image is semi-transparent, allowing the text to be clearly visible.

**Los derechos humanos están
en las leyes,
pero las conocemos?**

Cual es nuestra actitud frente a las leyes?



The background of the slide features a blue-tinted photograph of a group of people in a professional setting. They are gathered around a table, looking at documents and engaged in discussion. The image is semi-transparent, allowing the text to be clearly visible.

2.LA CONSTITUCION NUESTROS DERECHOS Y DEBERES

DERECHOS HUMANOS Y LA CONSTITUCION DEL PERU

Donde están las leyes que rigen nuestra sociedad?

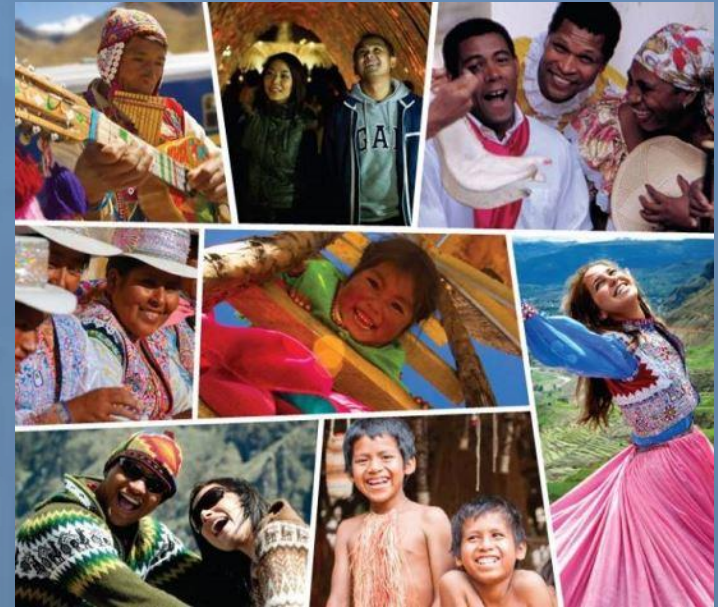
Las conocemos ?



CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ

ARTICULO 1°- La defensa de la persona humana y el respeto a su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado.

COMENTARIO: Este articulo nos dice que la persona humana es la máxima expresión y esta por encima de cualquier cosa (poder, política, dinero)



CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ 1993

ARTICULO 2° - TODA PERSONA TIENE DERECHO

1. A la vida, a su identidad , a su integridad moral, psíquica, física y a su libre desarrollo y bienestar. El concebido es sujeto de derecho en todo cuanto le favorece.

COMENTARIO: El derecho a la vida es el primero y el mas elemental de los derechos.



CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ 1993

ARTICULO 2° - TODA PERSONA TIENE DERECHO

2. A la igualdad ante la ley. Nadie debe ser discriminado por motivo de origen, raza , sexo , idioma, religión, opinión o condición económica.

COMENTARIO: Esta norma nos dice que enfáticamente todos somos iguales ante la ley y ella debe tratarnos a todos por igual.

Pero para el Estado Peruano
TODOS SOMOS IGUALES EN DERECHOS



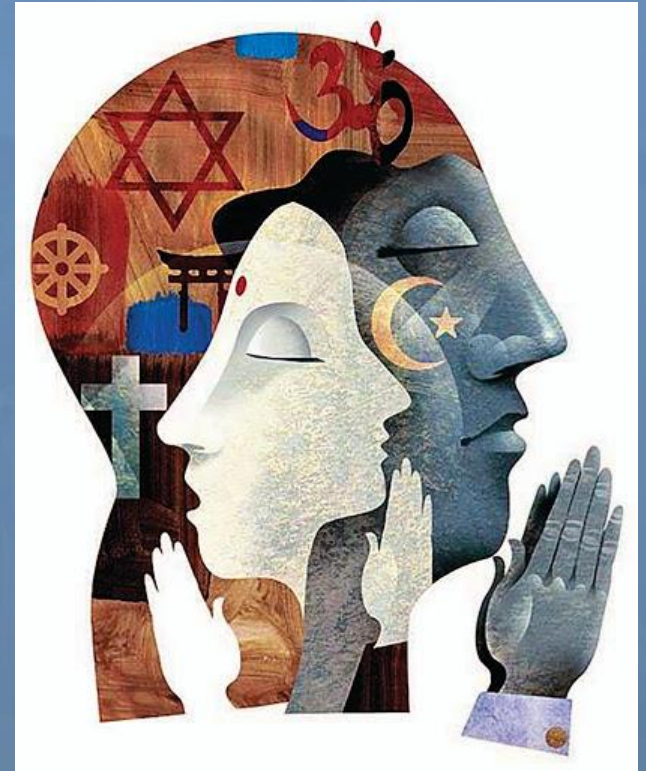
Artículo 2.- Toda persona tiene derecho: A la igualdad ante la ley
(Constitución Política del Perú)

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ 1993

ARTICULO 2° - TODA PERSONA TIENE DERECHO

3. A la libertad de conciencia y de religión, en forma individual o asociada. No hay persecución por razón de ideas o de creencias. No hay delito de opinión. El ejercicio público de todas las confesiones es libre, siempre que no ofenda la moral ni altere el orden público.

COMENTARIO: Cuando hablamos de libertad de conciencia nos estamos refiriendo a la libertad de pensar, de tal forma que las personas no pueden ser perseguidas por sus ideas ni los cultos que profesan.



CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ 1993

ARTICULO 2° - TODA PERSONA TIENE DERECHO

4. A las libertades de información, opinión y expresión y difusión del pensamiento mediante la palabra oral, escrita o la imagen, por cualquier medio de comunicación social...

COMENTARIO: Este artículo nos manifiesta cuatro derechos: Libertad de información, opinión, expresión, los cuales se pueden ejercer sin previa autorización, censura ni impedimento.



CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ 1993

ARTICULO 2° - TODA PERSONA TIENE DERECHO

24. "A la libertad y a la seguridad personal"



A. Nadie esta obligado a hacer lo que la ley No manda .



B. No se permite forma alguna de restricción de la libertad personal. Esta prohibida la esclavitud y la trata de seres humanos.



E. Toda persona es considerada inocente mientras no se haya declarado judicialmente su responsabilidad.



H. Nadie debe ser victima de hecho moral o físico, ni sometido a tortura.

PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS HUMANOS Y DE LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES

LAS GARANTIAS CONSTITUCIONALES	DEFINICIÓN
La Acción de Habeas Corpus	Institución Jurídica que persigue "evitar los arrestos y detenciones arbitrarias" asegurando los derechos básicos de la víctima, algunos de ellos tan elementales como son estar vivo y consciente, ser escuchado por la justicia y poder saber de qué se le acusa
La Acción de Amparo	Proceso judicial de carácter constitucional que tiene como finalidad proteger todos los derechos constitucionales de la persona.
La Acción de Habeas Data	Es una acción constitucional que puede ejercer cualquier persona que estuviera incluida en un registro o banco de datos, para acceder a tal registro y que le sea suministrada la información existente sobre su persona,
La Acción de Inconstitucionalida	Es un proceso constitucional que tiene como finalidad que las leyes, decretos legislativos y otras normas con rango de ley (decretos de urgencia, tratados internacionales, resoluciones legislativas sean derogadas)

A background image showing a group of people in a meeting. A man in a white shirt is leaning over a table, pointing at documents. A woman in a dark top is looking at the documents. Another woman in a light top is standing and looking down. The scene is in a modern office with large windows. The image is overlaid with a blue gradient.

3.CULTURA DE LA PARTICIPACION CON LA COMUNIDAD

CONVIVENCIA EN COMUNIDAD

NORMAS DE CONVIVENCIA

Cada sociedad tiene establecido su propio código **de normas** y reglas que la rigen a lo largo del tiempo, y aunque hay un proceso evolutivo dentro **de** esa sociedad, los cambios son relativamente lentos. Este código **de normas** es arbitrario y válido para esa sociedad, pero pueden no serlo para otra, la cual tendrá su propia moral, ya que una sociedad no puede subsistir sin la existencia **de** algunas reglas mínimas que ayuden a los seres humanos a convivir.

LA CULTURA PARTICIPATIVA

PORQUE ES IMPORTANTE PARTICIPAR ?



**PARTICIPAR DESDE EL
NUCLEO FAMILIAR
PARTICIPAR CON EL
VECINO PARTICIPAR
CON LA COMUNIDAD**



**PARTICIPAR EN LAS
DECISIONES DE
NUESTRO DISTRITO Y
CIUDAD**



**PARTICIPAR EN LAS
DECISIONES DE
NUESTRA SOCIEDAD Y
NUESTRO PAIS**



**EL CRECIMIENTO VERTICAL DE
NUESTRAS CIUDADES ES INMINENTE**

La Propiedad Horizontal comenzó a desarrollarse con más fuerza en el siglo XIX, teniendo antecedentes históricos como institución desde épocas remotas.

Se dice que la Propiedad Horizontal tuvo su origen en Roma cuando a través de la Ley de Sicilia en el año 298 de la fundación de Roma, se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir sus propias viviendas, se unieron para construir casas en común (unas sobre otras), dividiéndose luego los pisos.



LA PROPIEDAD HORIZONTAL

4.REGIMENES DE PROPIEDAD LEYES PARA CONVIVIR





REGIMEN DE
COPROPIEDAD
CODIGO CIVIL
(Capitulo 5)
1984

REGIMEN DE
PROPIEDAD EXCLUSIVA Y
COMUN
Ley 27157 .
1999

**CONOCEMOS LOS REGIMENES DE
PROPIEDAD QUE CO-EXISTEN ?**

- El régimen de propiedad **exclusiva** y propiedad **común** es obligatorio en los casos de unidades superpuestas en el plano vertical.

REGIMEN DE
PROPIEDAD EXCLUSIVA Y
COMUN

Ley 27157 .

1999

REGIMEN DE
COPROPIEDAD
CODIGO CIVIL
1984

- En las demás edificaciones, puede optarse por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o de **Copropiedad**.

QUE REGIMEN SE APLICA Y EN QUE CASOS ?

Art. 128 Reglamento de la Ley 27157 y Art. 5.1 Directiva

CONOCIENDO LEY DE

LA COPROPIEDAD

CASO: COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE UN INMUEBLE



Nota: El propietario indicado en el ejemplo, falleció siendo viudo, por tal razón el 100% de acciones y derechos se reparten entre sus tres hijos.

LEY DE COPROPIEDAD

Unidades de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común sujetos al régimen de copropiedad regulado por el Código Civil. No es procedente solicitar la partición de las zonas comunes.

Solo aplicable a: Quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

Deben ser de un solo piso o que, de contar con más pisos, pertenezcan a un solo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección.



LEY DE COPROPIEDAD

El artículo 969º de la **Ley de Copropiedad** señala que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

El concepto de **pluralidad de sujetos**, podemos entenderlo de manera más práctica entendiendo que un inmueble está dividido en dos o más partes y que a su vez le corresponden a dos o más personas, que aún no han hecho la división formal.

El concepto **unidad de objeto** debe entenderse como la existencia de un mismo e idéntico derecho que confiere a sus varios titulares sobre el dominio de un bien o varios bienes.



LEY DE COPROPIEDAD

Ausencia de una parte material.— Es consecuencia de la unidad de objeto, ya que el bien o los bienes en copropiedad no se encuentren divididos en partes individuales y que pueda decirse que le corresponda a cada titular un derecho de dominio.

Asignación de cuotas ideales.— La cuota ideal es abstracta y grafica el *quantum* de la participación de cada quien en la copropiedad y es importante para el que se le asigna como medida de beneficios, cargas, para votar y participar en la liquidación de la copropiedad, y también, como derecho de participación para negociar o vender sus acciones.



LEY DE COPROPIEDAD

Artículo 971.- Decisiones de los copropietarios.

Las decisiones sobre el bien común se
adoptarán por:

1.Unanimidad, para disponer o gravar el bien,
así como en los demás casos que establece este
Código.

2.Mayoría absoluta, para las demás decisiones.
Los votos se computan por el valor de las
cuotas. En caso de empate, se adopta la decisión
por sorteo.



**REGIMEN DE UNIDADES
INMOBILIARIAS DE
PROPIEDAD EXCLUSIVA
Y BIENES EN
PROPIEDAD COMÚN**



CONOCIENDO LA LEY 27157

REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y BIENES E PROPIEDAD COMÚN

La Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, establece los procedimientos del (i) 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

El Peruano
DIARIO OFICIAL
FUNDADO EN 1825 POR EL LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR

NORMAS LEGALES

Director: Manuel Jesús Orbegoza <http://www.editoraperu.com.pe>
"AÑO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA INTERNA"
Lima, martes 20 de julio de 1999 AÑO XVII - N° 6966 Pág. 175959

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

LEY N° 27157

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
POR CUANTO:
El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:
EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA:
Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y

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.

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 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

CONOCEMOS LA LEY 27157 ?

REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y BIENES E PROPIEDAD COMÚN

Es también 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.



CONOCEMOS LA LEY 27157 ?

Con el otorgamiento del reglamento interno por el único propietario de la edificación cuando tenga por finalidad transferir las secciones de propiedad exclusiva.

De hecho, con la transferencia de las secciones de propiedad exclusiva antes de otorgarse el reglamento interno. Situación de Regularización prevista por la Ley 27157.
Art. 39 Ley 27157



CUANDO NACE EL REGIMEN DE LA LEY 27157

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.



PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES

La junta de propietarios se constituye al momento de otorgarse el reglamento interno, al cual deberán sujetarse las personas que adquieran las secciones de propiedad exclusiva de la edificación quienes en virtud **del título de propiedad** formaran automáticamente parte de la junta de propietarios.



PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES

Conforme al artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157 concordante con el artículo 46 de la referida ley, la junta de propietarios se inscribe en el Registro de Propiedad Inmueble (Registro de Predios), en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

La junta de propietarios es consecuencia de la reunión de propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación, cuyo propósito de reunión es:

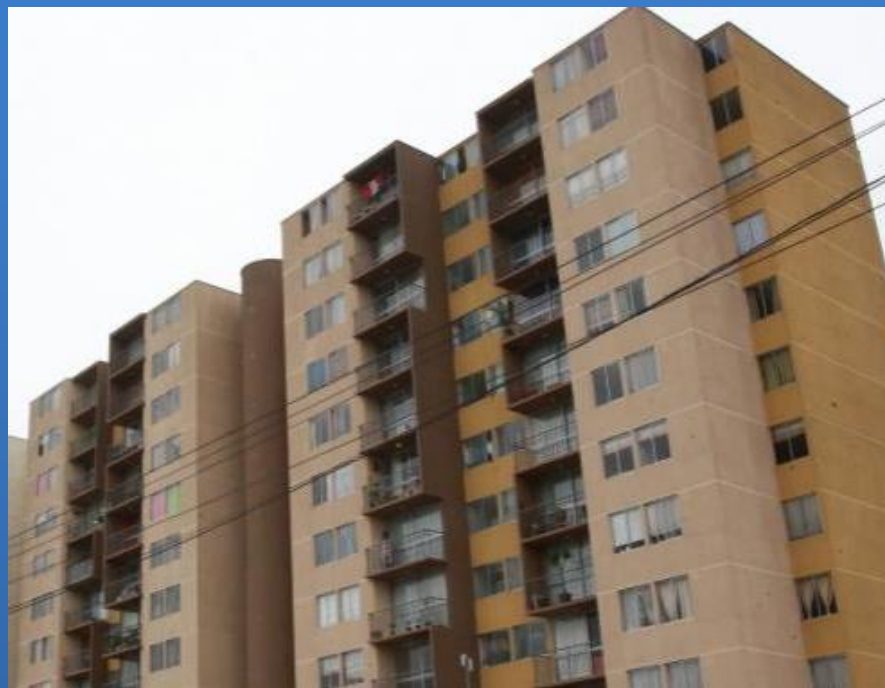
Regular la convivencia social respecto al uso, mantenimiento de los servicios y bienes comunes.



PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 131º.-Usos

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



PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES

"JURISPRUDENCIA

El Tribunal Registral expresó que la junta de propietarios no constituye una persona distinta de sus miembros, sino que, por el contrario, es el resultado de la reunión de todos los propietarios de las secciones de dominio exclusivo de una edificación, conforme se desprende del artículo 47 de la Ley N° 27157, por lo que las decisiones que tome la junta son en realidad las decisiones de los propietarios (Resolución N° 105-2001-ORLC/TR del 09/03/2001)



PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES

5. REGLAMENTO INTERNO



REGLAMENTO INTERNO



Es el estatuto de la edificación que contiene la descripción de las secciones de propiedad exclusiva, usos, zonas comunes, porcentajes de participación, derechos y obligaciones de los propietarios, régimen de la junta de propietarios como sesiones, quórum, votaciones, acuerdos, entre otros. Art. 42 Ley 27157
La declaratoria de fábrica constituye un acto previo para su inscripción, salvo disposición en contrario (subdivisión tipo quinta - habilitaciones para uso vivienda con bienes comunes).
Art. 46 Y 83 del RIRP.

ACUERDOS PARA VIVIR MEJOR

Contenido: Reglamento Interno

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.

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.



Derechos de los titulares de derechos de propiedad común

Con relación al bien de dominio exclusivo

- Usar
- Disfrutar
- Disponer

Restricciones generales

Restricciones específicas del Reglamento Interno

Con relación a los bienes de propiedad común

- Usar
- Disfrutar

Conforme al Reglamento Interno

Participar en decisiones mediante Junta de Propietarios

¿Cómo se define poder de decisión?

¿Participación en decisiones es simétrica con participación en gastos?

- Disponer

- Sólo los transferibles
- Mayoría calificada 2/3

e) La relación de los servicios comunes.

f) Porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado.

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.



Contenido: Reglamento Interno

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.



Contenido: Reglamento Interno

Modelo de Reglamento Interno

Régimen propiedad exclusiva y común



MODELO DE REGLAMENTO INTERNO

Artículo 1.- Obligatoriedad y designación abreviada

El presente reglamento interno es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna, para todas las personas que tengan la propiedad o posesión, bajo cualquier título, de las secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva que forman parte de la unidad inmobiliaria.....(Ingresar el nombre de la unidad inmobiliaria, de ser el caso; omitir si no tiene nombre), descrita en el Capítulo II de este Reglamento, a la que en adelante se denominará UNIDAD INMOBILIARIA. Dichas personas quedan obligadas a respetar sus disposiciones y las decisiones de la Junta de Propietarios.

CAPITULO II LA UNIDAD INMOBILIARIA

Artículo 2.- Características de la UNIDAD INMOBILIARIA

Las características de la UNIDAD INMOBILIARIA son las siguientes:

a) Ubicación:

b) Descripción y uso:

La UNIDAD INMOBILIARIA es.....(Especificar uno de los tipos señalados en el Artículo 126 del Reglamento de la Ley N° 27157) y consta de.....(Realizar una breve descripción general, señalando el número de secciones de propiedad exclusiva que contiene).

La UNIDAD INMOBILIARIA se encuentra destinada a un uso (especificar si se trata de uso residencial, comercial, industrial, mixto, etc.).

MODELO DE REGLAMENTO INTERNO

Artículo 3.- Secciones de propiedad exclusiva

Las secciones de propiedad exclusiva que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA son:

Denominación Número Área Ocupada Uso

Artículo 4.- Áreas y bienes de propiedad común

Las áreas y bienes de propiedad común que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA son los siguientes:

Áreas comunes: Área Ocupada Destino y/o Condición

Bienes comunes: Condición (Transferible / intransferible).

Artículo 5.- Servicios comunes

Los servicios comunes con los que contará la UNIDAD INMOBILIARIA son los siguientes:

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

.....

MODELO DE REGLAMENTO INTERNO

Artículo 6.- Participación en las áreas y bienes comunes

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de las áreas y los bienes comunes se atribuirá en función del área ocupada por cada sección. (Utilizar diversos criterios: área techada, ubicación, valor, etc. Debe ser razonable).

Artículo 7.- Participación en los gastos comunes

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación y el mantenimiento de las áreas y/o los bienes comunes y la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA, es determinado con base en(Indicar el criterio que se ha decidido aplicar para la división de los gastos comunes, tales como: el uso, el espacio ocupado, la demanda de servicios, el número de personas que pueden ocupar la sección, a ubicación o la accesibilidad de la misma, etc.).

MODELO DE REGLAMENTO INTERNO

Artículo 8.- Variación y reajuste de los porcentajes de participación

Los porcentajes de participación en los bienes comunes y/o en los gastos comunes, fijados en los Artículos precedentes, así como los criterios usados en cada caso, podrán variar o reajustarse, previo acuerdo calificado de la Junta de Propietarios; salvo en los siguientes casos en los que no se requiere de acuerdo de la junta:

- a) De producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, por obras de remodelación, ampliación o demolición, ejecutadas por su propietario, podrán recomponerse los porcentajes de participación, una vez concluida la obra. Los gastos que ocasione la modificación de este reglamento deberán ser asumidos por el propietario de la sección afectada. Si la modificación del área de la sección exclusiva fuese el resultado de una obra dispuesta por la Junta de Propietarios en beneficio de las áreas comunes, el costo de la modificación de este reglamento corresponderá a todos los propietarios en forma proporcional.
- b) De efectuarse alguna 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, divididas o independizadas. Los gastos de modificación de este reglamento corresponderán al propietario de la sección afectada.

En ambos casos la modificación de los porcentajes en este reglamento, puede ser solicitada por el interesado o dispuesta por el Presidente de la Junta o la Directiva, en su caso.

OTRAS NORMAS ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO INTERNO

Fiestas y reuniones, días y horarios (prevención)

Uso de SUM o salones de reuniones (garantías)

Ruidos o daños en las zonas comunes por parte de visitas

Trabajos en áreas exclusivas
(permisos, horarios, limpieza, ruidos)

Evacuación de residuos sólidos

Horarios, formalidad, volumen, funciones personal limpieza.

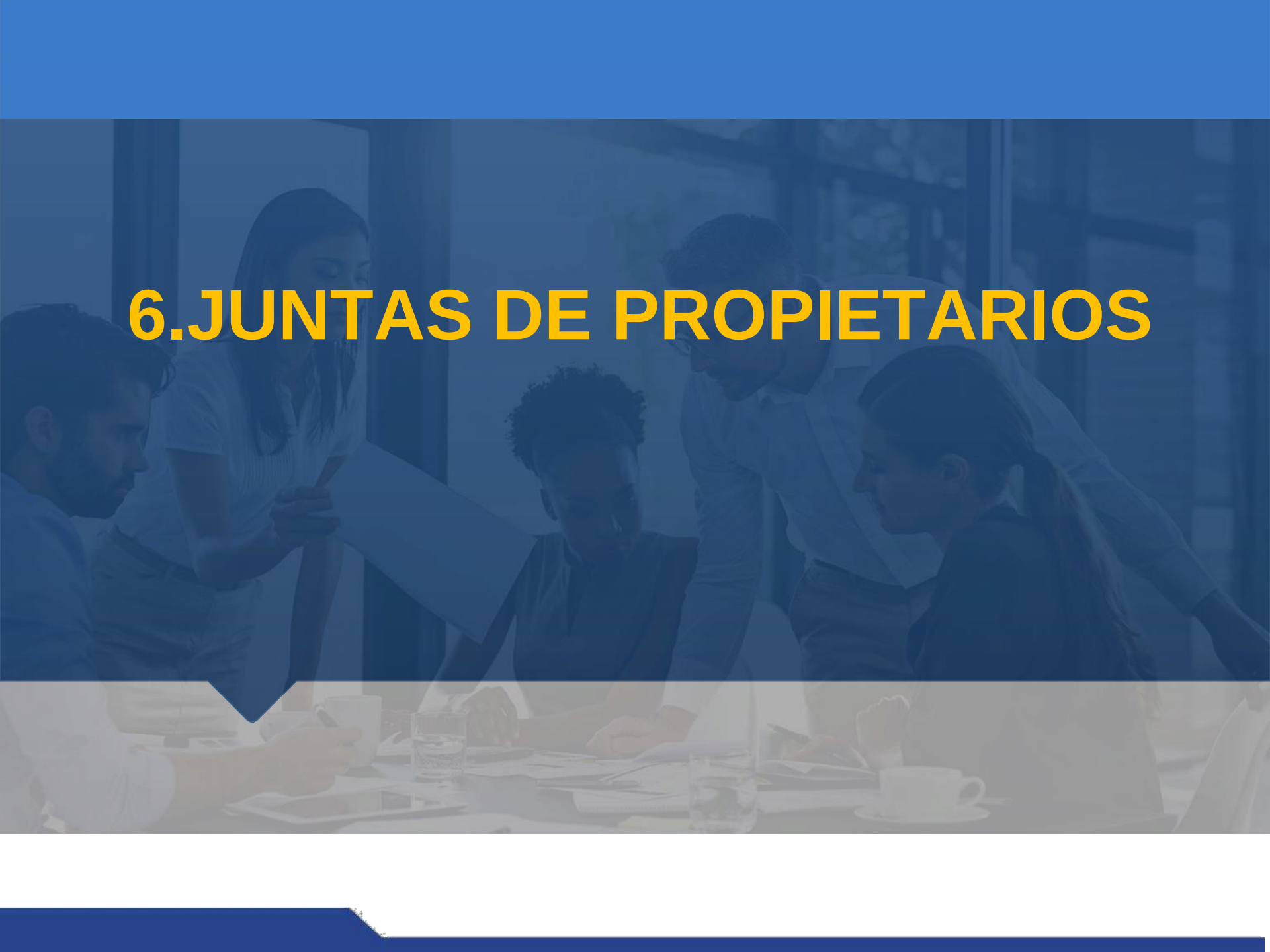


MASCOTAS

Tipo y Tamaño , circulación por las áreas comunes, limpieza, ruidos molestos , vacunas.
"A partir de ahora las juntas de propietarios de los edificios y condominios que no tengan inscrito en su Reglamento Interno la limitación de tener mascotas, no pueden prohibir la tenencia de mascotas ni el uso de los ascensores con animales, porque, "al haberse declarado como doctrina jurisdiccional, esta sentencia será de aplicación en otros casos similares ventilados en el Poder Judicial".

REGLAMENTO INTERNO Y CONVIVENCIA

6.JUNTAS DE PROPIETARIOS

A group of five business professionals (three men and two women) are gathered around a table in a modern office setting. They are all looking intently at a large document or tablet held by one of the women. The scene is overlaid with a semi-transparent blue filter. The background shows large windows and office furniture. The overall tone is professional and collaborative.

**EN QUE
MOMENTO
SE FORMA**

...

**COMO SE
CONSTITUYE ...**

**COMO SE
INSCRIBE
EN RRPP**

**VENTAJAS
DE ESTAR
INSCRITA :**

JUNTA DE PROPIETARIOS

JUNTA DE PROPIETARIOS PORQUE INSCRIBIRLA?

BENEFICIOS DE INSCRIBIR LA DIRECTIVA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS 656-9



Podrás solicitar a Sunat un RUC
como Junta de Propietarios.

Representación ante entidades
Públicas y Privadas.



Tomar acciones legales para
la cobranza de la cuota de
mantenimiento a los
propietarios morosos.

Resolución de controversias
civiles.



El registro del personal del
edificio en régimen REMYPE.

Modificación del Reglamento
Interno.



Porque elegir una directiva de Junta de Propietarios

Representatividad



Porque su designación facilitará las decisiones que desee adoptar la junta. Por ejemplo, nuevas reglas de convivencia, aprobar modificaciones de las zonas comunes, establecer derechos y obligaciones de los propietarios respecto de las zonas comunes, etc.

2



Porque su elección permitirá buscar una solución a los posibles conflictos que pudieran presentarse en el edificio o condominio, la misma que constará en el acta de la reunión que se realice.

Porque es importante una Junta de Propietarios

Porque es importante una Junta de Propietarios

3

Deudores Morosos



Porque su existencia facilitará el trámite de cobro de las cuotas de los propietarios morosos, ya que la ley otorga al presidente la representación procesal necesaria de forma que, incluso, puede interponer la respectiva demanda ante el Poder Judicial.



DIRECTIVA DE JUNTA PROPIETARIOS

Dar legitimidad



¿Por qué es importante elegir un
presidente de la junta de propietarios?

La convocatoria para sesión de Junta de Propietarios puede ser **judicial o extrajudicial**.

En el caso **judicial**, es el juez que ordena que se lleve a cabo la sesión de propietarios, en caso no se designe mediante mandato judicial a la persona que presidirá la sesión de Junta de Propietarios convocada judicialmente, dicha Junta está en libertad de designar al Presidente de la sesión^[1].

^[1] Resolución No. 025-2012-SUNARP-TR-T de 19.01.2012.

En el caso **extrajudicial**, el Art. 146 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece los requisitos de la convocatoria a sesión de Junta de Propietarios. Dicha disposición rige en tanto el Reglamento Interno no haya dispuesto una forma distinta para efectuar la convocatoria^[2].



¿Por qué es importante elegir un presidente de la junta de propietarios?

La convocatoria a sesión de Junta de Propietarios puede ser efectuada por:

- a) El Presidente con mandato vigente.
- b) El designado por el Reglamento Interno.
- c) En ciertos casos por el Constructor.
- d) En ciertos casos el Presidente con mandato vencido inscrito.
- e) Por los titulares reconocidos en el Reglamento Interno que representen al menos 25% de participaciones sobre los bienes comunes.



¿Por qué es importante elegir un presidente de la junta de propietarios?

CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS.

“La **convocatoria** a sesión de junta de propietarios solamente puede ser efectuada por el Presidente o por el designado por el Reglamento Interno.

Excepcionalmente **pueden convocar** los propietarios que representen al menos 25% de participaciones cuando se acredite ante el Registro la acefalía o ausencia definitiva del designado para ello”^[3].

No obstante ello, el Reglamento Interno puede nombrar a persona distinta del Presidente para realizar la convocatoria, por ejemplo el **Comité Electoral**.



¿Por qué es importante elegir un presidente de la junta de propietarios?

También puede ser PRESIDENTE de Junta de PROPIETARIOS.

En ciertos casos por **el constructor** (Art. 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios). El artículo 5.2 de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común (Directiva aprobada por Res. 340-2008-SUNARP-SN) dispone para la aprobación del

Reglamento Interno:

5.2. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO. *“En este último caso, la convocatoria se realiza por el propietario constructor o por los propietarios que reúnan por lo menos el 25% de participación en la edificación, debiéndose notificar a los otros propietarios mediante esquelas con cargo de recepción y con una anticipación no menor de cinco días naturales”.*



¿Por qué es importante elegir un presidente de la junta de propietarios?

Presidente con mandato vencido

Actualmente se indica que el presidente cuyo mandato ha fenecido se encuentra **legitimado** para convocar a sesión de Junta de Propietarios con la finalidad de **elegir** al nuevo Presidente o Directiva, integrando el Art. 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.

Así pues, inicialmente el Presidente cuyo mandato ha fenecido, en casos de acefalía o ausencia definitiva del designado para convocar, puede hacer lo propio sólo con la finalidad de **elegir al nuevo Presidente** o Directiva^[7]. En caso se convoque para tratar temas distintos, se procederá a la tacha sustantiva^[8], toda vez que se afecta la validez del título.



¿Por qué es importante elegir un presidente de la junta de propietarios?

Caso distinto es la convocatoria a Junta de Propietarios realizada por el **último Presidente Inscrito pero con mandato vencido**, para tratar temas distintos a la elección del nuevo Presidente o Directiva, si es que el **Reglamento Interno ha previsto la continuidad** en funciones mientras que no se haya elegido al nuevo Presidente o Directiva^[9].

En caso exista conflicto entre una convocatoria realizada por un presidente con mandato vencido inscrito y por el 25% de las participaciones de los titulares de los bienes comunes, el **Presidente con mandato vencido no puede oponerse a la convocatoria**.



¿Por qué es importante elegir un presidente de la junta de propietarios?

Titulares con al menos 25% de participaciones sobre los bienes comunes

CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS

“Cuando no existe Presidente de la Junta de Propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para acordar la elección del nuevo Presidente o Directiva, y/o la adecuación o modificación del Reglamento Interno”^[10].



¿Por qué es importante elegir un presidente de la junta de propietarios?

En los casos en que **ha vencido** el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por los propietarios inscritos[\[11\]](#) que representen el 25% de participaciones (lo cual puede delegarse mediante representación[\[12\]](#)) sobre bienes comunes con el fin de:

- a) Acordar la elección del nuevo presidente o Directiva[\[13\]](#).
- b) Adecuar o modificar el Reglamento Interno[\[14\]](#).



¿Por qué es importante elegir un presidente de la junta de propietarios?

inscrito ¿Quién convoca?

Convoca la cantidad de propietarios que representen el 25% de porcentaje de participación en las zonas comunes.

Esta convocatoria se realiza para la adecuación de Reglamento Interno y elección de Junta Directiva y/o Presidente.



JUNTA DE PROPIETARIOS SIN PRESIDENTE

JUNTA DE PROPIETARIOS 1ª ASAMBLEA

Protocolo Convocatoria según R.I / LEY

- 25% DEBE CONVOCAR AL 100 % DE PROPIETARIOS REGISTRALES
- SE DEBE CUMPLIR CON LA FORMALIDAD DE HABER CONVOCADO
- LOS PLAZOS PARA CONVOCAR DEBEN COINCIDIR CON R.I
- LA PRIMERA CITACION Y LA SEGUNDA DEBEN DE INDICARSE EN CONVOCATORIA
- EL 25 % QUE CONVOCO DEBERIA DE PARTICIPAR
- SOLO LAS PERSONAS HABLES PUEDEN FIRMAR ACTA

Requisitos

- ✓ Reglamento Interno
- ✓ Copia literal de las unidades inmobiliarias que conforman la edificación
- ✓ Libro de Actas.
- ✓ Copia de DNI de los propietarios asistentes



Convocatoria

Tendrá que estar firmada por los propietarios que representan el 25% de porcentaje de participación o Presidente inscrito de ser el caso.



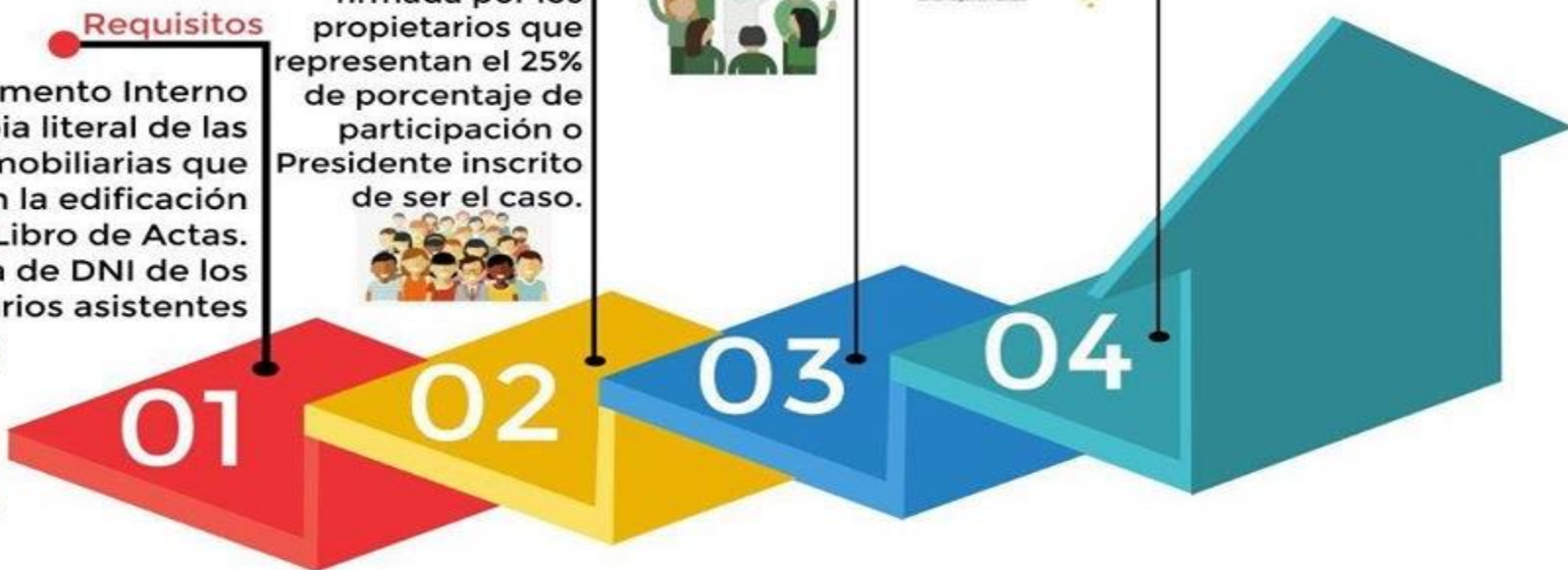
Celebración de la Junta

Para tomar el acuerdo de elección de los miembros de la Junta Directiva.



Registros Públicos

La copia del acta de elección deberá ser ingresada a Registros Públicos.



¿CÓMO SE REÚNEN LOS PROPIETARIOS EN JUNTA?

El Presidente de la Junta de Propietarios inscrito en Registros Públicos, convocará a los propietarios a la sesión de Junta, respetando las formalidades y plazos estipulados en su Reglamento Interno.

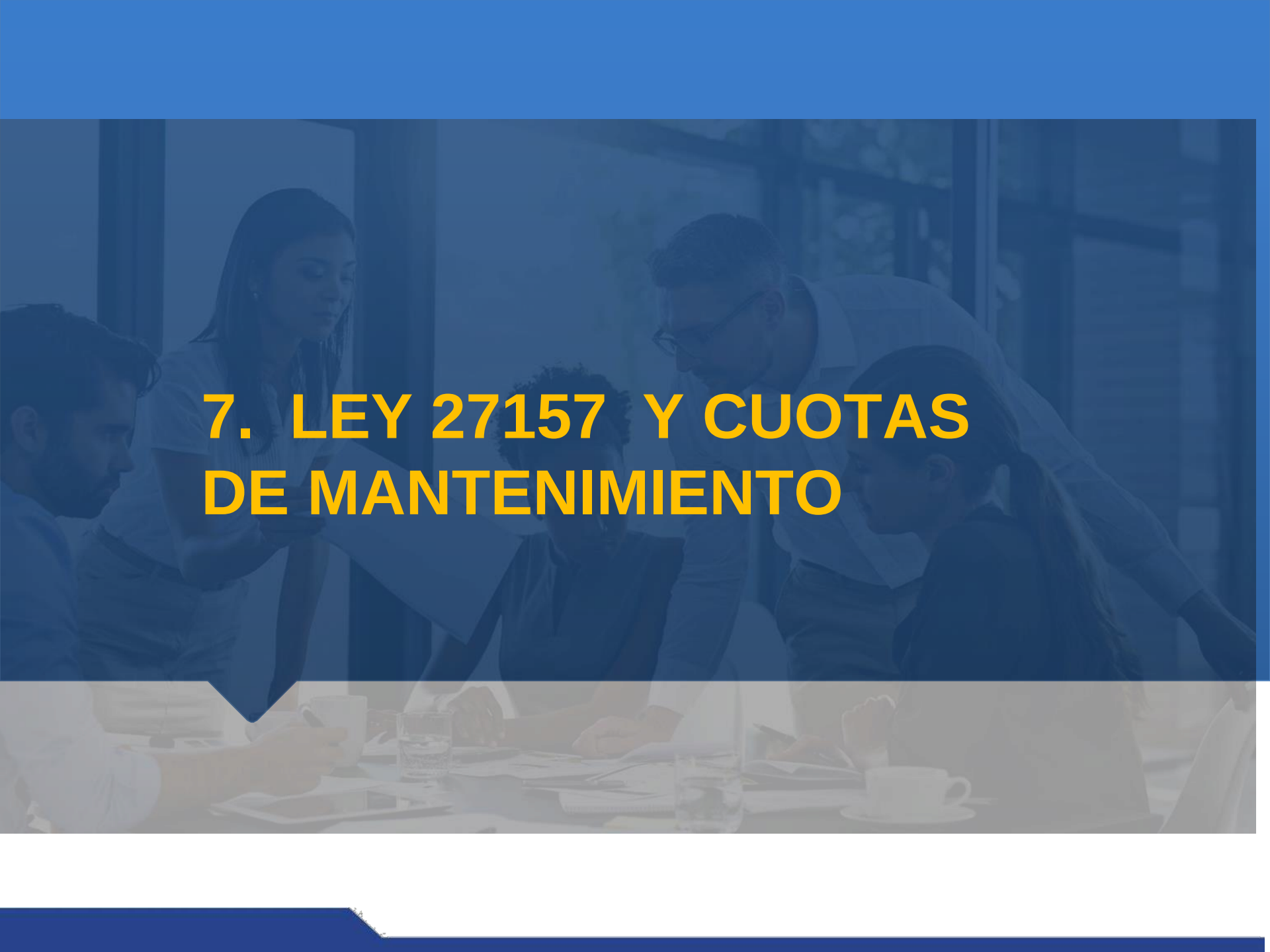


Los propietarios podrán hacerse representar en la Junta, con las formalidades señaladas en el Reglamento Interno



- CONVOCA EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROP
- SE SIGUE LO ESTABLECIDO EN REG. INTERNO
- QUORUM PROPIETARIOS REGISTRALES ACREDITADOS
- SOLO LAS PERSONAS HABLES PUEDEN FIRMAR ACTA

CONVOCATORIA A LAS ASAMBLEAS SIGUIENTES

A background image showing a group of business professionals in a meeting. A woman is standing and pointing at a document on a table, while several men are seated around the table, looking at the document. The image is overlaid with a blue gradient.

7. LEY 27157 Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO



**DE QUIEN ES EL PATRIMONIO “EDIFICIO”, Y
PORQUE ME PERTENECE TAMBIEN A MI ?**

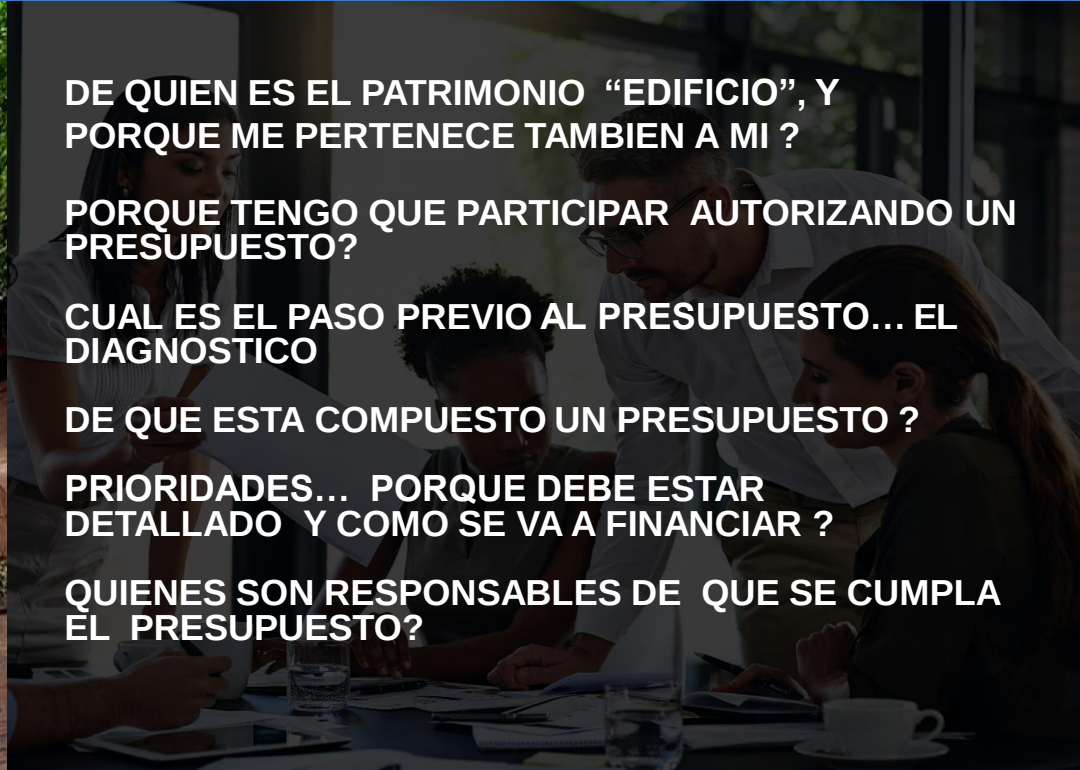
**PORQUE TENGO QUE PARTICIPAR AUTORIZANDO UN
PRESUPUESTO?**

**CUAL ES EL PASO PREVIO AL PRESUPUESTO... EL
DIAGNOSTICO**

DE QUE ESTA COMPUESTO UN PRESUPUESTO ?

**PRIORIDADES... PORQUE DEBE ESTAR
DETALLADO Y COMO SE VA A FINANCIAR ?**

**QUIENES SON RESPONSABLES DE QUE SE CUMPLA
EL PRESUPUESTO?**

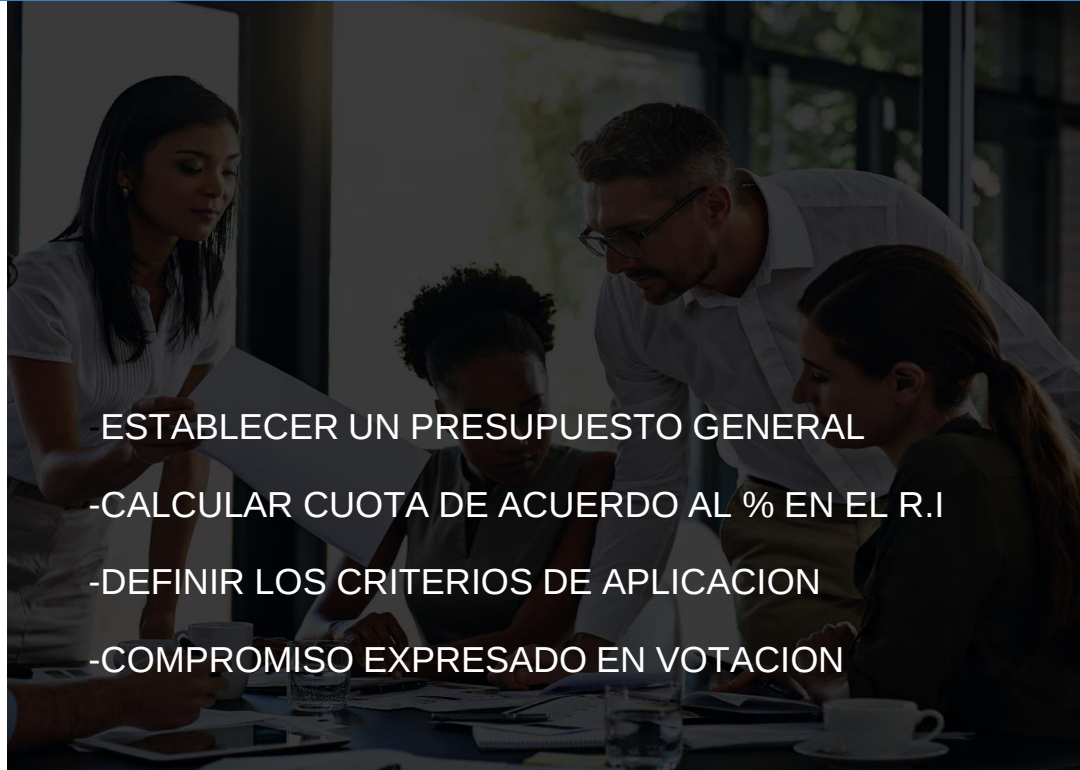


DE DONDE SALE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO

¿Qué es la Cuota de Mantenimiento?

Es la cuota mensual que tienen que pagar los propietarios de inmuebles que se encuentran ubicados dentro de edificaciones que cuentan con zonas de propiedad exclusiva y común.

Esta cuota mensual se cancela con la finalidad de conservar el buen estado de las zonas comunes de la edificación.



- ESTABLECER UN PRESUPUESTO GENERAL
- CALCULAR CUOTA DE ACUERDO AL % EN EL R.I
- DEFINIR LOS CRITERIOS DE APLICACION
- COMPROMISO EXPRESADO EN VOTACION

CUOTA DE MANTENIMIENTO

¿Es obligatorio el pago de la cuota de mantenimiento?

El pago de la cuota de mantenimiento es de cumplimiento obligatorio por todos los propietarios de zonas de propiedad exclusiva.



- ES UN ACUERDO POR MAYORIA**
- PERMITE REALIZAR LOS MANTENIMIENTOS**
- SE LOGRA MANTENER EL VALOR DEL PATRIMONIO**

OBLIGACION DE PAGAR CUOTA DE MANTENIMIENTO

8. MOROSIDAD Y JUNTAS DE PROPIETARIOS





NO HAY MAS RAZONES !

*EL
INCUMPLIMIENTO
DE LAS
FUNCIONES DEL
ADMINISTRADOR

*SITUACIONES DE
FUERZA MAYOR

MALOS
ACUERDOS
INQUILINOS

*EL
SINVERGUENZA

**PORQUE SE GENERA LA
MOROSIDAD ?**



COMO SE COMBATE LA MOROSIDAD

SI LA JUNTA NO ESTA
INSCRITA EN RRPP

Acciones disuasivas desde la inducción o el
Manual de Convivencia

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL CAMPESTRE ALMENDRO PROPIEDAD HORIZONTAL

Presentación

Capitulos

- I. Objetivo General
- II. Objetivos Especificos
- III. Leyes Aplicables Y Disposiciones Generales
- IV. Naturaleza y Domicilio
- V. Recursos y Patrimonio
- VI. Los Deberes de los Propietarios
- VII. De Los Derechos De Los Propietarios
- VIII. De Las Cuotas De Administración
- IX. Del Comité De Convivencia
- X. Conductas Objeto De Sanciones
- XI. Actividades Objeto De Sanción
- XII. Normas De Convivencia, Prohibiciones a los Propietarios, Residentes O Usuarios Del Conjunto a Cualquier Título
- XIII. De La Entrada y Salida De Trastos
- XIV. En cuanto a reparaciones Localivas
- XV. En Cuanto A La Modificación De Las Fachadas
- XVI. Sanciones
- XVII. Clases E Incumplimientos De Las Obligaciones No Pecuniarias
- XVIII. Procedimiento Para Interponer La Sanción
- XIX. Ejecución De Las Sanciones Por El Incumplimiento De Las Sanciones No Pecuniarias
- XX. Impugnación De Las Sanciones Por Incumplimiento De Las Sanciones No Pecuniarias
- XXI. De Los Deudores Morosos
- XXII. De La Seguridad Interna De La Copropiedad
- XXIII. Seguridad Y Vigilancia
- XXIV. De Los Parqueros
- XXV. Del Aseo Y Conservación De Las Áreas Comunes
- XXVI. Animales Domésticos
- XXVII. De Las Reuniones En La Zona Social
- XXVIII. Visitas, Pedidos A Domicilio, Vendedores Ambulantes, Distribución De Propaganda Y Otros Servicios Puerta A Puerta
- XXIX. Descanso Y Tranquilidad



**PROPIETARIOS
MOROSOS...**
en el edificio?

COMO SE COMBATE LA MOROSIDAD

SI LA JUNTA ESTA INSCRITA EN RRPP

Se hacen cumplir
acuerdos de asamblea
para sancionar y hasta
iniciar acciones legales

¿Qué hacer si un propietario
NO CUMPLE
con la cuota de mantenimiento

El Presidente de la Junta,
en ejercicio de sus
funciones, puede, a nivel
judicial, obtener el cobro
de las cuotas de
mantenimiento no
canceladas, e inclusive
embargando el inmueble
de propiedad del deudor.



EL 90% DE LOS CONFLICTOS EN LOS EDIFICIOS ES POR FALTA DE PAGO

El presidente de la Junta de Propietarios deberá enviarle una carta notarial al moroso.



Invitarlo a un centro de conciliación para buscar un acuerdo. (Opcional)



De no ser cancelada la deuda, el Presidente de la Junta de Propietarios deberá iniciar una demanda Judicial.



PROCEDIMIENTO DE CONCILIACION

JUNTA DE PROPIETARIOS

VS

ASOCIACION DE VIVIENDA



1



Es conformada
sólo por
Propietarios

JUNTA DE PROPIETARIOS

VS



No necesariamente
debe estar conformada
por propietarios.

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS

2



Su participación
en la Junta de
propietarios es
obligatoria

JUNTA DE PROPIETARIOS

VS



Su participación
en la asociación
de propietarios
es voluntaria

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS

3



VS



Sus representantes
tienen que ser
propietarios
(Junta Directiva)

Sus representantes
no necesariamente
deben ser
propietarios, puede
ser cualquier
persona.

JUNTA DE PROPIETARIOS

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS

4



VS



Cobran cuota de
mantenimiento.
La cuota será de
acuerdo al % de
participación de cada
propietario.

Cobran una cuota
ordinaria y/o
extraordinaria.
La cuota será la
misma para todos.

JUNTA DE PROPIETARIOS

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS



**LA CONVIVENCIA ES
TAREA DE TODOS !**