

## LEY 27157 y LEY 29090

### **LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES y SUNARP Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN**

#### Aspectos legales en Administración Inmobiliaria

1. CONCEPTOS LEGALES SOBRE COPROPIEDAD

2. NORMATIVIDAD SOBRE DERECHO DE PROPIEDAD Y COPROPIEDAD CODIGO CIVIL

3. MARCO LEGAL • LAS LEYES QUE REGULAN LA ADMINSITRACION DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS, EN EL PERÚ, SON LAS SIGUIENTES: • CODIGO CIVIL • LEY 27157 - LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES. • REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICIACIONES • LEY 29090 • SUNARP Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN

4. Copropiedad “la copropiedad es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas, sobre un bien que no esta dividido, de tal modo que cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad, pero no conoce en que parte de la cosa o del bien recae ese derecho. Es por eso que el análisis fundamental de la doctrina se asienta en establecer la incompatibilidad que existe entre la exclusividad del derecho de propiedad y la pluralidad de titulares en la copropiedad.”

5. DERECHO DE PROPIEDAD Y COPROPIEDAD El artículo 969 ° del Código Civil establece las características fundamentales de la copropiedad “hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o mas personas.”

6. DERECHO DE PROPIEDAD Y COPROPIEDAD En concordancia con las definiciones planteadas, el articulo 971 ° del Código Civil 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.

7. Reglamento Interno en edificaciones sujetas al régimen de PE y PC o Independización y Copropiedad

8. Propiedad exclusiva y propiedad común Derecho de propiedad especial caracterizado por la yuxtaposición de dos elementos esenciales: a.-Derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente. b.- Copropiedad sobre los bienes o elementos comunes.

9. Independización y copropiedad • Unidades de propiedad exclusiva susceptible 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, pertenezca a un solo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección.

10. Reglamento Interno • Es el estatuto que contiene normas relativas a derechos y obligaciones de los propietarios y administración de las unidades de dominio exclusivo sujetas al régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común o Independización y Copropiedad • La declaratoria de fábrica e Independización constituye un acto previo para su inscripción, salvo disposición en contrario.

11. Requisitos especiales del asiento de inscripción Criterio para la asignación de porcentajes sobre las zonas comunes Relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferibles Régimen de la Junta de Propietarios Remisión al título archivado

12. Formalidad del Reglamento Interno y del Pre-reglamento Interno • Documento privado con firma legalizada por notario • Escritura pública

13. Otros actos inscribibles en la partida matriz • Constitución de la junta de propietarios • Elección del presidente de la junta de propietarios • Elección de la junta directiva

14. Precedente de observancia obligatoria • Quórum de sesión de junta de propietarios • Para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con derecho inscrito.

15. Precedente de observancia obligatoria Exigibilidad de la adecuación del reglamento interno inscrito La adecuación de los Reglamentos Internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley Nº 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al Registro Público la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el Reglamento Interno primigenio.

16. Independización simultánea Las unidades de propiedad exclusiva se independizarán conjuntamente con la inscripción del Reglamento Interno Deberá cumplirse con los requisitos para la independización

17. LEY 27157

18. LEY 27157 Reglamento de la Ley Nº 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común Artículo 129º.- 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.

19. LEY 27157 Artículo 130º.- 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.

20. LEY 27157 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.

21. LEY 27157 Artículo 137º.- 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.

22. LEY 27157 TÍTULO V JUNTA DE PROPIETARIOS Artículo 145º.- 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.

23. LEY 27157 JUNTA DE PROPIETARIOS 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 quedara un propietario hábil, éste asumirá las funciones de la Junta, en todo cuanto le sea aplicable.

24. LEY 27157 JUNTA DE PROPIETARIOS 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.

25. LEY 27157 Reglamento de la Ley Nº 27157 CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS 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.

26. LEY 27157 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 147º.- 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.

27. LEY 27157 TÍTULO VI ADMINISTRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Artículo 151º.- 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.

28. LEY 27157 Artículo 152º.- 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 éstos 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.

29. LEY 27157 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.

### 30. REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

#### 31. Norma GE.040 Uso y Mantenimiento

32. REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES • Artículo 11.- • los ocupantes de las edificaciones tienen el deber de mantener en buenas condiciones su estructura, instalaciones, servicios, aspecto interno y externo, debiendo evitar su deterioro y la reducción de las condiciones de seguridad que pudieran generar peligro para las personas y sus bienes. • Artículo 12.- • Los desperfectos que se originen por el deterioro o mal uso de las instalaciones de servicios de las edificaciones deben ser reparados tan pronto se adviertan los mismos, bajo responsabilidad de los ocupantes o propietarios.

33. REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES Artículo 13.- • Los propietarios u ocupantes de edificaciones que cuenten con áreas de uso común están obligados a su mantenimiento, cumpliendo con lo normado en el respectivo Reglamento Interno. Artículo 14.- Los bienes de propiedad común destinados al funcionamiento de la edificación deben ser conservados apropiadamente, para lo cual deberán contar con el servicio técnico preventivo y correctivo a cargo de personas o empresas con experiencia suficiente para asegurar su adecuado funcionamiento.

#### 34. LEY 29090

35. • DISPOSICIONES FINALES DE LA LEY 29090 SEXTA.- La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ley, deberá adecuar su Reglamento de Inscripción de Predios, de acuerdo con las disposiciones contenidas en esta Ley.

#### 36. REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN Y LA SUNARP

#### 37. SUNARP APRUEBA DIRECTIVA QUE ESTABLECE CRITERIOS PARA CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN Adecuación a la Ley 29090

38. Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN, Como la existencia de un edificio o un conjunto de edificios integrados, por un lado, por las denominadas secciones inmobiliarias, que son de propiedad exclusiva y pertenecen a propietarios distintos y, por el otro, por bienes y servicios que son de propiedad común. Este tipo de propiedad se encuentra disciplinada fuera del Código Civil, concretamente en la Ley 27157 (20/07/1999) y su respectivo Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (17/02/2000), que la denominan régimen de propiedad exclusiva y común.

39. Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN, Entre las pautas mas importantes que incorpora esta norma , para la calificación e inscripción, se señala que el Reglamento Interno se aprueba por el promotor o constructor de la edificación quien debe ser el propietario de esta. Además, se puede modificar posteriormente por acuerdo de más del 50% de la participación de los propietarios.

40. REGLAMENTO INTERNO Y NUEVA NORMATIVIDAD Los edificios de departamentos; quintas, casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes deben contar con un reglamento interno

#### 41. Inscripción de las Juntas de Propietarios en los Registros Públicos

#### 42. JUNTA DE PROPIETARIOS

43. Jurisprudencia : "El conjunto de propietarios no se eleva nunca al rango de persona jurídica por más que entre las cosas comunes las haya indivisibles y el conjunto adopte alguno de los instrumentos de la persona jurídica, como son la junta de propietarios y el administrador, pues falta la autonomía patrimonial aún imperfecta, la que estaría en contradicción con la circunstancia de que los efectos patrimoniales de la representación se reflejan directamente sobre cada uno de los propietarios y no sobre una colectividad".

44. 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 Nº 27157, por lo que las decisiones que tome la junta son en realidad las decisiones de los propietarios (Resolución Nº 105-2001- ORLC/TR del 09/03/2001).

45. Juntas de Propietarios No obstante la ausencia de personería jurídica, la junta de propietarios como patrimonio autónomo reconocido por la ley puede ser titular de derechos y obligaciones que tengan por finalidad otorgar una buena administración de los bienes y servicios comunes. En ese sentido, la junta de propietarios podrá abrir una cuenta de ahorros a su nombre así como contratar con cualquier tercero para el cumplimiento de sus fines.

46. Conclusiones 1.- Una JUNTA DE PROPIETARIOS PROVISIONAL , puede autorizar a su Presidente y secretario para que firmen EL ACTA DE NOMBRAMIENTO, ADECUACION O MODIFICACION DEL REGLAMENTO o cualquier acuerdo que se tome en la asamblea. Con lo cual se simplifica el tramite de que cada uno de los propietarios de UNIDADES EXCLUSIVAS que asistan a la asamblea deban legalizar sus firmas. Pero esto no libera de la toma de firmas de todos los propietarios registrales que asistan a la asamblea , en listado anexo ,con lo cual se acredita el quorum.

47. 2.-Esta nueva modalidad libera del costo del tramite y la presentación de los documentos de identidad, ya que muchos propietarios registrales en algunos casos son extranjeros o tienen documentos vencidos. Otra ventaja incorporada es que en la asamblea de la junta de propietarios se puede autorizar al conyugue a firmar el acta en representación del otro, siempre y cuando formen sociedad de gananciales, con lo cual también se evitan mayores tramites.

48. 3.- La declaración jurada que permite ahora, que no se presenten los cargos de recepción de las convocatorias , es responsabilidad del representante o los convocantes –DIRECTIVA- en caso no estuvieran presentes los propietarios registrales se enviaran las convocatorias por vía notarial o se presentaran poderes para cumplir con lo que establece el reglamento. 4.- Es muy importante la presentación de las fichas actualizadas para verificar la propiedad registral así como el DNI de los propietarios

49. • CONCEPTOS CONTABLES

50. RENDICION DE CUENTAS DEL MANTENIMIENTO

51. la importancia del control de las rendiciones de cuentas El Administrador del edificio debe realizar una gran cantidad de trabajos para el normal funcionamiento del edificio: contratar proveedores para los servicios de mantenimiento mensual, cobrar los servicios comunes, reclamar a los deudores morosos, comprar diversos artículos, contratar personal, liquidar los sueldos y cargas sociales, pagar impuestos y varias actividades adicionales. Esta amplia variedad de trabajos y responsabilidades se ve reflejada mensualmente en las liquidaciones de gastos donde se detallan los egresos de fondos y se determina los importes a recaudar para continuar con el flujo normal de trabajos en el edificio.

52. la importancia del uso de la tecnología. Además de todo lo anterior, el Administrador debe utilizar las herramientas que la tecnología le permite como interacción virtual para optimizar su comunicación con los clientes. Logrando transparencia en la rendición de las cuentas en tiempo casi real.

53. Régimen laboral aplicable las Juntas de Propietarios C S O I N N P P E E R R S S O O N N E E R R I I A A

54. Régimen laboral aplicable las Juntas de Propietarios Ley de Promoción y Formalización de Micro y Pequeña Empresa y su Reglamento D.S. 009-2003-TR Régimen Laboral General aplicable a empresas con fines de lucro , D.Leg. 728 Y D.S. 003-97-TR

55. CONTABILIDAD EN LAS OPERACIONES ADMINISTRATIVAS DE LOS EDIFICIOS La Junta de Propietarios se puede acogerse al Régimen Laboral Especial de la Microempresa, contemplado en el D. Leg. N° 1086 y su Reglamento. Por lo que sólo le corresponderán los siguientes beneficios laborales al trabajador : a) Remuneración mínima vital b) Jornada de trabajo de 8 horas c) Horario de trabajo y trabajo en sobre tiempo d) Descanso semanal e) Descanso vacacional de 15 días al año f) Descanso por días feriados g) Despido injustificado equivalente a 10 días de remuneración por año laborado h) Seguro social en salud a través del ESSALUD; y, i) Régimen pensionario

56. ASPECTOS LABORALES • Proceso de reclutamiento de personal • Manuales de funciones para el personal • Regímenes laborales a optar según el tipo de Junta de Propietarios • Programación de horarios y calendario del personal • Capacitación específica para cada edificio • Supervisión y control de personal

57. Jornada de trabajo Jornada de Trabajo En el régimen laboral de la seguridad en edificios, es decir ,la portería ,es usual que la jornada normal de ocho horas , se prolongue a 12 horas ,para lo cual se deben considerar 4 horas extras. Sueldo mínimo La Remuneración Mínima Vital asciende a la fecha a la suma de S/. 550.00 mensuales, adicionando las horas extras el sueldo promedio de un portero puede estar entre S/850.00 y S/1,000.00.

58. TRABAJADORES Despido Justificado Si el trabajador recibe 3 memorándums por faltas a sus funciones puede ser despedido inmediatamente. Pago de Beneficios Sociales En el caso de renuncia por parte del trabajador, luego de ser aceptada, habiendo término de contrato, el pago debe efectuarse a las 48 horas de extinguirse el vínculo laboral. Despido arbitrario Es el cese del vínculo laboral por iniciativa del empleador sin que obedezca a una causa justa contemplada por la ley.

59. TRABAJADORES Indemnización por Despido Arbitrario Equivale a una remuneración y media ordinaria mensual, por cada año completo de servicios, con un máximo de 12 remuneraciones. En ese caso, si un trabajador tuviera más de ocho años de servicios, igualmente su indemnización no podrá superar dicho tope de 12 remuneraciones. (D.S. N° 003-97-TR, Ley de Competitividad y Productividad Laboral, artículos 34° y 38°).

60. CONTABILIDAD EN LAS OPERACIONES ADMINISTRATIVAS DE LOS EDIFICIOS Jornada Diurna Esta jornada de trabajo tiene un precio o una remuneración mínima adicionando las horas extras si las hubiera Jornada Nocturna A esta jornada de trabajo le corresponde una remuneración mayor a la diurna adicionando las horas extras si las hubiera

61. CONTABILIDAD EN LAS OPERACIONES ADMINISTRATIVAS DE LOS EDIFICIOS Conceptos de contabilidad aplicables Manejo Administrativo-Contable Clasificación de documentos Presupuesto de Gastos Comunes Fondos comunes para emergencias Aviso de cobro de los Gastos Comunes Determinación de los Gastos Comunes

62. CONTABILIDAD EN LAS OPERACIONES ADMINISTRATIVAS DE LOS EDIFICIOS • Manejo de los recursos económicos • Morosidad y sanciones por no pago de los Gastos Comunes • Manejo del personal • Los seguros en el condominio • Las actas de asamblea • Cobro de servicios especiales (GASTOS EXTRAORDINARIOS.)