

Reglamentos Internos Modelos para Regímenes de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común y con Secciones Independizadas y Áreas Comunes en Copropiedad

RESOLUCION VICEMINISTERIAL Nº 004-2000-MTC-15.04

Lima, 29 de setiembre de 2000

CONSIDERANDO:

Que, el Reglamento de la Ley Nº 27157 aprobado por Decreto Supremo Nº 008-2000-MTC, establece en su Decimosegunda Disposición Transitoria que el Viceministerio de Vivienda y Construcción debe aprobar los Reglamentos Internos Modelo, para los regímenes de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, establecidos por la Ley Nº 27157 en sustitución del derogado Régimen de Propiedad Horizontal;

Que, en consecuencia, corresponde expedir el acto administrativo por el cual se aprueben los referidos Reglamentos Internos Modelo;

De conformidad con la Ley Nº 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" y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 008-2000-MTC;

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Aprobar el Reglamento Interno Modelo para el Régimen de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común, el cual consta de seis (6) capítulos y veintiséis (26) artículos; así como el Reglamento Interno Modelo para el Régimen de Unidades Inmobiliarias con Secciones Independizadas y Áreas Comunes en Copropiedad, el cual consta de seis (6) capítulos y veintidós (22) artículos; los cuales forman parte integrante de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

LUIS DE LAS CASAS OROZCO
Viceministro de Vivienda y Construcción

REGLAMENTOS INTERNOS MODELOS:

1. **REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y AREAS DE PROPIEDAD COMUN**
2. **RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES INDEPENDIZADAS Y AREAS COMUNES EN COPROPIEDAD**

REGLAMENTO INTERNO MODELO

REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y AREAS DE PROPIEDAD COMUN

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

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:

- Departamento:
- Provincia:
- Distrito:
- Dirección:

(De ser el caso, consignar también referencias a zonas aledañas, que faciliten la identificación de la UNIDAD INMOBILIARIA).

b) Descripción y uso:

La UNIDAD INMOBILIARIA es.....(Especificar uno de los tipos señalados en el Artículo 126 del Reglamento de la Ley Nº 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.).

Artículo 3.- Secciones de propiedad exclusiva

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

Denominación	Número	Area Ocupada	Uso
.....m2
.....m2
.....m2
.....m2
.....m2

.....m2
.....

(Indicar en el cuadro cada una de las secciones de propiedad exclusiva que forman parte del inmueble, incluyendo los aires, si éstos son independientes, en cuyo caso no se requiere de numeración. Si los aires son propios de las secciones, indicarlo en la misma columna de la denominación).

Artículo 4.- Areas y bienes de propiedad común

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

Areas comunes	Area Ocupada	Destino	y/o
Condición			
.....	m2
.....	m2
.....	m2
.....	
Bienes comunes			Condición
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			

(Indicar las áreas y bienes comunes, señalando su uso o destino -p.ej. circulación, recreación, estacionamiento de visitas, pozo de luz, etc.,-, salvo que su propia denominación lo contenga; usando como referencia, de ser el caso, lo señalado por los Artículos 40 de la Ley Nº 27157 y 134 de su Reglamento; e indicando expresamente, en cada caso, su condición de transferible o intransferible. De existir aires comunes, se los incluirá en la relación de bienes comunes).

Artículo 5.- Servicios comunes

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

a) 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.

b)

c)

(Indicar los otros servicios que se desee tener en calidad de comunes, tomando como referencia lo establecido por los Artículos 41 de la Ley Nº 27157 y 137 de su Reglamento, e incluyendo cualquier otro que se decida contratar).

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. (En caso de que se desee utilizar otro criterio distinto

al anterior, como área techada, ubicación, usos a los que están destinadas las secciones exclusivas, etc., se deberá indicar expresamente).

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes, son los siguientes:

Sección Participación	Porcentaje	de
.....%	
.....%	
.....%	
<hr/>		
Total	100.00	%

(Indicar los porcentajes -expresados con dos decimales -que corresponden a todas las secciones de propiedad exclusiva, incluyendo los aires de ser el caso).

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.).

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en los gastos comunes, son los siguientes:

Sección	Porcentaje de Participación
.....%
.....%
.....%
<hr/>	
Total	100.00 %

(Indicar los porcentajes -expresados con dos decimales- que corresponden a todas las secciones de propiedad exclusiva, excluyendo los aires, salvo que se haya acordado expresamente su participación en, los gastos comunes).

Se exceptúan de la distribución precedente los gastos correspondientes a la atención de los servicios comunes, conservación y mantenimiento de las áreas y de los bienes comunes, que a continuación se precisan, los cuales se distribuirán únicamente entre los propietarios de las secciones que se indican a continuación:

(Utilizar el párrafo anterior únicamente cuando existan áreas, bienes y/o servicios, debidamente individualizados, que sólo corresponden a determinado grupo de secciones de dominio exclusivo; indicando, en un cuadro similar al anterior, los porcentajes de participación que les corresponda a los obligados en cada caso).

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.

CAPITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS

PROPIETARIOS

Artículo 9.- Derechos de los propietarios

Son derechos de los propietarios, los siguientes:

a) Ejercer dominio sobre su sección de propiedad exclusiva.

b) Vender, hipotecar, arrendar, y en general, practicar cualquier acto de disposición o gravamen de su sección de propiedad exclusiva. El propietario deberá poner en conocimiento de la Junta de Propietarios la realización de cualquiera de estas operaciones dentro de los treinta (30) días siguientes a su realización, siempre y cuando las mismas impliquen ceder el uso de la sección a una persona distinta o determinen la extinción del derecho de propiedad por transferencia del dominio.

c) Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que su uso legítimo por los demás propietarios. La Junta de Propietarios podrá acordar, respecto de los propietarios que hayan sido declarados inhábiles la suspensión en el acceso y goce del derecho de uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.

d) Formar parte de la Junta de Propietarios, y votar, elegir y ser elegido dentro de ella. El ejercicio del derecho al voto sólo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.

e) Recurrir ante la Junta de Propietarios para que actúe en relación con las acciones de otros propietarios o poseedores, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de la UNIDAD INMOBILIARIA en general.

f) Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su sección, siempre y cuando no se contravengan las normas legales

vigentes o las normas especiales que, sobre el particular, se establezcan en el presente Reglamento, no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no se afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

En el caso de obras que alteren la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta o de la UNIDAD INMOBILIARIA, será necesario, sin perjuicio de cumplir con las reglas generales previstas en el párrafo precedente, que el propietario obtenga previamente la aprobación de la Junta de Propietarios, a la cual deberá proporcionar toda la información y documentación necesaria para tomar una decisión adecuada.

Artículo 10.- Obligaciones de los propietarios

Son obligaciones de los propietarios, las siguientes:

- a) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente reglamento.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que corresponda a su sección, según lo indicado en el Artículo 7 del presente Reglamento, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA. Esta obligación se mantendrá vigente aún cuando el propietario decida no formar parte de la Junta de Propietarios, no ocupe o no use su sección.
- c) Acatar las disposiciones y resoluciones que adopten la Junta de Propietarios.
- d) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en el inciso f) del Art. 9 del presente Reglamento o que no cuente con la aprobación previa de la Junta de Propietarios, en los casos en que ella es necesaria según lo previsto por el mismo inciso antes señalado.
- e) No afectar la seguridad o salubridad de la UNIDAD INMOBILIARIA; no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- f) Efectuar las reparaciones de su respectiva sección de propiedad exclusiva y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás unidades, o a las áreas o los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia.
- g) Hacer constar en el contrato de arrendamiento u otro por el que otorgue la posesión inmediata a terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del presente reglamento. El incumplimiento de esta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario mas no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad del presente Reglamento respecto de quien asuma la posesión inmediata.
- h) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su sección se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.

(En este Artículo podrán incluirse, previo acuerdo, otras limitaciones especiales en aspectos que, por su naturaleza, puedan afectar la seguridad, tranquilidad o el uso de la edificación en su conjunto, tales como prohibir la crianza de animales domésticos; condiciones especiales para conservar sustancias explosivas o inflamables si éstas fueran autorizadas; tener maquinarias o artefactos que generen ruidos; etc.).

Artículo 11.- Propietarios inhábiles

Un propietario se considera inhábil cuando, al momento de la convocatoria se encuentre en mora por tres (3) cuotas ordinarias sucesivas o discontinuas, o por una (1) cuota

extraordinaria. Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario, cuando cumpla con el pago y desaparezca el impedimento.

El propietario inhábil no podrá ser propuesto ni elegido para cargo alguno. Sin embargo, mantiene su derecho de asistir a la Junta de propietarios, sólo con voz y sin voto.

CAPITULO IV

JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 12.- Constitución de la junta.

La Junta de Propietarios se constituye por el solo otorgamiento del presente Reglamento.

La Junta necesariamente estará presidida por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de Presidente de la Junta de Propietarios.

Artículo 13.- Atribuciones de la junta.

Corresponde a la Junta de Propietarios:

a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y bienes de dominio común, los servicios de uso común, y disponer la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las secciones de propiedad exclusiva, será efectuada sin su previa aprobación.

b) Elegir cada dos años al Presidente de la Junta de Propietarios, entre sus integrantes.

c) Elegir y determinar el número de miembros de la Directiva elegirlos.

(Este inciso sólo se incluirá en caso de haberse acordado la existencia de una Directiva. En caso de que se decida hacerlo, indicar, en un Artículo adicional a continuación de éste, el número de sus miembros, su composición y la duración de su mandato).

d) Adoptar medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales que rigen el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración de la UNIDAD INMOBILIARIA.

e) Aprobar y modificar el Reglamento Interno, por mayoría calificada; salvo los casos de excepción previstos en el Artículo 8 de este Reglamento.

f) Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Esta aprobación se efectuará mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de, cuando menos, las dos terceras partes (2/3) de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, con las limitaciones establecidas por ley.

g) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, administrar los fondos que recaude y aprobar el informe anual de gestión de la Directiva, si la hubiese, así como la cuenta final del ejercicio.

h) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta a favor del administrador o de los administradores si fuera el caso, y/o de la Directiva.

i) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario para atender la conservación, mantenimiento y administración de la unidad inmobiliaria, y efectuar su cobro.

j) Seguir el proceso ejecutivo a los propietarios deudores de más de tres cuotas consecutivas; incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses compensatorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la Tasa de Interés Activa para Moneda Nacional (TAMN), vigente a la fecha de cobro.

k) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante incumplimiento probado de sus obligaciones como propietario y/o poseedor. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva.

l) Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios.

m) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

Artículo 14.- Sesiones de la Junta

La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se realizarán..... (fijar una referencia temporal para la realización de la sesión, p. ej., una vez al año durante el primer trimestre).

Las sesiones extraordinarias se efectuarán cuantas veces sea necesario, a criterio del Presidente o a petición de un número de propietarios que represente, cuando menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes.

En ambos casos, el Presidente será el responsable de efectuar las citaciones, conforme a lo establecido por el Artículo siguiente.

Los arrendatarios u otros poseedores podrán participar en las sesiones, en los asuntos relacionados con los servicios y gastos comunes, con voz y sin voto.

Artículo 15.- Convocatoria y quórum

La convocatoria a Junta se efectuará, mediante comunicaciones escritas, que contendrán, obligatoriamente, la designación del lugar, día y hora para la celebración de la Junta, así como los asuntos a tratar; utilizando cualquier medio que permita tener constancia de recepción de dicha citación; sin perjuicio de la obligatoria publicación de la misma en las pizarras o vitrinas que debe mantener la administración en lugares visibles de la UNIDAD INMOBILIARIA.

Cada propietario participará en la Junta, en función del porcentaje de participación en las áreas y los bienes comunes que le corresponda, según lo establecido en el Artículo 6 del presente Reglamento. Dichos porcentajes servirán, tanto para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios, como para la toma de decisiones.

El quórum para la instalación válida de la Junta de Propietarios, en primera convocatoria, se establece con la presencia de propietarios de secciones exclusivas que representen cuando menos el cincuenta por ciento (50%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes. En segunda convocatoria la sesión se instalará válidamente con los propietarios que asistan.

Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta de Propietarios, sólo es válido el porcentaje de participación de los propietarios hábiles. El quórum se verifica al inicio de la sesión y se hace constar en el acta correspondiente.

Tratándose de sesiones ordinarias de Junta de Propietarios, entre la primera y segunda convocatorias deben mediar tres días. Para el caso de las sesiones extraordinarias, las dos

convocatorias podrán ser para el mismo día. En ambos casos, podrán efectuarse las dos convocatorias en el mismo aviso, señalando fecha y hora de cada una.

Artículo 16.- Representación ante la Junta

Los propietarios o poseedores podrán hacerse representar por otra persona ante la Junta de Propietarios. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública o a través del contrato de arrendamiento.

Artículo 17.- Mayorías requeridas para la adopción de acuerdos

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se tomarán con el voto conforme de los propietarios hábiles que representen la mayoría simple de los porcentajes de participación de los propietarios presentes, con las excepciones señaladas en los incisos e), y f) del Artículo 13 de este Reglamento y en los demás casos dispuestos por ley. La mayoría calificada está constituida por las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes de participación de los propietarios presentes.

Artículo 18.- Cumplimiento de los acuerdos

Todos los propietarios, incluso los no hábiles y aquellos que no conformen la Junta de propietarios, hayan o no participado en una sesión, así como los arrendatarios y poseedores no propietarios, en lo que les corresponda, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

Artículo 19.- Del Presidente de la Junta.

El Presidente de la Junta de Propietarios, es elegido entre los propietarios hábiles que la integran y debe ejercer el cargo por un período de dos años, siendo reelegible cuantas veces se desee. Le compete:

a) Conservar y mantener las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y ejercer o disponer la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA.

b) Convocar y presidir la Junta de Propietarios, cuando lo estime conveniente o cuando lo exija el Reglamento Interno.

c) Presidir, convocar y dirigir la Directiva, si la hubiere.

d) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este Reglamento, respecto de la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión o administración de los servicios comunes.

e) Ejercer, a sola firma, la representación de la Junta ante cualquier autoridad administrativa, política, militar o policial, a efecto de gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que interesen a la Junta de Propietarios.

f) Celebrar cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de las áreas, los bienes o los servicios comunes, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos, para lo cual requiere de expresa autorización de la Junta.

g) Contratar y despedir personal para atenderlos servicios comunes de la edificación, y ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral, respecto de ellos; abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales, y realizar cualquier otra gestión administrativa, como representante de la Junta de Propietarios.

h) Cobrar o disponer la cobranza, de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes, de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este Reglamento o por acuerdo de la Junta, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.

i) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta.

j) Abrir o cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios, a sola firma, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ellas los fondos que correspondan a la Junta de Propietarios, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por año.

Requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios, para: solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden, así como para firmar o autorizar cualquier tipo de operación al crédito u otorgar fianzas, avales o cualquier operación que signifique compromiso, disposición o gravamen de los bienes y recursos comunes a su cargo.

k) Representar a la Junta de Propietarios, en juicio o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la Junta con las facultades generales del mandato, previstas en el Artículo 74 del Código Procesal Civil; así como ejercer las facultades especiales de: demandar o denunciar, interponer reconveniones, recursos o peticiones, apersonarse a juicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, diferir en contrario, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuantas veces sea necesario.

Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del juicio o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios.

l) Representar a la Junta de Propietarios, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario.

m) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios.

(Estas atribuciones, funciones y responsabilidades rigen, salvo acuerdo distinto, en cuyo caso se deberá señalar en este Artículo las que el acuerdo asigne al Presidente).

Artículo 20.- De la Directiva

Las facultades y responsabilidades de la Directiva, en caso de establecerse, son:

a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones exclusivas.

b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de las áreas, los bienes y servicios comunes.

c) Aprobar y supervisar las cuentas de los gastos comunes.

d) Seleccionar, contratar y supervisar al administrador o a los administradores de la edificación, según sea el caso.

e) Imponer sanciones a los propietarios o poseedores que infrinjan el Reglamento Interno.

f) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del Reglamento Interno o acuerdos de la Junta, que rijan la edificación.

g) Dar cuenta de su gestión a la Junta de Propietarios, cuando menos una vez por año, o cuando ésta se lo solicite.

h) Ejercer todas aquellas funciones que le sean delegadas o encargadas por el Reglamento, la Junta de Propietarios o las normas vigentes.

i) Delegar en la administración, a su vez, las responsabilidades y funciones que estime conveniente, si no las ejerciera directamente.

Estas funciones se comparten con el Presidente de la Junta de Propietarios, si se constituye una Directiva. En caso contrario, todas ellas son asumidas exclusivamente por el Presidente de la Junta.

(Estas atribuciones, funciones y responsabilidades rigen, salvo acuerdo distinto, en cuyo caso se deberá señalar en este Artículo las que el acuerdo asigne a la Directiva).

CAPITULO V

RÉGIMEN DE SANCIONES

Artículo 21.- Principios rectores

El régimen de sanciones debe estar sustentado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones.

Artículo 22.- Aprobación

El régimen de sanciones y sus modificaciones debe ser aprobado por la Junta de Propietarios por mayoría calificada. Estos acuerdos se adoptarán en Junta de Propietarios, y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el registro correspondiente.

(Si se desea se podrá insertar el régimen de sanciones acordado, en este u otros Artículos adicionales en este capítulo).

CAPITULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 23.- Solución de controversias

Para la solución de las controversias derivadas de la interpretación, aplicación, validez y eficacia del presente Reglamento o de los acuerdos tomados por la Junta de Propietarios, las partes deberán agotar la vía de la conciliación extrajudicial, y en caso de no resolverse el conflicto por ésta vía, se acudirá a la vía (Indicar si se adoptará una vía arbitral o la judicial, de conformidad a las opciones establecidas por el Reglamento de la Ley N° 27157, en su Artículo 156); con excepción del cobro por mora de las cuotas, que se sujetará a lo dispuesto por el Art. 50 de la Ley N° 27157 y por su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC.

Artículo 24.- Supletoriedad de las normas

En todo lo no previsto por el presente Reglamento Interno, se aplica, en forma supletoria, la Ley N° 27157 o las normas que la sustituyan, así como sus normas reglamentarias.

Artículo 25.- Conocimiento del presente Reglamento

Todos los propietarios declaran conocer el texto del presente Reglamento y se comprometen a guardarlo y cumplirlo de forma escrupulosa; y, de ser el caso, hacer conocer el texto del mismo a sus arrendatarios u otros poseedores de su sección, y exigirles su cumplimiento; asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Propietarios, por las obligaciones de orden económico.

Artículo 26.- Designación del Presidente de la Junta de Propietarios.

El Presidente de la Junta de Propietarios será (indicar nombre completo, con..... (indicar documento de identidad), quien ejercerá el cargo por..... (indicar el período por el que ejercerá el cargo).

(Lugar y fecha de otorgamiento)

(Firmas de los otorgantes)

REGLAMENTO INTERNO MODELO

RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES INDEPENDIZADAS Y AREAS COMUNES EN COPROPIEDAD

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

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 los bienes en copropiedad, que forman parte de la unidad inmobiliaria.....(Ingresar el nombre de la unidad inmobiliaria, 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:

- Departamento:
- Provincia:
- Distrito:
- Dirección:

(De ser el caso, consignar también referencias a zonas aledañas, que faciliten la identificación de la UNIDAD INMOBILIARIA).

b) Descripción y uso:

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

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

Artículo 3.- Secciones independizadas Las secciones independizadas que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA son:

Denominación	Designación	Area Ocupada	Uso
.....	m2
.....	m2
.....	m2
.....	m2
.....	m2

(En la columna referida a la designación se indicará el número o la letra de identificación de la sección correspondiente).

Artículo 4.- Areas y bienes comunes en copropiedad

Las áreas y bienes en copropiedad que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA son los siguientes:

Areas en copropiedad	Area Ocupada	Destino
.....m2	
.....m2	
.....m2	
.....		
Bienes en copropiedad	Destino	
.....	
.....	
.....	

(Indicar las áreas y bienes comunes en copropiedad, señalando su uso o destino -p. ej. circulación, recreación, estacionamiento de visitas, pozo de luz, etc.; salvo que su propia denominación lo contenga; usando como referencia, de ser el caso, lo señalado por los artículos 40 de la Ley N° 27157 y 134 de su Reglamento; e indicando expresamente, en cada caso, su condición de transferible o intransferible.).

Las áreas antes indicadas están afectadas, en calidad de predios sirvientes, a una servidumbre de uso a favor de las secciones independizadas. La copropiedad que se establece sobre estas áreas y bienes es obligatoria e indivisible mientras subsista el Régimen de Copropiedad e Independización que se establece mediante el presente Reglamento Interno (Artículo 11 de la Ley N° 27333).

Artículo 5.- Cuotas ideales sobre las áreas y bienes en copropiedad.

Las cuotas ideales de cada uno de los propietarios de las secciones independizadas, respecto de las áreas y los bienes en copropiedad se atribuye en función de(Indicar el criterio adoptado).

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes en copropiedad, son los siguientes:

Sección	Porcentaje de Participación
..... %
..... %
..... %
Total	----- 100.00 %

(Indicar los porcentajes -expresados con dos decimales- que corresponden a todas las secciones independizadas).

Artículo 6.- Participación en los gastos comunes

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones independizadas, respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la observación, el mantenimiento, y la administración de las áreas y/o los bienes en copropiedad, la reposición de estos últimos, así como los tributos y cargas que la afecten, es determinado con base en(En principio el criterio deberá ser idéntico al que sirvió para fijar la cuota ideal. Sin embargo puede adoptarse un criterio distinto basado en: el uso, el espacio ocupado la demanda de servicios, el número de personas que pueden ocupar la sección, la ubicación o la accesibilidad de la misma, etc.).

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en los gastos comunes, son los siguientes:

Sección	Porcentaje de Participación
..... %
..... %
..... %
Total	----- 100.00 %

(Indicar los porcentajes -expresados con dos decimales- que corresponden a todas las secciones independizadas.).

CAPITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Artículo 7.- Derechos de los copropietarios

Son derechos de los copropietarios, los siguientes:

a) Usar y servirse de los bienes en copropiedad, sin afectar el destino de los mismos ni el derecho de los demás copropietarios. La Junta de Copropietarios podrá acordar, respecto de los copropietarios morosos, la suspensión en el acceso y goce del derecho de uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.

b) Vender, hipotecar, arrendar, y en general, practicar cualquier acto de disposición o gravamen de su cuota ideal, conjuntamente con la disposición de su derecho de propiedad sobre la sección independizada, salvo que la transferencia sea efectuada a favor de otro de los copropietarios. El copropietario deberá poner en conocimiento de la Junta de Copropietarios la realización de cualquiera de estas operaciones dentro de los treinta (30) días siguientes a su realización, siempre y cuando las mismas impliquen ceder el uso de los bienes o áreas comunes o determinen la extinción del derecho de copropiedad por transferencia del dominio.

c) Participar en la Junta de Copropietarios, y votar, elegir y ser elegido dentro de ella.

d) Poner en consideración de la Junta de Copropietarios las acciones de otros copropietarios o poseedores, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de la UNIDAD INMOBILIARIA en general.

Artículo 8.- Obligaciones de los copropietarios

Son obligaciones de los copropietarios, las siguientes:

a) Destinar su sección independizada al uso indicado en el presente reglamento.

b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que le corresponde, según lo indicado en el Artículo 6 del presente Reglamento, a cubrir los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación, el mantenimiento, y la administración de las áreas y/o los bienes en copropiedad, la reposición de estos últimos, así como los tributos y cargas que los afecten. Esta obligación se mantendrá vigente aun cuando el propietario no ocupe o no use su sección.

c) Acatar las disposiciones y resoluciones que se adopten en la Junta de Copropietarios.

d) No afectar la seguridad o salubridad de los bienes en copropiedad o de la UNIDAD INMOBILIARIA; ni perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás copropietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.

e) Efectuar las reparaciones de su respectiva sección independizada y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás secciones o a las áreas o los bienes de dominio común sea por acción, omisión o negligencia.

f) Hacer constar en el contrato de arrendamiento u otro por el que otorgue la posesión inmediata a terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del presente reglamento. El incumplimiento de esta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario mas no afectará en absoluto la obligatoriedad del presente Reglamento respecto de quien asuma la posesión inmediata.

g) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su sección se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.

(En este artículo podrán incluirse, previo acuerdo, otras limitaciones especiales en aspectos que, por su naturaleza, puedan afectar la seguridad, tranquilidad o el uso de la edificación en su conjunto, tales como prohibir la crianza de animales domésticos; condiciones especiales para conservar sustancias explosivas o inflamables si éstas fueran autorizadas; tener maquinarias o artefactos que generen ruidos; etc.).

CAPITULO IV

JUNTA DE COPROPIETARIOS

Artículo 9.- Constitución de la junta.

La Junta de Copropietarios se constituye con el solo otorgamiento de este Reglamento.

La Junta necesariamente estará presidida por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de Presidente de la Junta de Copropietarios.

Artículo 10.- Atribuciones de la junta.

Corresponde a la Junta de Copropietarios:

a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes en copropiedad, los servicios de uso común, y disponer la administración de los bienes en copropiedad. Ninguna acción que afecte a éstos, será efectuada sin su previa aprobación.

b) Elegir cada dos años al Presidente de la Junta, entre sus integrantes.

c) Adoptar por mayoría absoluta, medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales que rigen el Régimen de Independización y Copropiedad, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración de los bienes en copropiedad.

- d) Aprobar y modificar el Reglamento Interno, por unanimidad.
- e) Aprobar, por unanimidad, la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes en copropiedad, susceptibles de ser transferidos.
- f) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, y administrar los fondos que recaude.
- g) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta a favor del administrador o de los administradores si fuera el caso.
- h) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada copropietario para atender la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y bienes en copropiedad, y efectuar su cobro.
- i) Seguir el proceso ejecutivo a los copropietarios deudores de más de tres cuotas consecutivas; incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses compensatorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la Tasa de Interés Activa para Moneda Nacional (TAMN), vigente a la fecha de cobro.
- j) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante incumplimiento probado de sus obligaciones como copropietario y/o poseedor.
- k) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

Artículo 11.- Sesiones de la Junta

La Junta de Copropietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se realizarán (fijar una referencia temporal para la realización de la sesión, p. ej., una vez al año durante el primer trimestre).

Las sesiones extraordinarias se efectuarán cuantas veces sea necesario, a criterio del Presidente o a petición de un número de copropietarios que represente, cuando menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de las cuotas ideales en las áreas y los bienes en copropiedad.

En ambos casos, el Presidente será el responsable de efectuar las citaciones, conforme a lo establecido por el artículo siguiente.

Los arrendatarios u otros poseedores podrán participar en las sesiones, en los asuntos relacionados con los servicios y gastos comunes, con voz y sin voto.

Artículo 12.- Convocatoria y quórum

La convocatoria a Junta se efectuará, mediante comunicaciones escritas, que contendrán, obligatoriamente, la designación del lugar, día y hora para la celebración de la Junta, así como los asuntos a tratar; utilizando cualquier medio que permita tener constancia de recepción de dicha citación; sin perjuicio de la obligatoria publicación de la misma en las pizarras o vitrinas que debe mantener la administración en lugares visibles de la UNIDAD INMOBILIARIA.

Cada copropietario participará en la Junta, en función de su cuota ideal en las áreas y los bienes en copropiedad. Dicha cuota ideal servirá, tanto para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta, como para la toma de decisiones.

El quórum para la instalación válida de la Junta de Copropietarios, en primera convocatoria, se establece con la presencia de copropietarios que representen cuando menos el cincuenta por ciento (50%) del total de las cuotas ideales de las áreas y bienes en copropiedad.

El quórum se verifica al inicio de la sesión y se hace constaren el acta correspondiente.

Tratándose de sesiones ordinarias de Junta, entre la primera y segunda convocatorias deben mediar tres días. Para el caso de las sesiones extraordinarias, las dos convocatorias podrán ser para el mismo día. En ambos casos, podrán efectuarse las dos convocatorias en el mismo aviso, señalando fecha y hora de cada una.

Artículo 13.- Representación ante la Junta

Los copropietarios o poseedores podrán hacerse representar por otra persona ante la Junta. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública o a través del contrato de arrendamiento.

Artículo 14.- Mayorías requeridas para la adopción de acuerdos

Los acuerdos de la Junta de Copropietarios se tomarán con el voto conforme de los copropietarios que representen una mayoría absoluta de las cuotas ideales existentes sobre las áreas o bienes en copropiedad. La mayoría calificada está constituida por el acuerdo unánime de todos los copropietarios.

Artículo 15.- Cumplimiento de los acuerdos

Todos los copropietarios, hayan o no participado en una sesión, así como los arrendatarios y poseedores no propietarios, en lo que les corresponda, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta.

Artículo 16.- Del Presidente de la Junta.

El Presidente de la Junta de Copropietarios, es elegido entre los copropietarios que la integran y debe ejercer el cargo por un período de dos años, siendo reelegible cuantas veces se desee. Le compete:

a) Conservar y mantener las áreas y los bienes en copropiedad, y ejercer o disponer la administración de los servicios comunes.

b) Convocar y presidir la Junta de Copropietarios, cuando lo estime conveniente o cuando lo exija el Reglamento Interno.

c) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este Reglamento, respecto de la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y los bienes en copropiedad, así como la supervisión o administración de los servicios comunes.

d) Ejercer, a sola firma, la representación de la Junta ante cualquier autoridad administrativa, política, militar o policial, a efecto de gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que interesen a la Junta.

e) Celebrar cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de las áreas y los bienes en copropiedad o los servicios comunes, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos, para lo cual requiere de expresa autorización de la Junta.

f) Contratar y despedir personal para atender los servicios comunes, y ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral, respecto de ellos; abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales, y realizar cualquier otra gestión administrativa, como representante de la Junta de Copropietarios.

g) Cobrar o disponer la cobranza, de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes, de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este Reglamento o por acuerdo de la Junta, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.

h) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta.

i) Abrir o cerrar, a nombre de la Junta de Copropietarios, a sola firma, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ellas los fondos que correspondan a la Junta, girar contra ellas, cheques u ordenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por año.

Requiere de autorización expresa por unanimidad de la Junta de Copropietarios, para: solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden, así como para firmar o autorizar cualquier tipo de operación al crédito u otorgar fianzas, avales o cualquier operación que signifique compromiso, disposición o gravamen de los bienes y recursos comunes a su cargo.

j) Representar a la Junta de Copropietarios, en juicio o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la Junta con las facultades generales del mandato, previstas en el Artículo 74 del Código Procesal Civil; así como ejercer las facultades especiales de: demandar o denunciar, interponer reconveniones, recursos o peticiones, apersonarse ajuicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, diferir en contrario, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuantas veces sea necesario.

Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del juicio o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta.

k) Representar a la Junta de Copropietarios, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario.

l) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Copropietarios.

(Estas atribuciones, funciones y responsabilidades rigen, salvo acuerdo distinto, en cuyo caso se deberá señalar en este artículo las que el acuerdo asigne al Presidente).

CAPITULO V

REGIMEN DE SANCIONES

Artículo 17.- Principios rectores

El régimen de sanciones debe estar sustentado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones.

Artículo 18.- Aprobación

El régimen de sanciones y sus modificaciones debe ser aprobado por la Junta de Copropietarios por unanimidad. Estos acuerdos se adoptarán en Junta, y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el registro correspondiente.

(Si se desea se podrá insertar el régimen de sanciones acordado, en este u otros artículos adicionales en este capítulo).

CAPITULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 19.- Solución de controversias

Para la solución de las controversias derivadas de la interpretación, aplicación, validez y eficacia del presente Reglamento o de los acuerdos tomados por la Junta de Copropietarios, las partes deberán agotar la vía de la conciliación extrajudicial, y en caso de no resolverse el conflicto por esta vía, se acudirá a la vía(Indicar si se adoptará una vía arbitral o la judicial, de conformidad a las opciones establecidas por el Reglamento de la Ley N° 27157, en su Artículo 156); con excepción del cobro por mora de las cuotas, que se sujetará a lo dispuesto por el Art. 50 de la Ley N° 27157 y por su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC.

Artículo 20.- Supletoriedad de las normas

En todo lo no previsto por el presente Reglamento Interno, se aplica, en forma supletoria, la Ley N° 27157 o las normas que la sustituyan, así como sus normas reglamentarias.

Artículo 21.- Conocimiento del presente Reglamento

Todos los copropietarios declaran conocer el texto del presente Reglamento y se comprometen a guardarlo y cumplirlo de forma escrupulosa; y, de ser el caso, hacer conocer el texto del mismo a sus arrendatarios u otros poseedores de su sección, y exigirles su cumplimiento; asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Copropietarios, por las obligaciones de orden económico.

Artículo 22.- Designación del Presidente de la Junta de Copropietarios

El Presidente de la Junta de Copropietarios será(indicar nombre completo), con.....(indicar documento de identidad), quien ejercerá el cargo por(indicar el período por el que ejercerá el cargo).

(Lugar y fecha de otorgamiento)

(Firmas de los otorgantes)