

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN Y REGLAMENTO**  
**Periodo Anual de Sesiones 2025 – 2026**

**Señor Presidente:**

Ha ingresado para dictamen el Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del régimen de la propiedad horizontal.

El presente dictamen fue aprobado por **MAYORÍA** en la Décima Tercera Sesión Ordinaria de la Comisión de Constitución y Reglamento, de fecha 17 de marzo de 2026, con el voto **a favor** de los congresistas: ARAGÓN CARREÑO, Luis Ángel; LIZARZABURU LIZARZABURU, Juan Carlos Martín; AGUINAGA RECUENCO, Alejandro Aurelio; JUÁREZ GALLEGOS, Carmen Patricia; MOYANO DELGADO, Martha Lupe; ROSPIGLIOSI CAPURRO, Fernando Miguel; CAMONES SORIANO, Lady Mercedes; CAVERO ALVA, Alejandro Enrique; CALLE LOBATÓN, Digna; JUÁREZ CALLE, Heidy Lisbeth; MITA ALANOCA, Isaac; MUÑANTE BARRIOS, Alejandro; HERRERA MEDINA, Noelia Rossvith; SOTO PALACIOS, Wilson; MORANTE FIGARI, Jorge Alberto y BUSTAMANTE DONAYRE, Ernesto, miembro accesitario, en remplazo de ALEGRÍA GARCÍA, Arturo. Con el voto **en contra** de los congresistas: QUITO SARMIENTO, Bernardo Jaime y LUQUE IBARRA, Ruth. Con el voto **en abstención** de los congresistas: ESPÍRITU CAVERO, Raúl; MEDINA MINAYA, Esdras Ricardo y ECHAÍZ RAMOS VDA. DE NÚÑEZ, Gladys Margot.

**I. SITUACIÓN PROCESAL**

Con fecha 28 de mayo de 2023 se publicó en el diario oficial El Peruano, el Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del régimen de la propiedad horizontal.

Mediante Oficio N° 159-2023-PR, la presidente de la República dio cuenta de la promulgación del Decreto Legislativo 1568 al Congreso de la República. Dicho documento fue ingresado por el Área de Trámite Documentario el 30 de mayo de 2023, siendo remitido el mismo día a la Comisión de Constitución y Reglamento del Congreso, de conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución, y el artículo 90 del Reglamento del Congreso.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

En ese contexto, la Comisión de Constitución y Reglamento, mediante Oficio N° 2950-2022-2023-CCR de fecha 31 de mayo de 2023, puso en conocimiento de la Subcomisión de Control Político, con la finalidad de que sea analizada su constitucionalidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú, y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República.

En la Primera Sesión Extraordinaria de la Subcomisión de Control Político, realizada el 22 de enero de 2025, fue aprobado por **MAYORÍA** el Informe de la Subcomisión de Control Político, en el que se concluyó que el Decreto Legislativo 1568, **CUMPLE** con lo dispuesto en el artículo 101 numeral 4, y el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República, por cuanto no contraviene la normativa constitucional, y se enmarca dentro de las facultades delegadas por el Congreso de la República al Poder Ejecutivo mediante la Ley 31696, y por lo tanto **ACUERDA** remitir el informe a la Comisión de Constitución y Reglamento.

En tal sentido, corresponde ahora a esta comisión evaluar la legislación delegada de conformidad con los parámetros señalados tanto en la Constitución Política como en el Reglamento del Congreso de la República y en la norma autoritativa (Ley 31696).

## **II. MARCO NORMATIVO**

### **2.1. Constitución Política del Perú**

**“Artículo 101.-** Los miembros de la Comisión Permanente del Congreso son elegidos por éste. Su número tiende a ser proporcional al de los representantes de cada grupo parlamentario y no excede del veinticinco por ciento del número total de congresistas.

Son atribuciones de la Comisión Permanente:

[...]

4. Ejercitar la delegación de facultades legislativas que el Congreso le otorgue. No pueden delegarse a la Comisión Permanente materias relativas a reforma

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

constitucional, ni a la aprobación de tratados internacionales, leyes orgánicas, Ley de Presupuesto y Ley de la Cuenta General de la República.

[...].”

**“Artículo 102.-** Son atribuciones del Congreso:

1. Dar leyes y resoluciones legislativas, así como interpretar, modificar o derogar las existentes.
2. Velar por el respeto de la Constitución y de las leyes, y disponer lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad de los infractores.

[...].”

**“Artículo 104.-** El Congreso puede delegar en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar, mediante decretos legislativos, sobre la materia específica y por el plazo determinado establecidos en la ley autoritativa.

No pueden delegarse las materias que son indelegables a la Comisión Permanente.

Los decretos legislativos están sometidos, en cuanto a su promulgación, publicación, vigencia y efectos, a las mismas normas que rigen para la ley.

El Presidente de la República da cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente de cada decreto legislativo”.

## **2.2. Reglamento del Congreso de la República**

**“Artículo 90.-** El Congreso ejerce control sobre los Decretos Legislativos que expide el presidente de la República en uso de las facultades legislativas a que se refiere el artículo 104 de la Constitución Política, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) El presidente de la República debe dar cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente de los Decretos Legislativos que dicta en uso de las facultades legislativas, dentro de los tres días posteriores a su publicación.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

[...]

c) La Comisión informante presenta dictamen, obligatoriamente, en un plazo no mayor de 10 días. En el caso que el o los decretos legislativos contravengan la Constitución Política o excedan el marco de la delegación de facultades otorgado por el Congreso, recomienda su derogación o su modificación para subsanar el exceso o la contravención, sin perjuicio de la responsabilidad política de los miembros del Consejo de Ministros”.

**2.3. Ley 31696, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización de la gestión del Estado**

**“Artículo 1. Objeto de la Ley**

Delegar en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar por el plazo de noventa (90) días calendario en materia de impulso económico para la reactivación económica y modernización de la gestión del Estado, contados a partir de la vigencia de la presente ley, en los términos a que se hace referencia en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República.

**Artículo 2. Materias de la delegación de facultades legislativas**

En el marco de la delegación de facultades a la que se refiere el artículo 1 de la presente ley, el Poder Ejecutivo está facultado para legislar sobre las siguientes materias:

[...]

2.2 En materia de modernización de la gestión del Estado:

[...]

j) Actualizar el marco normativo referido al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de la Ley 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, a fin de adecuarlo a las nuevas necesidades de las viviendas multifamiliares y en general de las edificaciones.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

[...].

### **III. ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD**

#### **3.1. La legitimidad del control parlamentario de los actos normativos del Poder Ejecutivo**

El artículo 104 de la Constitución Política, que regula la potestad del Congreso de la República para delegar su facultad de legislar al Poder Ejecutivo, a través de decretos legislativos, establece que el presidente de la República da cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente de cada decreto legislativo.

Dicha obligación de dar cuenta de la emisión de los decretos legislativos y de sus respectivas exposiciones de motivos al Congreso de la República, se sustenta en lo siguiente:

- a) El deber del Congreso de la República de velar por el respeto de la Constitución Política y de las leyes (artículo 102 de la Norma Fundamental).
- b) Los decretos legislativos se emiten como consecuencia de la dación de una ley autoritativa que es emitida por el Congreso de la República, que fija las materias específicas sobre las que el Poder Ejecutivo podrá legislar, así como el plazo en el cual se podrá emitir dichos decretos.
- c) Atendiendo a que se trata de una “delegación”, la competencia para emitir normas con rango de ley [salvo que se trate de decretos de urgencia, regulados en el artículo 118, numeral 19, de la Constitución Política] corresponde al Congreso de la República, quien actúa en su condición de “entidad delegante” que debe supervisar los actos [en este caso, normas] que realiza el Poder Ejecutivo en su condición de “entidad delegada” en atención a dicha delegación de facultades legislativas.

Por otro lado, tal como lo ha establecido el Tribunal Constitucional, el artículo 104 de la Constitución establece los límites que, a su vez, el Poder Ejecutivo debe observar

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

con ocasión de la expedición legislación ejecutiva delegada. Estos límites, además de los que vienen impuestos explícita o implícitamente por la Constitución, esencialmente están constituidos por aquellos fijados en la ley habilitante y pueden ser: a) Límites temporales, relativa al plazo con que se cuenta con habilitación para legislar; y b) Límites materiales, por lo que la legislación delegada habrá de desarrollar estrictamente las materias identificadas en la ley autoritativa.<sup>1</sup>

**3.2. Los parámetros que rigen el control parlamentario de los decretos legislativos que emite el Poder Ejecutivo**

El artículo 90, literal c), del Reglamento del Congreso de la República, establece que en caso de que el decreto legislativo contravenga la Constitución Política, el procedimiento parlamentario regulado en el Reglamento del Congreso, o exceda el marco de la delegación de facultades contenida en la ley autoritativa, la comisión informante que presente el dictamen recomendará su derogación o su modificación.

En ese contexto, se puede advertir que se presentan claramente tres parámetros normativos para el ejercicio del control parlamentario de los decretos legislativos: a) la Constitución Política, b) el Reglamento del Congreso y c) la Ley autoritativa.

Por otro lado, conforme a lo señalado por el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el Expediente N° 0017-2003-AI/TC, se han establecido los principios que inspiran el control político parlamentario: el principio de rendición de cuentas y el de responsabilidad política<sup>2</sup>.

En tal sentido, recae sobre la Comisión de Constitución y Reglamento el deber de asegurar el cumplimiento del procedimiento de control de los decretos legislativos establecido en el artículo 90 del Reglamento del Congreso, así como el cumplimiento de la ley autoritativa y en ese sentido debe analizar si el decreto legislativo regula las materias específicas y si ha sido emitido dentro del plazo establecido en dicha ley.

<sup>1</sup> Cfr. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia de fecha 8 de julio de 2015, recaída en el Expediente 00022-2011-PI/TC. Fundamento Jurídico 13.

<sup>2</sup> TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia de fecha 16 de marzo de 2004, recaída en el Expediente N.º 0017-2003-AI/TC. Fundamento Jurídico 17.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Igualmente analiza que dicha norma no vulnere las disposiciones señaladas en la Constitución Política.

**A) La Constitución Política como parámetro de control**

Se debe efectuar un examen de constitucionalidad; es decir, utilizar la Constitución Política como parámetro de control; esto implica que se interprete el decreto legislativo a la luz de los principios de interpretación conforme a la Constitución.

En cuanto a este examen, resulta aplicable el principio de conservación de la ley, de manera que cuando se efectúe un control material o de fondo del decreto legislativo, debería proceder su derogatoria solo en aquellos supuestos en los cuales no resulte admisible ubicar alguna interpretación compatible con el ordenamiento constitucional posible.

Con relación a dichos principios, el Tribunal Constitucional mencionó en la sentencia recaída en el Expediente 0004-2004-PCC/TC<sup>3</sup>, lo siguiente:

“- **El principio de conservación de la ley.** Mediante este axioma se exige al juez constitucional “salvar”, hasta donde sea razonablemente posible, la constitucionalidad de una ley impugnada, en aras de afirmar la seguridad jurídica y la gobernabilidad del Estado.

Es decir, la expulsión de una ley del ordenamiento jurídico por inconstitucional, debe ser la última *ratio* a la que debe apelarse. Así, la simple declaración de inconstitucionalidad no debe ser utilizada, salvo si es imprescindible e inevitable.

- **El principio de interpretación desde la constitución.** Mediante este axioma o pauta básica se asigna un sentido a una ley cuestionada de inconstitucionalidad, a efectos que ella guarde coherencia y armonía con el plexo del texto fundamental”.

<sup>3</sup> TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia de fecha 31 de diciembre de 2004, recaída en el Expediente 0004-2004-PCC/TC. Fundamento Jurídico 3.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Dichos principios son complementados al principio de presunción de constitucionalidad de la ley, respecto del cual se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente 00033-2007-PI/TC<sup>4</sup>, señalando lo siguiente:

“4. Que, según el Principio de presunción de constitucionalidad, las leyes gozan de la presunción que se encuentran de conformidad con la Constitución, hasta que este Tribunal en ejercicio de su función jurisdiccional la declare inconstitucional, en ese sentido todas las normas que emanan del Estado son consideradas constitucionales. Este Principio se ha materializado en la Segunda Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional: “Los Jueces y Tribunales sólo inaplican las disposiciones que estimen incompatibles con la Constitución cuando por vía interpretativa no sea posible la adecuación de tales normas al ordenamiento constitucional”. Así también el Principio de conservación de las leyes permite afirmar la seguridad jurídica y mantener la legitimidad democrática de la que gozan las leyes. [...].” [Énfasis agregado].

Adviértase que dicha interpretación a favor del decreto legislativo se circunscribe única y exclusivamente al control parlamentario que se efectúa al interior de la comisión informante, y se desarrolla respecto de un decreto específico, tomando como parámetro la Constitución Política. Por lo que no existe ningún impedimento para que con posterioridad a la emisión, debate y aprobación del dictamen de control parlamentario se puedan presentar iniciativas legislativas con la finalidad de modificar o derogar aquel decreto legislativo.

En ese sentido, se deben analizar como parámetro de control de los Decretos Legislativos a la ley autoritativa, y se dispone que este control debe ser riguroso y estricto, mientras que, si el parámetro es la Constitución Política, al tratarse de un control de fondo del contenido del Decreto Legislativo, resulta admisible un control flexible y abierto, en aras de salvaguardar “la seguridad jurídica y la gobernabilidad del Estado” como lo ha señalado el Tribunal Constitucional.

<sup>4</sup> TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia de fecha 13 de febrero de 2009, recaída en el Expediente 00033-2007-PI/TC. Fundamento Jurídico 4.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**B) Reglamento del Congreso como parámetro de control de constitucionalidad**

El artículo 90 regula el procedimiento que debe seguirse para iniciar el control de los decretos legislativos que emite el Poder Ejecutivo. Y precisa las siguientes reglas:

- El presidente de la República debe dar cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente de los decretos legislativos que dicta en uso de las facultades legislativas, dentro de los tres días posteriores a su publicación.
- Recibido el oficio y el expediente mediante el cual el presidente de la República da cuenta de la expedición del decreto legislativo y a más tardar el primer día útil siguiente, el presidente del Congreso envía el expediente a la Comisión de Constitución y Reglamento del Congreso o a la que señale la ley autoritativa, para su estudio.

En consecuencia, por disposición del Reglamento del Congreso, la Comisión de Constitución y Reglamento debe evaluar, en primer lugar, el cumplimiento de estas reglas formales: el plazo para la dación en cuenta y la remisión del expediente completo del decreto legislativo.

Al respecto, el Decreto Legislativo 1568 fue publicado el 28 de mayo de 2023, y se dio cuenta al Congreso de la República el 31 de mayo de 2023, mediante Oficio N° 2950-2022-2023-CCR, con lo cual, el ingreso del Decreto Legislativo se realizó dentro del plazo de tres días posteriores a su publicación a que se refiere el literal a) del artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República.

La importancia del plazo para la dación en cuenta se sustenta en que se trata del cumplimiento de una obligación del Poder Ejecutivo, que debe ser concretada no en cualquier momento a criterio del obligado, sino dentro del plazo que el Congreso ha decidido como oportuno, es decir, dentro de los tres días siguientes a la publicación del decreto legislativo. Fecha a partir de la cual el Congreso podrá iniciar el control de la norma, que es una potestad reconocida al Parlamento y no una imposición de

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

la Constitución Política (como sí lo es para el Poder Ejecutivo). **En otras palabras, mientras que el Poder Ejecutivo tiene la obligación de dar cuenta al Congreso en el plazo establecido, el Congreso decide la oportunidad de ejercer el control parlamentario de los actos normativos del Poder Ejecutivo.**

**C) La ley autoritativa como parámetro de control**

Los criterios que se deben evaluar para verificar si el decreto legislativo se enmarca dentro de la ley autoritativa como parámetro de control son: i) la adecuación de la norma a la materia específica y ii) cumplimiento del plazo determinado.

A efectos de corroborar que el texto del decreto legislativo que se examina se ha ajustado a la materia delegada contenida en la norma autoritativa, se puede recurrir a examinar: i) el texto expreso del extremo de la ley autoritativa invocado en el decreto legislativo, ii) la exposición de motivos de la propuesta legislativa con la que el Poder Ejecutivo solicitó la delegación de facultades, iii) el dictamen de la Comisión que se pronunció sobre el pedido de delegación de facultades, y iv) la exposición de motivos y los considerandos del propio decreto legislativo.

Sobre el particular, en la medida que la competencia o facultad legislativa le corresponde al Congreso de la República y que los decretos legislativos se emiten, precisamente, en atención a una ley autoritativa mediante la cual el Poder Legislativo delega su facultad normativa al Poder Ejecutivo, se estima que dicho control debe ser estricto, es decir, no se debe optar por interpretaciones excesivamente flexibles que limiten o disminuyan la competencia originaria y ordinaria del Poder Legislativo para legislar.

En ese sentido, ante la existencia de una duda razonable sobre si la materia regulada por el decreto legislativo se enmarca dentro la “materia específica delegada” en la ley autoritativa, se debe optar por la interpretación que concluya que dicha materia no fue delegada al Poder Ejecutivo, privilegiando el debate al interior del Congreso de la República.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Al respecto, es preciso recordar que el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el Expediente 00022-2011-PI/TC<sup>5</sup>, ha destacado la necesidad de que se precisen las materias delegadas al Poder Ejecutivo, al señalar lo siguiente:

“20. Dentro de estos límites se encuentra la obligación de especificar la materia sobre la cual recae la delegación. Una infracción a esta exigencia se presenta no solo cuando existe una delegación ‘en blanco’, sino también cuando se concretan delegaciones legislativas generales, indefinidas o imprecisas. El Tribunal no pretende que el legislador identifique los detalles de aquello que se delega [una situación que comportaría que el legislador desarrolle en sí misma la materia que se pretende delegar y torne con ello innecesaria la delegación misma], pero sí considera necesario, desde el punto de vista del artículo 104 de la Constitución, que se delimite con suficiente claridad los confines de la materia sobre la que se autoriza legislar al Ejecutivo, y que aquello que se ha delegado no caiga dentro de las materias sobre las cuales existe una reserva absoluta de ley.” [Énfasis agregado].

La interpretación de la materia delegada debe hacerse de manera estricta y rigurosa, y no de manera extensiva, porque, como se ha explicado la potestad legislativa reside en el Congreso de la República, puesto que es el órgano que representa el pluralismo político, donde los procedimientos legislativos implican labores de estudio y debate, conforme al respeto de los principios democráticos. Siendo dichos debates públicos y a través de los cuales se procura canalizar los proyectos y exteriorizar las posiciones de los distintos sectores de la sociedad.

Mientras que, en el ámbito del Poder Ejecutivo, no necesariamente opera un procedimiento plural como el descrito; por cuanto el debate previo a la aprobación de un decreto legislativo se limita al Consejo de Ministros, encontrándose dicho debate limitado por el plazo otorgado por la ley autoritativa que, por la propia naturaleza extraordinaria de los decretos legislativos, el debate al interior del Ejecutivo es más restringido y breve.

---

<sup>5</sup> TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia de fecha 8 de julio de 2015, recaída en el Expediente 00022-2011-PI/TC. Fundamento Jurídico 20.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **3.3. Análisis del caso concreto**

Esta comisión considera pertinente realizar el análisis del Decreto Legislativo, conforme a las siguientes secciones:

#### **A) Identificación de la materia de delegación de facultades**

El Decreto Legislativo 1568, se sustenta en la delegación de facultades contenida en el literal j) del numeral 2.2. del artículo 2 de la Ley 31696, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización del Estado; estableciendo lo siguiente:

#### **“Artículo 2. Materias de la delegación de facultades legislativas**

En el marco de la delegación de facultades a la que se refiere el artículo 1 de la presente ley, el Poder Ejecutivo está facultado para legislar sobre las siguientes materias:

[...]

2.2 En materia de modernización de la gestión del Estado:

[...]

j) Actualizar el marco normativo referido al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de la Ley 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, a fin de adecuarlo a las nuevas necesidades de las viviendas multifamiliares y en general de las edificaciones.

[...]”.

Conforme a esta autorización material, corresponde evaluar si el articulado del Decreto Legislativo 1568 se ajusta a los parámetros invocados.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**B) Contenido del Decreto Legislativo examinado**

El Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del régimen de la propiedad horizontal.

**Artículo 1.- Objeto**

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto regular el régimen de la propiedad horizontal en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes.

**Artículo 2.- Finalidad**

El presente Decreto Legislativo tiene por finalidad fomentar una adecuada convivencia entre los/as propietarios/ as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman edificaciones que por compartir bienes y servicios comunes requieren implementar el régimen de la propiedad horizontal contribuyendo a una mejor gestión y aprovechamiento de la edificación en su conjunto.

**Artículo 3.- Ámbito de aplicación**

El presente Decreto Legislativo es de aplicación a nivel nacional sobre edificaciones en las que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes, en las cuales es necesario implementar el régimen de la propiedad horizontal.

**CAPÍTULO II**

**RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 4.- Definición**

La propiedad horizontal es el régimen jurídico en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 5.- Aplicación del régimen**

Cuando las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenecen a distintos/as propietarios/as, el régimen de propiedad horizontal es obligatorio; y, cuando pertenecen a un/a solo/a propietario/a, el régimen es facultativo.

**Artículo 6.- Edificaciones sujetas al régimen**

Se encuentran sujetos al régimen de la propiedad horizontal las edificaciones culminadas que estén debidamente autorizadas por la municipalidad y las edificaciones regularizadas conforme a la normativa de la materia y en concordancia con lo dispuesto en el artículo precedente.

**Artículo 7.- Prehorizontalidad y predeclaratoria de edificación**

7.1 La prehorizontalidad se constituye cuando a solicitud del/de la propietario/a, se anota preventivamente en la partida registral correspondiente, en un mismo acto, la predeclaratoria de la edificación, el prereglamento interno y la preindependización de las unidades inmobiliarias que la conforman, pudiendo a su vez anotarse de forma preventiva en las partidas registrales preindependizadas los contratos de transferencias de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva efectuados por el promotor inmobiliario.

7.2 El/la propietario/a puede inscribir la predeclaratoria de edificación sin constituir la prehorizontalidad, pudiendo decidir si al concluir la edificación la mantiene como una sola edificación o la somete al régimen de la propiedad horizontal.

7.3 Las anotaciones preventivas de prehorizontalidad y/o predeclaratoria de edificación, así como las transferencias efectuadas por el promotor inmobiliario, se mantienen hasta el vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de edificación.

**Artículo 8.- Propiedad horizontal de hecho Se origina la propiedad horizontal de hecho cuando:**

a) La edificación reúna las características para estar sujeta al régimen de la propiedad horizontal, se haya transferido como mínimo una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva a un/a propietario/a distinto/a, y no cuente con un Reglamento Interno.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

b) Existan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes comunes, y que en sus títulos constitutivos o traslativos se les hayan asignado derechos con diferente denominación.

**Artículo 9.- Derechos y obligaciones en la propiedad horizontal de hecho**

Los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tienen derecho a usar los bienes comunes, sin restringir el uso de los demás, ni alterar su destino, estando obligados a aportar las cuotas necesarias para su mantenimiento y conservación. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas son pagadas en función a cuotas iguales por unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.

**Artículo 10.- Presidente/a en la propiedad horizontal de hecho**

Para tomar acuerdos necesarios para el adecuado uso de los bienes comunes y funcionamiento de los servicios comunes, los/as titulares de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva cuentan como mínimo con un/a presidente/a, quien puede ejercer la función de administrador/a de la edificación, de acuerdo a las disposiciones reguladas en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

**Artículo 11.- Regularización de la propiedad horizontal de hecho**

11.1 Para el acuerdo de la regularización de la propiedad horizontal de hecho, los/as propietarios/ as señalados/as en el numeral 32.2 del artículo 32 del presente Decreto Legislativo, suscriben un acta que comprenda la declaratoria de edificación, el Reglamento Interno y la independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, además de los requisitos que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) establezca para la inscripción registral de dichos actos.

11.2 El Reglamento del presente Decreto Legislativo regula las formalidades del acuerdo de regularización y del acta referida.

**CAPÍTULO III  
BIENES Y SERVICIOS COMUNES**

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 12.- Bienes comunes**

Los bienes comunes son, según corresponda, los siguientes:

- a) El terreno sobre el que está construida la edificación, salvo aquellos que provengan de régimen de independización y copropiedad.
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que estos sirvan a dos o más unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras y, en general, todas las vías de accesibilidad o circulación de uso común.
- d) Los ascensores y montacargas.
- e) La fachada y las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes que forman parte de los bienes comunes.
- f) Los ambientes destinados a servicios comunes, tales como portería, guardianía y otros.
- g) Los jardines y los sistemas e instalaciones destinados a los servicios de saneamiento, así como electricidad, eliminación de basura y otros que no estén destinados a una unidad en particular.
- h) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos.
- i) Los sótanos, semisótano y azoteas, incluyendo el derecho de sobreelevación, salvo disposición contraria en el Reglamento Interno.
- j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos/as los/as propietarios/as.
- k) Otros que el Reglamento Interno señale.

No se consideran bienes comunes aquellos que se encuentran debidamente inscritos en el Registro de Predios como propiedad exclusiva.

**Artículo 13.- Servicios comunes**

13.1 Los servicios comunes son, según corresponda, los siguientes:

- a) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, de las instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común y, en general, de cualquier otro elemento conformante de los bienes comunes. Esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes comunes o de sus partes.
- b) Los servicios de saneamiento.
- c) La administración de la edificación.
- d) La guardianía, jardinería y portería.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

e) La vigilancia y seguridad de la edificación.

f) Otros servicios comunes establecidos en el Reglamento Interno.

13.2 Los servicios comunes señalados en el literal a) y b) del numeral precedente son obligatorios, según corresponda, para todas las edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal, así como los que se establezcan en el Reglamento Interno.

**Artículo 14.- Desafectación y disposición de bienes comunes**

14.1 La desafectación de bienes comunes, transferencia y/o gravamen, según corresponda son aprobados por la Junta de Propietarios con el voto de no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno establezca una mayoría superior o exija unanimidad.

14.2 La desafectación determina que la titularidad del bien es asumida por la Junta de Propietarios.

14.3 La desafectación da lugar a la modificación del Reglamento Interno.

**Artículo 15.- Transferencia o gravamen de los bienes desafectados**

15.1 La transferencia de los bienes desafectados o la constitución de gravamen sobre los mismos se formaliza mediante escritura pública, en la que se inserta en su caso, la copia certificada del acuerdo de Junta de Propietarios, otorgada por su presidente/a y/o por la persona autorizada en el acuerdo de la referida Junta, bajo sanción de nulidad.

15.2 El acuerdo debe contener la autorización específica para transferir o gravar los bienes desafectados, indicando por lo menos, el monto de la contraprestación y la forma de pago, cuando correspondan. El Reglamento del presente Decreto Legislativo establece los mecanismos que garanticen la efectiva asignación de la contraprestación en beneficio de todos/as los/as propietarios/as.

15.3 El acuerdo se notifica por conducto notarial al/a los/as propietario/s/as que no asistieron a la sesión de la Junta de Propietarios, a la dirección de su unidad inmobiliaria, salvo que hubiesen señalado, ante la Junta de Propietarios, un domicilio distinto dentro del territorio nacional.

15.4 Para la inscripción de la transferencia de los bienes desafectados o la constitución de gravamen sobre los mismos, se presenta adicionalmente una

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

declaración jurada suscrita por el/la presidente/a de la Junta de Propietarios señalando haber cumplido con la notificación prevista en el numeral anterior. Dicha declaración jurada debe tener certificación de firma ante Notario.

**CAPÍTULO IV  
DERECHO DE SOBREELEVACIÓN**

**Artículo 16.- Derecho de sobreelevación**

16.1 El derecho de sobreelevación es el derecho a sobreedificar o subedificar uno o más pisos por encima o por debajo de las construcciones ya existentes de un predio edificado total o parcialmente, correspondiendo la titularidad de lo edificado al titular del referido derecho.

16.2 El número de pisos a edificarse no debe afectar la estructura de la edificación existente ni contravenir los parámetros urbanísticos y edificatorios, ni perjudicar la seguridad y funcionamiento de la edificación, ni afectar los derechos de los demás propietarios o terceros.

16.3 El derecho de sobreelevación, la independización y la modificación de independización, según corresponda, requieren la modificación del Reglamento Interno y de su inscripción. Solo en el caso que se modifiquen los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, se requiere la aprobación de la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto de no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

16.4 El Reglamento del presente Decreto Legislativo establece las disposiciones referidas a la sobreelevación.

**Artículo 17.- Constancia del derecho de sobreelevación**

17.1 El derecho de sobreelevación debe constar en el Reglamento Interno o en una modificación posterior, en este último caso, el acuerdo debe ser adoptado según lo previsto en el numeral 16.3 del artículo que antecede.

17.2 El derecho de sobreelevación, si no forma parte de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, debe constar en una partida relacionada con la partida matriz, en la que se debe indicar el futuro acceso proyectado.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 18.- Modificación de la condición de azoteas y aires**

18.1 Las azoteas y los aires son bienes comunes, salvo disposición contraria establecida en el Reglamento Interno.

18.2 La modificación de la condición de bien común de la azotea o de los aires implica su conversión en una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva la cual requiere de la aprobación de la Junta de Propietarios, de acuerdo a lo previsto en el artículo 14 del presente Decreto Legislativo. Dicha unidad tiene asignada un porcentaje de participación en los bienes comunes.

18.3 El reconocimiento y la rectificación de la condición de bien común de la azotea o de los aires a una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, requiere el acuerdo unánime de los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

**CAPÍTULO V**

**EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACUMULACIÓN O INDEPENDIZACIÓN**

**Artículo 19.- Aprobación para la ejecución de obras en la edificación**

19.1 La ejecución de obras sobre las áreas en las que recae el derecho de sobreelevación, previamente a obtener la licencia de edificación para ejecutar dichas obras, requiere de la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

19.2 La ejecución de obras de los proyectos de edificación para ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que alteren la arquitectura, que comprenda la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad; y, el uso de la edificación, previamente a obtener la licencia de edificación respectiva, requiere la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. En el caso que los proyectos referidos no alteren dichas características, el derecho a edificar sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva no puede ser limitado por la Junta de Propietarios, no requiriendo la aprobación de la misma, debiendo únicamente obtener la licencia de edificación respectiva.

19.3 Los proyectos de edificación referidos en el numeral anterior, que puedan afectar la seguridad y estructura de la edificación, corresponden ser autorizados por la

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

municipalidad respectiva de acuerdo a la normativa de la materia, sin perjuicio de poner en conocimiento a la Junta de Propietarios.

**Artículo 20.- Acumulación o independización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva**

20.1 Los/as propietarios/as pueden acumular o independizar sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, y de ser el caso, procederán a inscribir, previa o conjuntamente, la modificación de la declaratoria de edificación, de acuerdo a la normativa vigente.

20.2 La modificación del Reglamento Interno, como consecuencia de la acumulación o independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, es otorgada unilateralmente por su propietario/a, siempre y cuando no afecten bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno establezca un procedimiento diferente.

**CAPÍTULO VI**

**JUNTA DE PROPIETARIOS Y ADMINISTRACIÓN**

**Artículo 21.- Naturaleza de la Junta de Propietarios**

La naturaleza de la Junta de Propietarios es la de ser un sujeto de derecho cuya finalidad es la administración, mantenimiento y mejoramiento de la edificación para conservar los bienes comunes para su disfrute por parte de los/as titulares de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva materia del régimen de la propiedad horizontal.

**Artículo 22.- Constitución y conformación de la Junta de Propietarios**

22.1 La Junta de Propietarios está conformada por todos/as los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y tiene la representación conjunta de estos.

22.2 Se constituye con el solo otorgamiento del Reglamento Interno, aunque no exista pluralidad de propietarios.

22.3 La condición de miembro de la Junta de Propietarios se adquiere o se pierde con el acto adquisitivo o extintivo de la propiedad de la unidad inmobiliaria de

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

propiedad exclusiva, sin que sea posible la renuncia de los/as propietarios/as, ni la liberación unilateral de sus obligaciones y deberes.

**Artículo 23.- Actos de la Junta de Propietarios**

23.1 La Junta de Propietarios y los actos relacionados con aquella se inscriben en el rubro F) denominado “Otros” de la partida del predio matriz, los cuales pueden ser materia de publicidad registral compendiosa. Los actos inscribibles de la Junta de Propietarios son regulados en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

23.2 La formalidad para la adopción de los acuerdos de la Junta de Propietarios, así como el quórum necesario es regulado por el Reglamento Interno y supletoriamente por el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

23.3 La Junta de Propietarios aprueba un Manual de Convivencia, para los/as propietarios/as y residentes respecto a sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, bienes y servicios comunes. Asimismo, aprueba otros manuales de uso y protocolos necesarios para la administración de la edificación materia del régimen. Los citados manuales y protocolos no son inscribibles; sin embargo, deben estar en concordancia con el Reglamento Interno y lo dispuesto en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento.

23.4 En el ejercicio de la gestión ordinaria de los bienes comunes, el/la presidente/a de la Junta de Propietarios autoriza al/a la administrador/a o, a la persona que se designe para tales funciones, a realizar los actos necesarios para el ordenamiento, mantenimiento, reparación, renovación o sustitución de los mismos, en concordancia con el artículo 28 del presente Decreto Legislativo.

23.5 En cumplimiento de sus fines, la Junta de Propietarios puede adquirir o disponer de bienes inmuebles y muebles registrables. Para tal caso, se debe contar con la aprobación de los/as propietarios/as que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes; salvo que, para el caso de bienes muebles registrables el Reglamento Interno establezca un porcentaje menor de aprobación o se autorice directamente al/a la presidente/a de la Junta de Propietarios. No se requiere autorización previa alguna en el caso de la adjudicación en pago de bienes a favor de la Junta de Propietarios, como consecuencia de las acciones seguidas para el cobro de cuotas de mantenimiento. 23.6 Si al autorizar la adquisición de bienes inmuebles o muebles registrables se precisa que los mismos

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

tendrán la condición de bienes comunes; aun cuando no se haya efectivizado dicho destino, la posterior disposición de los mismos debe observar las exigencias previstas en los artículos 14 y 15 del presente Decreto Legislativo.

**Artículo 24.- Presidente/a de la Junta de Propietarios**

24.1 Para el caso que exista pluralidad de propietarios, al momento de otorgar el Reglamento Interno, éstos designan, entre los integrantes de la Junta de Propietarios, al/a la presidente/a de la misma; mientras que, en el caso que todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tengan al/a la mismo/a propietario/a, este/esta se desempeña como presidente/a de la Junta de Propietarios.

24.2 Una vez elegido/a el/la presidente/a de la Junta de Propietarios, este/esta se registra en el rubro correspondiente de la partida matriz del Registro de Predios, debiendo continuar en funciones hasta que se inscriba el/la nuevo/a presidente/a, salvo que deje de ser integrante de la Junta de Propietarios.

24.3 El/la presidente/a representa a la Junta de Propietarios en todos los aspectos que afectan a ella, cuyas funciones y atribuciones se regulan en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. Asimismo, goza de las facultades generales y especiales de la representación señalada en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.

**Artículo 25.- Sesiones de la Junta de Propietarios**

Las sesiones de Junta de Propietarios presenciales o virtuales se instalan válidamente si reúnen el quorum requerido para su funcionamiento, de acuerdo a las formalidades que establezca el Reglamento Interno y supletoriamente el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

**Artículo 26.- Régimen sancionador aplicado por la Junta de Propietarios**

26.1 La Junta de Propietarios puede establecer en el Manual de Convivencia, un régimen sancionador para los propietarios o poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman la edificación, que incurran en la comisión de las infracciones tipificadas en el citado manual.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

26.2 El Reglamento del presente Decreto Legislativo establece las condiciones mínimas del régimen sancionador aplicado por la Junta de Propietarios, las cuales son de obligatorio cumplimiento.

**Artículo 27.- Junta general de Propietarios**

27.1 La Junta General de Propietarios está conformada por los/as presidentes/as de las Juntas de Propietarios de las áreas o sectores señalados en el numeral 33.1 del artículo 33 del presente Decreto Legislativo, eligiéndose entre ellos a su presidente/a, quien se encarga de los asuntos que afecten a la edificación en su conjunto.

27.2 La conformación y funciones de la Junta General de Propietarios; de sus órganos de administración, así como los mecanismos de coordinación entre Juntas de Propietarios y demás aspectos son fijados en el Reglamento Interno General.

**Artículo 28.- El/la administrador/a**

28.1 Toda edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal debe contar con un/una administrador/a, cargo que puede ser ejercido por cualquier propietario/a u otra persona natural o jurídica elegida por la Junta de Propietarios, por un plazo determinado el cual puede ser renovado, sin perjuicio de su eventual remoción por la misma Junta de Propietarios. En caso de no contar con un/a administrador/a se presume que sus funciones están a cargo de el/la presidente/a de la Junta de Propietarios, salvo acuerdo en contrario dispuesto por la Junta de Propietarios.

28.2 A fin de gestionar el funcionamiento y la conservación de los bienes y servicios comunes, el/la administrador/a tiene las siguientes obligaciones:

- a) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza, y preservación.
- b) Cobrar y recaudar las cuotas de los gastos comunes.
- c) Llevar las cuentas de la administración y/o los libros contables.
- d) Realizar visitas a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva con el consentimiento del/de la propietario/a o poseedor/a, a fin de verificar que no se realicen acciones contrarias a las permitidas en el Reglamento Interno o que afecten los servicios comunes.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

e) Dar cuenta documentada de su gestión, entregando los balances de ingresos y egresos; asimismo, poner a disposición de la Junta de Propietarios la aprobación y verificación de todos los gastos efectuados.

f) Otras funciones que se establezcan en el Reglamento del presente Decreto Legislativo o en el Reglamento Interno.

28.3 Para el nombramiento del/de la administrador/a, la Junta de Propietarios debe observar las disposiciones que se establecen en el Reglamento Interno.

**Artículo 29.- Impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios**

29.1 Los acuerdos de la Junta de Propietarios pueden ser impugnados a través de la vía judicial o arbitral, por aquellos propietarios asistentes que hubieran votado en contra; por los propietarios no concurrentes; o, por los propietarios que hayan sido privados ilegítimamente de emitir su voto.

29.2 La impugnación no suspende la ejecución del acuerdo de la Junta de Propietarios, sin perjuicio que el Reglamento del presente Decreto Legislativo establezca los mecanismos para la publicidad preventiva de la posible impugnación del acuerdo adoptado. Para la impugnación judicial o arbitral de acuerdos se aplica supletoriamente lo dispuesto en el artículo 92 del Código Civil.

**Artículo 30.- Cobranza de las cuotas**

30.1 En caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento de la edificación, se puede extender una carga en la partida registral de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, en mérito al acuerdo de la Junta de Propietarios y según los procedimientos que para su inscripción y levantamiento se regulen en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

30.2 Los recibos impagos de las cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover el Proceso Único de Ejecución, de conformidad con lo establecido por el Código Procesal Civil, siendo suficiente, para tales efectos, acreditar la representación procesal del/ de la presidente/a de la Junta de Propietarios y presentar los recibos impagos emitidos por el/la administrador/a. La formalidad de los recibos de cuotas de mantenimiento se establece en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

30.3 Para este proceso son procedentes, las medidas cautelares, según lo regulado por la normativa vigente, sin perjuicio de la inclusión de los/las propietarios/as deudores/as en el Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, que para tal fin se crea.

**Artículo 31.- Solución de controversias**

Para dar solución a cualquier controversia relacionada con lo regulado en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento que se suscite entre los propietarios y/o la Junta de Propietarios, se puede optar por la vía judicial o arbitral, según lo que establezca el reglamento del Decreto Legislativo y la normativa sobre la materia.

**CAPÍTULO VII  
REGLAMENTO INTERNO**

**Artículo 32.- Reglamento Interno**

32.1 El Reglamento Interno es el instrumento normativo obligatorio que contiene disposiciones que regulan los derechos y las obligaciones de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva sujetas al régimen de la propiedad horizontal; los acuerdos o pactos lícitos que puedan establecerse en su constitución o modificación; así como, la gestión y administración de la edificación sobre los intereses comunes tutelados en el presente Decreto Legislativo.

32.2 Las edificaciones a las que se refiere el artículo 6 del presente Decreto Legislativo, cuentan con un Reglamento Interno otorgado por:

- a) El promotor inmobiliario, con titularidad registral sobre el predio materia del régimen de la propiedad horizontal; o,
- b) El propietario o superficiario, aun cuando no exista pluralidad de propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; o,
- c) Los propietarios del más del 50% de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con escritura pública o instrumento válido de fecha cierta que acredita su propiedad respecto de las mismas, cuyo acuerdo para otorgar el Reglamento Interno conste en documento privado con firma certificada por notario. Dicho acuerdo da lugar a la inscripción del Reglamento Interno y a la independización

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, debiendo los propietarios presentar los títulos para la inscripción de su propiedad.

32.3 El Reglamento del presente Decreto Legislativo regula el contenido mínimo obligatorio que debe tener el Reglamento Interno.

**Artículo 33.- Pluralidad de Reglamentos Internos**

33.1 Se puede otorgar más de un Reglamento Interno, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Existan áreas o sectores físicamente determinables que compartan ciertas características; y,
- b) Dichas áreas o sectores, además de los bienes comunes con los que cuentan, compartan bienes y servicios comunes generales con todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

33.2 La pluralidad de Reglamentos Internos puede establecerse en el acto constitutivo del régimen de la propiedad horizontal o en el acto que lo modifica, otorgándose Reglamentos Internos Propios para cada área o sector y un Reglamento Interno General para el conjunto de áreas o sectores, cuyo procedimiento para su aprobación es regulado en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

**Artículo 34.- Pluralidad de Reglamentos Internos en edificaciones a ejecutarse por etapas**

En el caso de edificaciones a ejecutarse por etapas, con el otorgamiento del Reglamento Interno General, se pueden independizar las áreas o sectores previstos para cada una de ellas.

**Artículo 35.- Refrendo**

El presente Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, la Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

**PRIMERA.- Vigencia**

El presente Decreto Legislativo entra en vigencia a los ciento ochenta días calendario siguientes a la publicación de su Reglamento.

**SEGUNDA.- Reglamentación del Decreto Legislativo**

Mediante Decreto Supremo, con refrendo del/de la Ministro/a de Vivienda, Construcción y Saneamiento se aprueba el Reglamento del presente Decreto Legislativo, en un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario, contado a partir de la publicación del presente Decreto Legislativo.

**TERCERA.- Registros Administrativos a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

Créase los siguientes Registros Administrativos:

- a) Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, cuyo responsable designado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento proporciona a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones el acceso al reporte de deudores, a efectos que registre su deuda en la Central de Riesgos de dicha Institución.
- b) Registro de Administradores de edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal, cuyas modalidades y organización se regula en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. El funcionamiento de los Registros Administrativos antes señalados está a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Las disposiciones relacionadas con el procedimiento del registro de las deudas referidas se establecen en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

**CUARTA.- Edificaciones para vivienda tipo club, temporal o vacacional**

Las edificaciones para viviendas tipo club, temporal o vacacional de propiedad exclusiva, a las cuales se refiere el Capítulo IV de la Norma Técnica TH 010, Habilitaciones Residenciales del Reglamento Nacional Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA que comparten bienes comunes, están

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

sujetas al régimen de la propiedad horizontal y aprueban su Reglamento Interno, según lo señalado en el artículo 32 del presente Decreto Legislativo.

**QUINTA.- Adecuación al régimen de la propiedad horizontal**

Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y/o edificaciones que se ejecutaron o transfirieron con anterioridad a la vigencia del presente Decreto Legislativo; así como, las edificaciones que se encuentren bajo el régimen de independización y copropiedad, que comparten bienes y servicios comunes, se adecuan al régimen del presente Decreto Legislativo en lo que le resulte aplicable, en la oportunidad que se presente al Registro de Predios la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el Reglamento Interno primigenio.

**SEXTA.- Adecuación normativa**

La SUNARP adecúa sus normas respectivas a lo establecido en el presente Decreto Legislativo y establece las disposiciones necesarias para su implementación y cumplimiento.

**SÉPTIMA.- Financiamiento**

Lo dispuesto en la presente norma se financia con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

**DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**

**ÚNICA.- Derogación**

Derogar el artículo 13, el Título III y la Tercera Disposición Final de 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; y, el numeral 29.1 del artículo 29 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**C) Análisis de constitucionalidad de la norma**

Atendiendo a los principios descritos que deben inspirar el análisis de la constitucionalidad de los Decretos legislativos (presunción de constitucionalidad y conservación de la ley), se advierte lo siguiente:

- Cumple con los parámetros constitucionales previstos para la legislación delegada (artículo 104 de la Constitución Política).
- Se verifica que el desarrollo de las materias delegadas en el Decreto Legislativo objeto de análisis, no se encuentra referido a reforma constitucional, aprobación de tratados internacionales, leyes orgánicas, Ley de Presupuesto y Ley de la Cuenta General de la República. Asimismo, la norma analizada no vulnera derechos fundamentales.
- De lo que se aprecia que el presente decreto legislativo ha sido expedido conforme a los preceptos constitucionales.

**D) Análisis de la facultad y el plazo contenidos en la ley autoritativa**

Esta comisión, luego de analizar el contenido del articulado de la norma en estudio y de la revisión de la norma autoritativa, observa lo siguiente:

- El objeto y disposiciones del Decreto Legislativo analizado se ajustan a la delegación de facultades invocada contenida en la norma autoritativa.
- Por lo tanto, cumple con los parámetros previstos en la norma autoritativa; es decir, se emitió dentro de las facultades conferidas en el marco normativo de conformidad con el literal j) del numeral 2.2. del artículo 2 de la Ley 31696, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización del Estado

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

- En cuanto al plazo, se aprecia que, mediante la Ley 31696, publicada en el diario oficial El Peruano el 28 de febrero de 2023, se delegó al Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización de la gestión del estado, por un plazo de noventa (90) días calendario. Así se tiene que, el Decreto Legislativo 1568 fue publicado en el diario oficial El Peruano el 28 de mayo de 2023, dentro del plazo otorgado por la Ley Autoritativa. Por lo tanto, se concluye que el Decreto Legislativo 1568, fue emitido dentro del plazo de noventa (90) días calendario, contenido en la ley autoritativa.

**E) Sobre el Informe dictado por la Subcomisión de Control Político.**

Esta comisión observa que existe coincidencia entre los parámetros de control que utiliza esta Comisión y los invocados por la Subcomisión de Control Político; por lo que se confirma la conclusión contenida en el Informe aprobado en la fecha 22 de enero de 2025 emitido por la Subcomisión de Control Político, que considera que el Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del régimen de la propiedad horizontal, **SÍ CUMPLE** con lo dispuesto en el artículo 101 numeral 4, y el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República, por cuanto no contraviene la normativa constitucional, y se enmarca dentro de las facultades delegadas por el Congreso de la República al Poder Ejecutivo mediante la Ley 31696.

**IV. CUADRO RESUMEN**

La evaluación realizada por esta Comisión se puede resumir en el siguiente cuadro:

**Cuadro 1**

**Control formal y sustancial de la norma evaluada**

CONTROL FORMAL	
Requisitos formales	Cumplimiento de requisitos formales
Plazo para dación en cuenta	✓ Sí cumple.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

	El Decreto Legislativo 1568 fue publicado el 28 de mayo de 2023, y se dio cuenta al Congreso de la República el 31 de mayo de 2023, mediante Oficio N° 2950-2022-2023-CCR, con lo cual, el ingreso del Decreto Legislativo se realizó dentro del plazo de tres días posteriores a su publicación, a que se refiere el literal a) del artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República.
Plazo para la emisión de la norma	<p>✓ <b>Sí cumple.</b></p> <p>La Ley 31696, publicada en el diario oficial El Peruano el 28 de febrero de 2023, se delegó al Poder Ejecutivo la facultad de legislar sobre las materias señaladas en la citada ley, por un plazo de noventa (90) días calendario. El Decreto Legislativo 1568 fue publicado en el diario oficial El Peruano el 28 de mayo de 2023, dentro del plazo otorgado por la Ley Autoritativa. Por lo tanto, se concluye que el Decreto Legislativo 1568, fue emitido dentro del plazo de noventa (90) días calendario, contenido en la ley autoritativa.</p>
<b>CONTROL MATERIAL</b>	
<b>Requisitos sustanciales</b>	<b>Cumplimiento de requisitos sustanciales</b>
Constitución Política del Perú.	<p>✓ <b>Sí cumple.</b></p> <p>No contraviene normas constitucionales.</p>
Materia específica	<p>✓ <b>Sí cumple.</b></p> <p>El Decreto Legislativo 1568 cumple con los parámetros previstos en la norma autoritativa; es decir, se emitió dentro de las facultades conferidas de conformidad con el literal j) del numeral 2.2. del artículo 2 de la Ley 31696, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización del Estado.</p>

Elaboración: Comisión de Constitución y Reglamento.

**V. CONCLUSIÓN**

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Por lo expuesto, la Comisión de Constitución y Reglamento, recogiendo el contenido del Informe sobre el Decreto Legislativo 1568 aprobado el 22 de enero de 2025 por la Subcomisión de Control Político; concluye que el Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del régimen de la propiedad horizontal, **SÍ CUMPLE** con lo dispuesto por el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República, y se enmarca en las facultades delegadas por el Congreso de la República al Poder Ejecutivo mediante la Ley 31696, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización del Estado.

Dese cuenta.  
Sala de Sesiones  
Lima, 17 de marzo de 2026.

**LUIS ÁNGEL ARAGÓN CARREÑO**  
**Presidente (e)**  
**Vicepresidente**  
**Comisión de Constitución y Reglamento**

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”  
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”*

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO  
1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**