

PROPIEDAD HORIZONTAL *HORIZONTAL PROPERTY*



Aníbal Torres Vásquez¹

Departamento de Derecho Privado, Facultad de Derecho y Ciencia Política Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Ciudad Universitaria Av. Venezuela S/N Lima- Perú.

anibal@etorresvasquez.com.pe;
anibalrpc@hotmail.com

Aceptado: 29-03-016

Aprobado: 05-04-016

SUMILLA

La propiedad predial presupone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones divididas en partes de propiedad exclusiva y partes de propiedad común. A la edificación o conjunto de edificaciones se le denomina unidad inmobiliaria o unidad matriz; a las secciones de propiedad exclusiva con participación en los bienes comunes se les llama secciones inmobiliarias.

La propiedad horizontal es una propiedad predial especial que confiere a su titular el uso, goce y disposición de las secciones inmobiliarias en que se divide la unidad matriz. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios.

RESUMEN

La propiedad predial presupone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones divididas en partes de propiedad exclusiva y partes de propiedad común. A la edificación o conjunto de edificaciones se le denomina *unidad inmobiliaria* o *unidad matriz*; a las secciones de propiedad exclusiva con participación en los bienes comunes se les llama secciones inmobiliarias.

La propiedad horizontal es una propiedad predial especial que confiere a su titular el uso, goce y disposición de las secciones inmobiliarias en que se divide la unidad matriz. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios.

ABSTRACT

Predial Property presupposes the existence of a building or complex of buildings divided

1 Torres Vásquez Aníbal. Abogado y Doctor en Derecho. Profesor Principal UNMSM. Investigador, ex Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, ex Miembro del Consejo Nacional de la Magistratura. Actualmente dicta Introducción al Derecho, Derecho Civil II (Acto Jurídico); Prescripción y Caducidad; y Derecho Civil V (Contratos: Parte General).



into parts of exclusive property. Building or complex of buildings is denominated real-estate unit or original unit; exclusive property's sections with participation on the common property are denominated real-estate sections. Horizontal property is an special predial property that give to its owner the use, enjoyment and provision of the real-estate sections into which the original unit can be divided. It has an internal regulations and a homeowners association.

PALABRAS CLAVE

Propiedad horizontal, propiedad exclusiva, propiedad común, reglamento interno, junta de propietarios, unidad inmobiliaria, complejos inmobiliarios, servicios comunes.

KEYWORDS

Horizontal property, exclusive property, common property, internal regulations, homeowners association, real-estate unit, real-estate complexes, common services.

1. CONCEPTO

La propiedad horizontal es el derecho real que confiere a su titular las facultades de uso, goce y disposición sobre secciones de propiedad exclusiva (departamentos, estacionamientos, tiendas, etc.) y sobre partes comunes (terreno, pasillos, escaleras, etc.), en que se divide una edificación o conjunto de edificaciones, denominada unidad inmobiliaria. Las diversas secciones de la unidad inmobiliaria así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo indivisible. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios.

2. DENOMINACIÓN

A la propiedad horizontal se le denomina también: propiedad por pisos, propiedad por departamentos, condominio, condominio de

edificios², condominio edilicio³, conjuntos inmobiliarios⁴, propiedad cúbica.

El Código civil (art. 958) lo denomina propiedad horizontal. Sin embargo, la vigente Ley N° 27157, en adelante la Ley, y su reglamento, T.U.O aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, en adelante el Reglamento, lo llama: Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

La expresión propiedad horizontal tiene las ventajas de la concisión, su consagración en el lenguaje común, y señala de manera categórica una concepción de la propiedad distinta de la romana, según la cual el derecho de propiedad del suelo se extiende hasta el cielo y hasta el infierno⁵.

3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Se sostiene que fue conocida en Caldea, Asiria, Egipto y Grecia. Eduardo Cuq menciona que el Canto XIX de la Odisea y un pasaje de la Historia de Herodoto revelan que los griegos conocieron la propiedad por pisos⁶.

En Roma, un texto de Papiniano habla de casas que tenían un mismo techo y fueron legadas a dos personas diferentes, pero siendo privativas de cada uno ciertas partes; otro texto de Ulpiano refiere que a veces se daban en superficie a diferentes personas los diversos pisos de un edificio, con uso común del acceso a sitio público⁷.

En la Edad Media apareció la propiedad horizontal con caracteres definidos, las Ciudades-Estados italiana, "muestran verdaderas divisiones horizontales de edificios debido indudablemente al encerramiento natural de los típicos recintos amurallados de esas épocas, lo que hacía necesario expandirse en altura⁸".

2 El Código italiano lo regula con el nombre: "Del condominio en los edificios", en los arts. 1117 al 1139.

3 El Código brasileño lo denomina "condominio edilicio, art. 1.331 y ss.

4 Ley de propiedad horizontal española N° 8/1999

5 Borda, Guillermo A., Manual de Derechos reales, Perrot, Buenos Aires, 1976, p. 334.

6 Figallo, Guillermo y César Polack, Ley de propiedad horizontal D.L. 22112, Lima, 1983, p. 11.

7 Ventura-Traveset, Antonio, Derecho de propiedad horizontal, 7ª. ed., Bosch, Barcelona, 2002, p. 13.

8 Filallo, Guillermo y César Polack, ob. cit., p. 11.



En Francia, la propiedad horizontal nace en el s. XV^o y se encuentra regulada en las Costumbres de Bretaña, art. 714, de Orleans, art. 257, de Berry, título 11, arts. 15 y 16, etc. De allí pasó al Código de Napoleón, que es el primer Código moderno que acogió la institución, dedicándolo un solo artículo, el 664^o.

En el Perú, el Código de 1852 no reguló la propiedad horizontal. El Código de 1936 reguló la propiedad inmueble por pisos (arts. 855 al 8577). La Ley N° 10726, del 1.12.1946, estableció la división de una edificación no solo por pisos, sino por secciones de piso y la creación de una junta para resolver los desacuerdos entre los propietarios. El D.S. N° 156, de 22.7.1965, dispuso que no es obligatorio inscribir el reglamento de propiedad horizontal, pero si no está inscrito no se puede oponer a terceros. El Decreto Ley N° 22112ⁿ, de 14.3.1978, reguló la Propiedad Horizontal, derogando todas las disposiciones anteriores; este Decreto Ley fue derogado por la vigente Ley N° 27157, reglamentada por D.S. N° 008-2000-MTC, el cual fue modificado sucesivamente; finalmente, por Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157. El Código vigente (art. 958) remite la regulación de la propiedad horizontal a la legislación especial.

4. IMPORTANCIA

La explosión demográfica de la población y su concentración en grandes ciudades ha de-

9 La doctrina menciona como primera sentencia a la dictada en París en 1672, en la cual se sostiene que "Cuando un edificio es poseído por dos propietarios distintos, de los cuales uno es de la parte baja y el otro de la de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción suya, siempre que con su actitud no se ocasionen perjuicios e inconvenientes, bien en la comodidad, bien en la solidez del edificio.

10 Código de Napoleón: Art. 664. "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la forma en que hayan de hacerse las reparaciones y construcciones, deben hacerse en la siguiente forma: las paredes maestras y el techo son de cuenta de todos los propietarios, cada uno en proporción de la parte que tenga. El propietario de cada piso, debe hacer el suelo correspondiente al suyo. La escalera que conduce desde la planta baja al primer piso, es de cuenta del dueño de este; el trozo que media entre el primer piso y el segundo corresponde al propietario del último y así sucesivamente".

11 Se inspiró en la Ley 49 Española del 21.7.60.

terminado que el crecimiento de estas no sea horizontal sino en forma vertical mediante la construcción de edificios por pisos, cada vez más altos, con uno o varios departamentos por piso, pertenecientes a distintos propietarios, quienes además de ser dueños en exclusividad del departamento que les pertenece son condueños de una parte alícuota en los bienes y servicios comunes, lo que conlleva como consecuencia que todos los propietarios necesariamente conforman una comunidad denominada junta de propietarios.

Esta propiedad especial y compleja exige un ordenamiento jurídico distinto al de la propiedad exclusiva tradicional, destinado a preservar la convivencia pacífica de los propietarios, previniendo y solucionando los conflictos originados por las relaciones más íntimas de convivencia y vecindad. De ahí, la importancia de regular lo relativo a los bienes de propiedad exclusiva y los de propiedad común, la participación de los primeros en los segundos, los derechos y obligaciones de los propietarios, el reglamento interno, la Junta de propietarios y las inscripciones en el registro predial de las zonas exclusivas y las comunes, el reglamento interno y la Junta de propietarios.

5. CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

El título constitutivo de la propiedad horizontal es el reglamento interno.

Los edificios de departamentos, quintas, centros y galerías comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, se constituyen en propiedad horizontal con el otorgamiento del reglamento interno, el cual debe inscribirse en el registro predial, en la partida matriz de la unidad inmobiliaria¹².

12 Código civil y comercial argentino: Art. 2038.- Constitución. A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.

El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

Nota. La Ley 27157 debería establecer, como lo hace el Código argentino, que el reglamento interno se integra al título su-



El sujeto constituyente puede ser:

1. El propietario o los copropietarios de la unidad inmobiliaria, quienes pueden ser también los promotores de la construcción de dicha unidad. Para la plena efectividad de la propiedad horizontal se requiere la enajenación posterior de alguna o algunas de las secciones inmobiliarias.
2. Los propietarios que han adquirido las secciones inmobiliarias sin que previamente el propietario o copropietarios de la unidad inmobiliaria hayan otorgado el reglamento interno.

El estado de propiedad horizontal nace cuando se otorga el reglamento interno de propiedad horizontal, el cual debe inscribirse en el Registro Predial¹³, aunque una sola persona natural o jurídica sea propietaria de todas las secciones en que se divide la unidad inmobiliaria.

La inscripción del reglamento interno tiene por finalidad dar publicidad al régimen de propiedad horizontal a efectos de permitir su conocimiento por los poseedores de las secciones inmobiliarias y por los terceros a los efectos de cualquier contrato que puedan celebrar sobre dichas secciones.

No se puede constituir propiedad horizontal si no se cuenta con el reglamento interno elaborado o aprobado por el propietario o propietarios de la unidad inmobiliaria (quienes pueden ser los promotores o constructores) o, en su caso, por los propietarios de las secciones inmobiliarias con el voto favorable de más del 50% de los porcentajes de participación (art. 39 de la Ley). Sin embargo, como todavía no están definidos los porcentajes de participación, por cuanto no se ha otorgado todavía el reglamento interno, este se aprueba por acuerdo de más del 50% de

ficiente sobre la propiedad horizontal. De este modo, en las escrituras que constan las enajenaciones de las secciones inmobiliarias (venta, donación, dación en pago, etc.) se debería dejar constancia que el adquirente conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal.

13 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, de 3.5.2913: Art.83°. Inscripción de acto previo al reglamento interno. Para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario.

los adquirentes de la secciones exclusivas que conforman la edificación.

El reglamento interno debe ser otorgado cumpliendo con todos los requisitos previstos en la ley. Así, debe contener la descripción de las características técnicas de la unidad inmobiliaria matriz (ubicación, número de pisos, número de departamentos por piso, sótanos, azotea, depósitos, etc.), el uso al que está destinada (vivienda, local comercial, etc.). La independización de la unidad inmobiliaria en secciones de propiedad exclusiva y áreas y servicios de uso común; los usos a que está destinada cada sección; los porcentajes de participación que corresponden a cada sección de propiedad exclusiva en los bienes y servicios comunes; los bienes comunes intransferibles; los actos de disposición de bienes comunes transferibles; los derechos y obligaciones de los propietarios de cada sección.

Las secciones de propiedad inmobiliaria se independizan conjuntamente con la inscripción del reglamento interno. Los adquirentes de las secciones inmobiliarias quedan vinculados a dicho reglamento, y automáticamente forman parte de la junta de propietarios.

Sin embargo, como, para nuestro ordenamiento jurídico, la inscripción registral no tiene carácter constitutivo, la no inscripción del reglamento interno no significa que no exista propiedad horizontal, pues esta queda constituida con el otorgamiento de dicho reglamento aun cuando este no es registrado, siempre que la unidad inmobiliaria cuente con secciones de propiedad exclusiva y propiedad común, lo que determina que los propietarios de las secciones exclusivas forman parte de una comunidad de propietarios. Además, se llega a esta conclusión por el hecho de que la inscripción registral del reglamento interno no ha sido prescrita bajo sanción de nulidad (art. 140.4 del CC).

No se puede desconocer que en nuestra realidad social existen edificaciones o conjuntos de edificaciones en las que coexisten secciones de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y áreas de propiedad común (el terreno, escaleras, etc.) indispensables para que los propietarios puedan acceder a sus respectivas secciones de propiedad exclusiva,



pero que, sin embargo, no cuentan con un reglamento interno. Son propiedades horizontales de hecho o informales, a las que se les aplicará supletoriamente la legislación sobre el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

6. ELEMENTOS

Son elementos de la propiedad horizontal:

1. *La unidad inmobiliaria o edificación¹⁴ matriz*

La propiedad horizontal supone la existencia de una edificación matriz, denominada unidad inmobiliaria, integrada por un edificio, caracterizado por la verticalidad de su construcción, dividido horizontalmente en pisos de uno o más departamentos, o por un conjunto de edificios, o de varias viviendas unifamiliares independientes, o conjuntos inmobiliarios (clubes de campo, parques industriales, etc.), siempre que exista, en unos y otros, partes privadas (exclusivas) y, por lo menos, algún elemento común que los vincule. Entre los elementos comunes debe figurar necesariamente un acceso desde el exterior¹⁵.

Constituyen unidades inmobiliarias los edificios de departamentos, los conjuntos de edificios unidos o separados, las quintas con varios chalets o casas, los centros y galerías comerciales o campos feriales y cualquier otra unidad inmobiliaria que cuente con bienes de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común (art. 2 de la Ley).

2. *La unidad inmobiliaria debe estar dividida en varias secciones inmobiliarias*

Para que exista propiedad horizontal es necesario que la unidad inmobiliaria esté dividida en dos o más secciones inmobiliarias integradas por bienes de propiedad exclusiva y bienes y servicios comunes.

El objeto de la propiedad horizontal es siempre un inmueble en el que deben coexistir bienes de propiedad exclusiva y bienes comunes.

3. *La pertinencia de las secciones inmobiliarias a propietarios distintos*

Los propietarios de las secciones inmobiliarias deben ser por lo menos dos o más.

Nada impide que una sola persona sea propietaria de dos o más secciones inmobiliarias, pero no puede serlo de todas, porque para que se aplique el régimen de la propiedad horizontal, los dueños deben ser por lo menos dos, aunque uno de ellos sea propietario de la mayoría de secciones y el otro solamente de una.

La constitución de derechos reales o personales sobre una sección inmobiliaria comprende la propiedad exclusiva y la cuota de participación en los bienes comunes, no siendo posible que se realicen en una de ellas separadamente de la otra.

4. *El Reglamento Interno*

El reglamento interno es el acto jurídico constitutivo de la propiedad horizontal, determinando la unidad inmobiliaria, las partes exclusivas y comunes en que se divide y estableciendo los derechos y obligaciones de los propietarios de las diversas secciones inmobiliarias.

5. *La junta de propietarios*

El dueño de una sección inmobiliaria, por el solo hecho de serlo deviene en miembro de una comunidad de propietarios en régimen de horizontalidad, que el ordenamiento jurídico

14 El art. 2 del Reglamento da la definición siguiente: Edificaciones: Las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades.

15 Reglamento Nacional de Edificaciones (DS. N° 011-2006-Vivienda): Norma A.010. Art. 8. Las edificaciones deberán tener cuando menos un acceso desde el exterior. El número de accesos y sus dimensiones se definen de acuerdo con el uso de la edificación. Los accesos desde el exterior pueden ser peatonales y vehiculares. Los elementos móviles de los accesos al accionarse, no podrán invadir las vías y las áreas de uso público.



denomina: junta de propietarios. El elemento esencial de la comunidad de propietarios es la existencia de bienes y servicios comunes, para cuya administración, mantenimiento y conservación deben ponerse de acuerdo los propietarios de las diversas secciones inmobiliarias.

La Junta de Propietarios carece de personería jurídica, pero cuenta con una subjetividad limitada para realizar los actos jurídicos necesarios para la conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes; sin embargo, en algunas legislaciones la comunidad entre propietarios constituye una persona jurídica distinta de los propietarios que la integran¹⁶.

7. NATURALEZA JURÍDICA

La propiedad horizontal es una propiedad especial, de carácter complejo, en la que coexisten dos elementos reales: la propiedad exclusiva y la propiedad común, y un elemento personal que es la comunidad de propietarios en horizontalidad. No es imaginable la propiedad horizontal si falta alguno de estos elementos. Ello explica la discusión doctrinaria sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, intentando asimilarla a otro derecho real (servidumbre, copropiedad, superficie), o equiparándola a una sociedad.

La propiedad horizontal tiene una naturaleza compleja, que no se puede encasillar dentro de los moldes clásicos de la propiedad o de la copropiedad, o de cualquier otro derecho real, pues supone la coexistencia inseparable de una propiedad exclusiva y una propiedad común. Esta última determina que debe contar necesariamente con un reglamento interno y una junta de propietarios.

8. EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Solo pueden ser objeto de propiedad horizontal los bienes inmuebles en los que coexistan una pluralidad de secciones de propiedad exclusiva (partes privativas) y de propiedad común (partes comunes), pertenecientes a dos o más propietarios.

Conforme al art. 2 de la Ley y el art.126 del Reglamento, las unidades inmobiliarias comprendidas en el régimen de la propiedad horizontal son:

1. *Edificios de Departamentos*: Unidades inmobiliarias de más de un piso, en las que cada departamento es una sección de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, que cuentan con bienes y servicios comunes.
2. *Quintas*: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto de viviendas unifamiliares continuas, construidas sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común¹⁷.
3. *Casas en Copropiedad*: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto de viviendas unifamiliares que incluyen bienes de propiedad común, como áreas recreativas o de otra índole, y servicios comunes.
4. *Centros y Galerías Comerciales o Campos FERIALES*: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.
5. *Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes*: Unidades inmobiliarias de pro-

16 Por ejemplo, la Ley colombiana de propiedad horizontal, N° 675: "Art. 32. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

17 Reglamento Nacional de Edificaciones, DS. N°011-2006-Vivienda, "Norma G.040... Quinta: Conjunto de viviendas edificadas sobre lotes de uso exclusivo, con acceso por un espacio común o directamente desde la vía pública". En nuestra realidad, las quintas pueden optar por el régimen de la propiedad horizontal o por la constitución de asociaciones, cooperativas, sociedades de residentes. La condición de asociado, accionista o cooperativista es equiparada a la de copropietario.



propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común. Por ejemplo, las unidades inmobiliarias conformadas por distintos edificios, cada uno de los cuales cuenta con secciones exclusivas y elementos comunes específicos, pero todos los edificios están contruidos en un terreno común que los vincula.

Se aprecia que están comprendidos en el régimen de propiedad horizontal los conjuntos inmobiliarios. En el Derecho comparado se legisla sobre los complejos o conjuntos inmobiliarios separadamente de la propiedad horizontal, por ejemplo la Ley española 49/60, publicada el 23.7.1960, modifica por Ley 8/2013; el nuevo Código civil y comercial argentino regula ampliamente sobre los conjuntos inmobiliarios.

En el Derecho nacional, en el régimen de propiedad horizontal quedan comprendidos complejos inmobiliarios o conjuntos inmobiliarios (clubes de campo, las urbanizaciones cerradas, los parques industriales, empresariales o náuticos, y cualquier otro emprendimiento urbano destinado a vivienda, locales comerciales, industriales, clubes de campo o de usos mixtos).

9. BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Para referirse a los bienes de propiedad exclusiva se utilizan expresiones distintas: “bienes de dominio exclusivo”, “sección inmobiliaria de dominio exclusivo”, “espacio privativo”, “parte privativa”, “propiedad autónoma sobre espacios privativos”, “parte independiente”.

La unidad inmobiliaria se divide en bienes o secciones de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común, como dos manifestaciones diversas, pero vinculadas, pues no pueden separarse a los efectos del tráfico jurídico¹⁸. Cada sección de propiedad exclusiva constituye una unidad funcional aprovechable conforme a su

18 Miquel González, José María, Disposiciones generales, en Comentarios a la ley de propiedad horizontal, Coordinadores: José Miguel Rodríguez Tapia y Remedios Aranda Rodríguez, Civita, Navarra, España, 2011, p. 18.

naturaleza o destino. La propiedad de la sección exclusiva comprende el porcentaje de participación en los bienes comunes¹⁹.

Los bienes de propiedad exclusiva son el elemento central de la propiedad horizontal, pero dadas sus peculiaridades, por su ubicación en una unidad inmobiliaria en la que necesariamente debe haber elementos e instalaciones comunes a todos, sin los cuales no sería posible el uso y disfrute de los bienes de propiedad exclusiva, la propiedad de estos está necesariamente acompañada de una cuota de participación en los bienes comunes. De ahí que la propiedad la parte alícuota sobre los bienes comunes no es susceptible de enajenación o gravamen sino es junto con el bien exclusivo al cual va unida, a no ser que tratándose de elementos comunes por destino, hayan sido desafectados, en cuyo caso sí pueden ser enajenados separadamente²⁰.

Las instalaciones comunes de la unidad inmobiliaria son tales hasta la entrada en el recinto cerrado que constituye la propiedad exclusiva, pero una vez que ingresan en ella, por ejemplo, las tuberías y conducciones varias de enganche de una sección exclusiva a las tomas y conductos generales, se consideran de propiedad exclusiva, siendo, por tanto, de cargo del propietario su mantenimiento, conservación y reparación, así como reparar los daños causados a otros propietarios por su estado defectuoso²¹.

19 Código civil y comercial argentino: Art. 2039. Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común. La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

20 Gómez Calle, Esther, Del régimen de la propiedad por pisos o locales, en Comentarios a la ley de propiedad horizontal, Coordinadores: José Miguel Rodríguez Tapia y Remedios Aranda Rodríguez, Civitas, Navarra, España, 2011, p. 55.

21 Ley española 49/1960: art. 9. 1. Son obligaciones de cada propietario: (...) b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.



La “memoria descriptiva de independización” y el “reglamento interno” determinan e identifican a los bienes de propiedad exclusiva, especificando sus características, el lugar de su ubicación, área, linderos y medidas perimétricas, el uso al que están destinados, así como los porcentajes que le corresponde en los bienes y servicios comunes.

Tienen necesariamente la calidad de bienes exclusivos todos los bienes comprendidos en el volumen limitado por sus estructuras divisorias (paredes, techos, puertas, ventanas, tabiques internos, etc.). En el reglamento interno se pueden especificar otros bienes exclusivos que se encuentran fuera de volumen perimétrico, pero no puede establecer como propios bienes que la ley considera que son comunes²².

No se trata de dos inmuebles, uno de propiedad exclusiva y otro de propiedad común, sino de la interdependencia funcional de un bien de propiedad exclusiva con participación en bienes y servicios comunes, que forman un todo interdependiente e inseparable.

En el Derecho comparado se habla de unidad funcional que consiste en departamentos, cocheras, etc., que tengan independencia y comunicación a la vía pública, la cual participa de un porcentaje en los bienes comunes, y puede abarcar una o más unidades complementarias, entendidas como conjuntos de superficie descubierta, cubiertas o semicubiertas que tienen por finalidad servir a las unidades funcionales, v. gr., cocheras, depósitos, servicios de lavandería, etcétera²³.

22 Código civil y comercial argentino: Art. 2043. Cosas y partes propias. Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

23 Código civil y comercial argentino: Art. 2039.- Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del in-

La constitución, transmisión o extinción de un derecho real o personal sobre la sección inmobiliaria comprende el bien o bienes de propiedad exclusiva, el porcentaje de participación en los bienes y servicios comunes y las unidades complementarias si lo hubieran, y no pueden realizarse separadamente.

Ciertos bienes, en la memoria descriptiva de independización, pueden ser afectados como propiedad exclusiva o como propiedad común, por ejemplo, la azotea puede ser bien de propiedad exclusiva o de propiedad común, o puede ser parte de propiedad exclusiva y parte de propiedad común. Solamente si en la memoria descriptiva y en el reglamento interno se guarda silencio, las azoteas se presumen bienes comunes (inc. h) del Art. 40 de la Ley).

La delimitación de la propiedad exclusiva y la fijación del porcentaje de su participación en los bienes comunes, reviste importancia especialmente para: a) establecer los derechos y obligaciones de los propietarios o poseedores de las secciones exclusivas; b) determinar las competencias de la junta de propietarios y del administrador general; c) determinar los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes.

Los propietarios de secciones de dominio exclusivo pueden acumularlas, subdividirlas o independizarlas, siempre que no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación matriz y no afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros. Para la ejecución de obras, deberán obtener previamente la licencia de obra de la municipalidad correspondiente²⁴ y comunicar oportunamente su fecha de inicio a la junta de propietarios.

mueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

24 Reglamento Nacional de Edificaciones: Norma GE.040. Art. 3. Toda obra de edificación a realizarse en un inmueble existente deberá ser ejecutada contando con la Licencia de Obra respectiva y bajo la responsabilidad de un profesional, cuidando no debilitar las estructuras originales involucradas. La remodelación o ampliaciones en edificaciones bajo el régimen de copropiedad deberán ser ejecutadas con la autorización de los copropietarios de la edificación, no debiendo afectar la estabilidad de su estructura ni las instalaciones de uso común. Para el caso de las edificaciones bajo el régimen de propiedad común, las obras deberán ser ejecutadas con arreglo al Reglamento Interno.



La acumulación, subdivisión o independización de los bienes de dominio exclusivo se realizarán de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Construcciones. Los derechos sobre los bienes de dominio común se obtendrán sumando o restando los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas o independizadas, según cada caso. En estos casos el interesado notifica de tales hechos a la junta de propietarios para que proceda a la modificación respectiva del reglamento interno y asume los gastos que se generen (art. 44 de la Ley 27157).

Si el reglamento interno contiene cláusulas especiales de consentimiento previo, el propietario podrá acumular, subdividir e independizar por escritura pública unilateral en la que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas. La modificación también puede ser dispuesta solo por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno.

La inscripción registral de la acumulación o subdivisión de los bienes de dominio exclusivo se puede realizar mediante formulario registral o por escritura pública, caso en el que se presentará como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado²⁵. La inscripción registral de la acumulación está regulada por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)²⁶. La independización jurídica de una sección de propiedad exclusiva consiste en abrir una partida registral para cada sección inmobiliaria resultante de la desmembración de aquella.

Cuando el propietario de un bien de propiedad exclusiva ha realizado subdivisiones sin la licencia respectiva, conformidad de obra o que no cuente con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, podrá sanear su situación²⁷, presentando, para la inscripción en el Registro Predial, el formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos: a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente; b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios²⁸.

Los derechos y obligaciones de los poseedores de los bienes de las secciones inmobiliarias, sean propietarios u otros poseedores, bajo cualquier título (arrendatarios, comodarios, etc.), sean personas naturales o jurídicas, se regulan específicamente por la Ley de Propiedad Horizontal 27157 y su Reglamento aprobado por DS. N° 035-2006-Vivienda, el reglamento interno, las decisiones adoptadas por la Junta de Propietarios, y supletoriamente por el Código civil, y demás disposiciones complementarias y modificatorias.

10. BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

Los bienes de propiedad común están destinados para el uso y utilidad de todos o de parte de los propietarios de las diversas secciones inmobiliarias, como vías de circulación interna, patios, jardines, pasadizos, escaleras, etc. To-

25 Ley 27333 Complementaria a la Ley 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, publica el 30.7.2000: Art. 4o. De la acumulación o subdivisión. La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley No 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el artículo 2010o del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.

26 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, de 3.5.2013:

27 Ley 27157: Art. 3º. De la regularización. Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley.

28 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN: Art. 61. Independización de predio urbano por regularización de edificaciones. Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 Y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos: a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente; b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.



das las partes de la edificación matriz que no están definidas como de propiedad exclusiva en el título constitutivo han de considerarse comunes.

Los bienes comunes son esenciales porque hacen posible el ejercicio de la propiedad horizontal, y algunos están vinculados a la seguridad y solidez de la unidad inmobiliaria, pero existen también otros bienes comunes que sin ser esenciales brindan a los propietarios confort y comodidad para el uso de sus propiedades exclusivas. Como expresa Gurfinkel²⁹: “fuera de todo marco legislativo, y atendiendo a la organización y funcionalidad de un edificio construido en altura, hay cosas que necesariamente deben ser comunes, como el terreno, los cimientos, la estructura de hormigón, los muros maestros, los techos, escaleras, etc., porque sin ellos el edificio no existiría; sin embargo, hay otros elementos que, sin ser imprescindibles para la subsistencia de la edificación en sí misma, hacen su confort, comodidad o mejor uso, como los ascensores, servicios centrales, sistema de apertura y cierre de puertas, jardines piscinas, etcétera”.

Cada propietario puede usar los bienes y servicios comunes conforme a su destino³⁰, sin perjudicar o restringir el derecho de los demás propietarios.

El art. 40 de la Ley enuncia como bienes de propiedad común a los siguientes:

1. El terreno sobre el que está construida la edificación;
2. Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones;

3. Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
4. Los ascensores y montacargas;
5. Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
6. Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía; y otros;
7. Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
8. Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
9. Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;
10. *Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.*

Esta no es una enumeración taxativa y definitiva, es solamente enunciativa, pues en cada reglamento interno se pueden incorporar bienes comunes no contemplados en la ley, cuyo destino es brindar bienestar o comodidad a todos o parte de los propietarios.

Los bienes comunes pueden ser esenciales (cimientos, vigas, escaleras, ascensores, pasadizos, etc.)³¹, o no esenciales (piscinas, campos deportivos, gimnasio, salón de usos múltiples, etc.)³². A su vez, los bienes comunes esen-

²⁹ Gurfinkel de Wendy, Lilian N., ob. Cit., t. I, p. 605.

³⁰ Código civil y comercial argentino: Art. 2040. Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.

Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.

Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

³¹ Segundo párrafo del art. 24 de la Ley colombiana de Propiedad Horizontal, N° 675: “Bienes comunes esenciales: bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales el terreno sobre el o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básico, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o lasas que sirven de cubiertas a cualquier nivel”.

³² Código civil y comercial argentino: Art. 2042.- Cosas y partes comunes no indispensables. Son cosas y partes comunes no indispensables: a. la piscina; b. el solárium; c. el gimnasio; d. el lavadero; e. el salón de usos múltiples. Esta enumeración tiene carácter enunciativo.



ciales pueden ser por naturaleza (ej., cimientos, columnas, etc.) o por destino (sótanos, patios, terrazas, etc.).

La participación en la propiedad de los bienes comunes es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. El porcentaje es determinado en el reglamento interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etcétera³³. Por tanto, los bienes comunes están permanentemente afectados al fin económico u ornamental de las secciones exclusivas³⁴, de las cuales no se pueden separar si son intransferibles, o sea, no son objeto de actos de disposición o gravamen separados del bien de propiedad exclusiva (art. 132 del Reglamento); Así se garantiza la continuidad, estabilidad y mantenimiento del régimen de propiedad horizontal.

Son bienes comunes intransferibles los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de la unidad inmobiliaria y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de las secciones de propiedad exclusiva que les pertenecen, tales como el terreno sobre el que se ha construido la edificación, las vías de acceso, los ascensores, montacargas, etc.

Todos los bienes comunes no calificados por la Ley, el Reglamento o los reglamentos internos como intransferibles, tales como jardines, gimnasio, piscina, salón de usos múltiples, etc., son susceptibles de transferencia en propie-

dad, uso, posesión o gravamen, previa autorización de la junta de propietarios adoptada por la mayoría calificada de por lo menos las 2/3 de los propietarios (art. 135 del Reglamento).

11. SERVICIOS COMUNES

Servicios comunes son los prestados para la administración, conservación, reparación, mejoramiento o sustitución de los bienes comunes, necesarios para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro de la unidad inmobiliaria, así como para brindar paz y tranquilidad a los propietarios o poseedores de los bienes de propiedad exclusiva. Por ejemplo, la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes; la administración de la edificación; la guardiana, la portería y la jardinería; los servicios de vigilancia y seguridad de la edificación en conjunto; la eliminación de basura; los servicios de publicidad; la administración de las playas de estacionamiento; los demás que acuerde la Junta de Propietarios.

Algunos de los servicios comunes son prestados en forma permanente mediante una relación laboral de trabajo, por ejemplo, los servicios de guardiana, portería; otros son temporales, se prestan mediante una relación de locación de servicios, v. gr., los de jardinería, pintado de la fachada de la edificación.

12. REGLAMENTO INTERNO

El reglamento interno es el acto jurídico constitutivo del régimen de propiedad horizontal al que queda sometida una edificación o conjunto de edificaciones, denominada unidad inmobiliaria, dividida en secciones inmobiliarias, cada una de las cuales está integrada por bienes de dominio exclusivo (departamentos, locales comerciales, estacionamientos, etc.), y por una cuota proporcional en los bienes de dominio común (terreno, pasillos, locales de los servicios centrales, etc.). Las secciones inmobiliarias deben pertenecer a distintos propietarios.

33 Reglamento de la Ley: art. 139. La participación en los bienes comunes, es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. El porcentaje es determinado en el Reglamento Interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etc.

34 Código civil: Art. 888. Son accesorios los bienes que, sin perder su individualidad, están permanentemente afectados a un fin económico u ornamental con respecto a otro bien. La afectación solo puede realizarla el propietario del bien principal o quien tenga derecho a disponer de él, respetándose los derechos adquiridos de terceros. Los accesorios pueden ser materia de derechos singulares. El aprovechamiento pasajero de un bien para la finalidad económica de otro no le otorga la calidad de accesorio. La separación provisional del accesorio para servir a la finalidad económica de otro bien, no le suprime su calidad.



Debe contener, como mínimo, la descripción de la unidad inmobiliaria, de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes y servicios comunes, la cuota de participación de cada propietario en los bienes comunes, el destino de los bienes exclusivos y de los comunes, la proporción en el pago de las expensas comunes, los derechos y obligaciones de los propietarios, y todo lo relativo a la junta de propietarios³⁵.

Es otorgado por el propietario de la unidad inmobiliaria o por los propietarios de las secciones inmobiliarias, cuando estas han sido enajenadas por el propietario original sin otorgar el reglamento interno.

Se inscribe en el Registro de Predios, en la partida matriz de la unidad inmobiliaria. Su inscripción conlleva la independización simultánea de las secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva.

Es vinculante para los propietarios y ocupantes de las secciones inmobiliarias y para la junta de propietarios. Podemos decir que el reglamento interno es la ley de los propietarios y ocupantes de las secciones inmobiliarias.

En la propiedad horizontal cada propietario es dueño de una parte privativa y de una cuota de

participación en los bienes comunes, lo individual y lo colectivo se superponen de manera indivisible e inseparable³⁶, lo que obliga a los propietarios a ejercer sus facultades, de uso, goce y disposición sobre las secciones de propiedad exclusiva y sobre los bienes y servicios comunes, dentro de una comunidad de la cual se derivan una serie de derechos y deberes para los cotitulares. No hay posibilidad de ser titular del derecho real de propiedad horizontal sin ser miembro de esa comunidad regulada por la ley y, especialmente, por el reglamento interno. Es por ello que el art. 39 de la Ley prescribe que las edificaciones constituidas en propiedad horizontal “deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación”.

El reglamento interno produce efectos jurídicos reales y obligacionales. Los primeros se evidencian con la transformación de una edificación o conjunto de edificaciones de dominio independiente, exclusivo, en varias secciones inmobiliarias, pertenecientes a distintos propietarios, integradas cada una por bienes de propiedad exclusiva con participación en bienes comunes. Los efectos obligacionales son los referidos a los derechos y obligaciones de los propietarios y ocupantes de las secciones exclusivas, y al régimen de organización, funciones, atribuciones y responsabilidades de la junta de propietarios y órganos de la administración.

La inscripción del reglamento interno es necesaria para que todo el que adquiere un inmueble en propiedad, uso o posesión, sujeto al régimen de propiedad horizontal, quede vinculado automáticamente por dicho reglamento, del cual consta sus derechos y obligaciones y su calidad de miembro de la junta de propietarios.

Para la inscripción del reglamento interno debe inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica³⁷, salvo disposición expre-

35 Ley de Propiedad Horizontal española, Ley 49/1960 actualizada al 2012: Art. 5. El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

36 Álvarez-Caperochipi, José A., Curso de Derechos reales, t. I, Propiedad y posesión, Civitas, Madrid, 1986, p. 207.

37 La declaratoria de fábrica está definida en el art. 2.3 del TUO del Reglamento de la Ley 27157 como “el reconocimiento legal



sa en contrario³⁸. La declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la junta de propietarios se inscriben en el Registro de Predios, en la partida matriz de la unidad inmobiliaria.

Puede existir pluralidad de reglamentos internos cuando en el reglamento interno general se delimitan, al interior de la unidad inmobiliaria, bloques o sectores con independencia funcional o administrativa, en todo aquello que no grave sobre la unidad inmobiliaria en general.

El reglamento interno general regulará la conformación, funciones y mecanismos de coordinación entre juntas de propietarios y demás aspectos concernientes a la unidad inmobiliaria en su conjunto³⁹.

En el reglamento interno general, común para todos los bloques o secciones, se fijará todo lo relativo a la conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre juntas de propietarios, administradores y demás aspectos concernientes a las edificaciones multifamiliares en su conjunto. Para el caso de conflicto entre los propietarios de los diversos bloques o secciones, el 45.2. de la Ley prevé: “De requerirse por los interesados, se constituirá además una Junta General de Propietarios con delegados de las diferentes Juntas de Propietarios, la cual se encargará de todo lo concerniente a asuntos que afecten a la edificación en su conjunto”. Para el caso de que no se constituya la junta general con delegados, en el reglamento interno general se puede establecer que será la junta de propietarios de la unidad inmobiliaria la que resuelve en definitiva los conflictos entre los diversos sectores o bloques.

de la existencia de cualquier tipo de obra sujeta a este Reglamento. Se realiza mediante una declaración del propietario, que cumple las formalidades y trámites establecidos por la Ley. Se formaliza a través del FUE o por escritura pública, según el caso”. El FUE es el formulario de edificaciones. El DS. N° 024-2008-Vivienda establece: “El Formulario Único de Edificaciones –FUE es el documento de libre reproducción mediante el cual se formalizan los procedimientos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de edificación y posterior conformidad del mismo; el formulario tiene mérito de inscripción registral”. La declaratoria de fábrica está dada por la declaración del propietario expresada en el FUE, debidamente refrendado por la autoridad municipal correspondiente.

38 Art. 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

39 Art. 154 del Reglamento.

13. CONCLUSIONES

1. La propiedad horizontal supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones, denominada unidad inmobiliaria, dividida en secciones inmobiliarias integradas de partes privativas (departamentos, locales comerciales u otros) y partes comunes (el terreno, los pasillos, ascensores, etc.).
2. La propiedad horizontal es el derecho real de uso, goce y disposición de las secciones inmobiliarias integradas por partes privativas (exclusivas) y partes comunes en que se divide una edificación o conjunto de edificaciones, denominada unidad inmobiliaria. A cada parte privativa pertenece un porcentaje sobre los bienes comunes. Las secciones inmobiliarias pertenecen a distintos propietarios. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios.
3. El reglamento interno es el acto jurídico de constitución de la propiedad horizontal, el cual debe contener la descripción de la unidad inmobiliaria, de las partes privativas y las partes comunes, los derechos y obligaciones de los propietarios todo lo relativo a la junta de propietarios.

14. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ-CAPEROCHIPI, José A., 1986. Curso de Derechos reales, t. I, Propiedad y posesión, Civitas, Madrid,
- BORDA, Guillermo A., 1976. Manual de Derechos reales, Perrot, Buenos Aires,
- FIGALLO, Guillermo y POLACK, César, 1983. Ley de propiedad horizontal D.L. 22112, Lima,
- GÓMEZ CALLE, Esther, 2011. Del régimen de la propiedad por pisos o locales, en Comentarios a la ley de propiedad horizontal, Coordinadores: José Miguel Rodríguez Tapia y Remedios Aranda Rodríguez, Civitas, Navarra, España,



GURFINKEL de Wendy, Lilian N., 2010. Derechos reales, t. I., Abeledo Perrot,

MIQUEL GONZÁLEZ, José María, 2011. Disposiciones generales, en Comentarios a la ley de propiedad horizontal, Coordinadores:

José Miguel Rodríguez Tapia y Remedios Aranda Rodríguez, Civita, Navarra, España.

VENTURA- TRAVESET, Antonio. 2002. Derecho de propiedad horizontal, 7ª. ed., Bosch, Barcelona,