

Señor Registrador:

Sírvase usted inscribir una modificación al **REGLAMENTO INTERNO DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN**, que otorgan:

....., identificada con RUC ....., con domicilio en Av. La encalada N° 1010, interior 803, distrito ....., provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General **Julio Cesar Díaz Costa**, identificado con DNI N° 09539788, según poder inscrito en el asiento ..... de la partida N° ..... del Registro de Sociedades de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará **El Promotor Inmobiliario**, bajo los términos y condiciones que constan en las cláusulas siguientes:

**CLÁUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES:**

El Promotor Inmobiliario es propietario del predio urbano ubicado en el ....., Distrito de ....., provincia y departamento de ....., el mismo que corre inscrito en la Partida N° ..... del Registro de Propiedad Inmueble de ....., con un Área de ..... m<sup>2</sup> y los linderos y medidas perimétricas que constan en la referida partida registral.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- DE LA DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN:**

El Promotor Inmobiliario declara que sobre el inmueble descrito en la cláusula primera ha proyectado la construcción de un proyecto edificatorio de vivienda multifamiliar que se desarrollará por etapas (en adelante, el Proyecto Inmobiliario), comprendiendo cada etapa un número determinado de secciones de propiedad exclusiva, así como de bienes y servicios comunes.

El Proyecto Inmobiliario contará con los bienes y servicios comunes que se encontrarán a disposición de todos los edificios integrantes de las etapas, siendo estos bienes y servicios comunes descritos en la respectiva declaratoria de edificación, en el reglamento interno, en los planos y memoria descriptiva de independización.

Los gastos para la conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes serán asumidos por los propietarios de todas las secciones de propiedad exclusiva que conformen el Proyecto Inmobiliario, salvo la zona común constituida por la Sub Estación Eléctrica, que será entregada a la entidad prestadora de servicios mediante servidumbre, siendo que de acuerdo al avance del mismo, de forma independiente a si algunos de dichos bienes y/o servicios comunes se implementan y se ubiquen en una etapa en particular, siendo que todos los propietarios y/o poseedores de todas las secciones de propiedad exclusiva que integren el Proyecto Inmobiliario podrán hacer uso de dichos bienes y/o servicios comunes, sin reserva ni limitación alguna.

El Promotor Inmobiliario, en calidad de propietario del área reservada para futura construcción de las siguientes etapas, no asumirá los gastos respecto de los bienes y servicios comunes precedentemente detallados siendo que los gastos para su conservación y mantenimiento serán asumidos únicamente por los propietarios de todas las secciones de propiedad exclusiva que conformen el Proyecto Inmobiliario, de acuerdo con el avance de este.

El Promotor Inmobiliario declara que, en mérito a las Licencias de Edificación expedida por la Municipalidad de ....., se ha ejecutado la construcción de la ..... etapa de una Edificación Multifamiliar compuesta por departamentos, estacionamientos y depósitos, entre otras secciones de propiedad exclusiva y zonas comunes.

La conformidad de obra y declaratoria de edificación se otorgó al amparo de la Ley 29090 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

**CLÁUSULA TERCERA.- DEL REGLAMENTO INTERNO:** Por el presente acto, el Promotor Inmobiliario conviene en otorgar el REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN, el cual regirá para todas las secciones de propiedad exclusiva a independizarse, así como para las zonas y bienes comunes. El Reglamento Interno se otorga en los siguientes términos:

**RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN**

**“CONDominio .....”**

**CAPITULO I  
ASPECTOS GENERALES**

**ARTÍCULO 1.- Objeto**

El objeto de este reglamento es afectar a la Unidad Inmobiliaria al régimen de unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y propiedad común. Para tal efecto, el Reglamento Interno contendrá disposiciones sobre los siguientes aspectos:

- Las secciones de propiedad exclusiva o de dominio particular, así como los bienes comunes que conforman la Unidad Inmobiliaria.
- La regulación de los derechos y obligaciones específicas de los propietarios actuales y futuros, y en lo pertinente, de los residentes bajo cualquier título.
- Las disposiciones sobre los usos y destinos de las secciones de propiedad exclusiva y los bienes comunes.
- Los porcentajes de participación en la propiedad de los bienes comunes.
- Las normas sobre gastos comunes necesarios y los porcentajes de participación que corresponde a cada propietario.

- f) Las regulaciones sobre la aplicación y prorrateo de los costos de los servicios de energía eléctrica y saneamiento y las normas que correspondan al marco legal sobre la prestación de servicios individualizados de energía eléctrica y saneamiento.
- g) Las normas sobre solución de conflictos y las relativas a los procedimientos para la imposición de sanciones aplicando el principio constitucional del debido proceso, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y la solidaridad social entre los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva o residentes no propietarios.
- h) La integración, funcionamiento, facultades y responsabilidades de la Junta de Propietarios y los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva o residentes no propietarios.
- i) Todo lo relativo a sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos y funciones para la Junta de Propietarios.

## **ARTÍCULO 2.- Obligatoriedad**

Este Reglamento Interno es de obligatorio cumplimiento para los propietarios actuales y futuros de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación, a la que hemos denominado la Unidad Inmobiliaria, y en lo pertinente, para las personas que bajo cualquier título usen, gocen o disfruten alguna o algunas de las secciones de propiedad exclusiva que lo integran y/o de sus bienes comunes. Las disposiciones contenidas en los manuales de convivencia, de funciones y procedimientos y todos los demás instrumentos que se aprueben para regular las relaciones al interior de la Unidad Inmobiliaria, tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales y futuros de las secciones de propiedad exclusiva que conforman la Unidad Inmobiliaria, y según corresponda para todas las personas que bajo cualquier título usen o gocen cualquiera de dichos bienes de propiedad exclusiva.

En consecuencia, al celebrar cualquier acto jurídico para la adquisición, transmisión, enajenación o limitación, por cualquier título, de las secciones de propiedad exclusiva, u otorgarse éstas en arrendamiento o cualquier forma de uso, los propietarios, bajo responsabilidad, deberán prever en el contrato, minuta, escritura pública, o cualquier otro documento (privado o público) en el que conste el acto jurídico respectivo, la manifestación expresa de quién adquiere el derecho relativo a tales actos, en el sentido que conoce y se obliga a cumplir las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno y los manuales de convivencia, funcionamiento y procedimientos.

## **ARTÍCULO 3.- Definiciones**

- a) **Unidad Inmobiliaria:** Edificación Multifamiliar compuesto por secciones de propiedad exclusiva, así como bienes y servicios comunes.
- b) **Secciones de propiedad exclusiva:** Denominación usada para referirse a los departamentos, estacionamientos, closets, depósitos, entre otras secciones de propiedad exclusiva, que integran la Unidad Inmobiliaria.
- c) **Bienes comunes:** Aquellos bienes que sirven a dos o más secciones de propiedad exclusiva o a la Unidad Inmobiliaria.
- d) **Área Techada:** Es la superficie de las secciones de propiedad exclusiva que cuentan con techo.
- e) **Área ocupada:** Es el área total de las secciones de propiedad exclusiva que incluye a las áreas techadas y a las áreas libres.
- f) **Área libre:** Es el área de la sección de propiedad exclusiva que no tiene techo.
- g) **Reglamento Interno:** Es el estatuto de la Unidad Inmobiliaria que contiene la descripción de las secciones de propiedad exclusiva, de los bienes comunes, los porcentajes de participación, así como un conjunto de normas relativas a los derechos y obligaciones de los propietarios y ocupantes por cualquier título de las secciones de propiedad exclusiva, las funciones y atribuciones de la Junta de Propietarios, entre otros aspectos.
- h) **Administrador:** Es aquella persona, natural o jurídica, que se encargará de la administración de la Unidad Inmobiliaria, exteriorizando el buen quehacer en el mantenimiento, vigilancia, cuidado y control de las zonas comunes y todo aquello que conlleve al sostenimiento de la Unidad Inmobiliaria.
- i) **Junta de Propietarios:** Es el ente sin personalidad jurídica integrada por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.
- j) **Junta directiva:** Es el órgano de la Junta de Propietarios integrada por un presidente, secretario y tesorero.
- k) **Directiva Provisional de Junta de Propietarios:** Junta directiva que remplazará temporalmente a la primera Junta de Propietarios cuando esta entregue su cargo al haber cumplido el período establecido.
- l) **Comité de Gestión:** Reunión de representantes de cada torre que conforman la Unidad Inmobiliaria
- m) **Mayoría simple:** Está constituida por el voto conforme de propietarios que representen más del 50 % de los porcentajes de participación en los bienes comunes de los asistentes a una sesión de Junta de Propietarios.
- n) **Mayoría calificada:** Está constituida por el voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de los porcentajes de participación en los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la junta.
- o) **Promotor Inmobiliario:** Denominación que se le asigna a ..... por su calidad de constructor del proyecto inmobiliario.

- p) **Propietario:** Es la persona natural o jurídica que ostenta el título de propiedad de alguna sección de propiedad exclusiva. Son propietarios residentes cuando ocupen de manera efectiva y permanente la sección de propiedad exclusiva.
- q) **Propietario Inhabil:** Propietario que incumple con el pago de tres (3) o más cuotas ordinarias continuas o no o una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria.
- r) **Residente:** El propietario o cualquier persona que bajo cualquier título otorgado por el propietario ocupen de manera efectiva y permanente alguna sección de propiedad exclusiva.
- s) **Invitado:** Es aquella persona que ingresa a la Unidad Inmobiliaria debidamente autorizado y bajo responsabilidad del residente.
- t) **Usuario:** Es aquel residente o invitado que se encuentre usando las instalaciones y servicios de la Unidad Inmobiliaria.

## CAPÍTULO II LA EDIFICACIÓN

### ARTÍCULO 4.- Características la edificación

Las características generales y relevantes la Unidad Inmobiliaria, son las siguientes:

#### 4.1. UBICACIÓN:

- |                 |   |       |
|-----------------|---|-------|
| a) DEPARTAMENTO | : | ..... |
| b) PROVINCIA    | : | ..... |
| c) DISTRITO     | : | ..... |
| d) DIRECCIÓN    | : | ..... |

#### 4.2. Área, linderos y medidas perimétricas

La Unidad Inmobiliaria se encuentra inscrita en la Partida N° ..... del Registro de Predios de .....y el terreno sobre el cual se emplaza tiene una extensión superficial de ..... m<sup>2</sup>, encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas que constan en la referida partida registral.

#### 4.3. Descripción y uso

##### **Primera etapa:**

Sobre un área de terreno de ..... m<sup>2</sup> del ..... se ha desarrollado la ..... etapa del Proyecto Inmobiliario, constituida por una edificación de vivienda multifamiliar conformada por .....sótanos, ..... pisos y azotea cuya descripción figura en la respectiva declaratoria de edificación.

La edificación de la ..... etapa se encuentra destinada exclusivamente para viviendas.

##### **Área Reservada para futura construcción de las siguientes etapas:**

Se trata de un área de terreno de ..... m<sup>2</sup> de propiedad del Promotor Inmobiliario que está reservada para la construcción de las futuras etapas del Proyecto Inmobiliario y que se ejecutará en los términos de las respectivas licencias de edificación.

Queda expresamente prohibido destinar las secciones de propiedad exclusiva de la Unidad Inmobiliaria a actividades religiosas, políticas, comerciales u otras de similares características, que pudieran ocasionar incomodidad a los demás propietarios o usuarios. Tampoco podrán efectuarse actividades contrarias a la moral, a las buenas costumbres o al orden público, debiéndose respetar lo dispuesto por las normas municipales que correspondan. Las actividades a desarrollarse no deberán ocasionar molestias tales como ruidos, interferencias, emanaciones, ni perturbar de cualquier manera la tranquilidad de los propietarios, poseedores o usuarios.

La Unidad Inmobiliaria se encuentra destinada exclusivamente a un uso residencial.

### ARTÍCULO 5.- Características la edificación

La Unidad Inmobiliaria objeto del presente Reglamento Interno está sometida al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, de tal manera que los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva tienen derecho de participación en la copropiedad de los bienes y áreas comunes de la Unidad Inmobiliaria, en proporción a los porcentajes de participación que se establecen en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su sección de propiedad exclusiva y titular de la participación en la copropiedad de los bienes afectados al uso y goce común en la proporción correspondiente. La participación sobre los bienes y áreas comunes no es susceptible de división y partición y no podrán celebrarse actos o negocios jurídicos con relación a ellos de manera separada de la sección de propiedad exclusiva, salvo los supuestos especiales previsto en la Ley N° 27157, su reglamento y el presente Reglamento Interno.

### CAPÍTULO III DE LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

#### ARTÍCULO 6.- Definición

Son secciones de propiedad exclusiva los inmuebles integrantes de la Unidad Inmobiliaria, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, graficados en los planos de independización correspondientes, con salida a la vía pública a través de una zona común, cuyo uso y destino es estrictamente residencial.

La transferencia de la sección de propiedad exclusiva incluye todos los bienes que la conforman, la participación en los bienes de propiedad común y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que la afecten, los que son inseparables de la misma.

#### ARTÍCULO 7.- Obras en las secciones de propiedad exclusiva

Los propietarios o residentes de las secciones de propiedad exclusiva en ningún caso podrán realizar obras que modifiquen las paredes, muros o cualquier forma estructural de la Unidad Inmobiliaria, que conlleven a la modificación de la licencia de edificación aprobada por la Municipalidad de Santiago de ..... salvo aprobación previa a la ejecución de la obra por dicha Municipalidad.

#### ARTÍCULO 8.- Secciones de propiedad exclusiva

Las secciones de propiedad exclusiva, con su respectiva área ocupada, área techada y uso, que forman parte de la Unidad Inmobiliaria son las siguientes:

|   | DENOMINACION    | NUMERO | AREA<br>OCUPADA<br>M2 | AREA TECHADA<br>M2 | USO             |
|---|-----------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|
| 1 | DEPARTAMENTO    | .....  | .....                 | .....              | VIVIENDA        |
| 2 | DEPARTAMENTO    | .....  | .....                 | .....              | VIVIENDA        |
| 3 | ESTACIONAMIENTO | .....  | .....                 | .....              | ESTACIONAMIENTO |
| 4 | ESTACIONAMIENTO | .....  | .....                 | .....              | ESTACIONAMIENTO |
| 5 | DEPOSITO        | .....  | .....                 | .....              | DEPOSITO        |
| 6 | DEPOSITO        | .....  | .....                 | .....              | DEPOSITO        |
| 7 | EPOSITO         | .....  | .....                 | .....              | DEPOSITO        |

|     | DENOMINACION   | NUMERO | AREA<br>OCUPADA<br>M2 | AREA TECHADA<br>M2 | USO                                                                                            |
|-----|----------------|--------|-----------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 647 | AREA RESERVADA |        | .....                 | ....               | RESERVADO PARA FUTURA<br>CONSTRUCCION DE LAS<br>SIGUIENTES ETAPAS DEL<br>PROYECTO INMOBILIARIO |

### CAPÍTULO IV BIENES, AREAS Y SERVICIOS COMUNES

#### ARTÍCULO 9.- Alcances y naturaleza

Son aquellos elementos de la Unidad Inmobiliaria que pertenecen en común a los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva y permiten o facilitan la estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de las secciones de propiedad exclusiva; pertenecen en común a los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva. El derecho sobre estos bienes comunes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este Reglamento Interno de tal manera que cada propietario o residente podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino, no perjudique el uso legítimo de los demás propietarios o residentes, cumpla con las obligaciones y prohibiciones contempladas en la ley o en este reglamento interno.

#### ARTÍCULO 10.- Bienes comunes intransferibles

Son bienes y áreas comunes intransferibles, los siguientes:

- a) El terreno sobre el que se desarrolla la edificación.
- b) Los cimientos, sobre cimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales.
- c) Las obras decorativas exteriores ubicadas en ambientes de dominio común.
- d) Los sistemas, equipos e instalaciones para agua y desagüe y servicios sanitarios comunes.

- e) Las redes de alumbrado de las áreas comunes.
- f) Los equipos e instalaciones para la eliminación de basura.
- g) Los sistemas, equipos e instalaciones eléctricas, así como los equipos y sistemas de extracción de monóxidos.
- h) Los sistemas, equipos e instalaciones para televisión circuito cerrado y demás medios de comunicación.
- i) Los demás bienes destinados a la conservación y seguridad.
- j) Las entradas de la Unidad Inmobiliaria y sus vías de circulación.
- k) Pasadizos, escaleras y áreas de circulación.
- l) Los pozos de luz.
- m) Los patios y espacios abiertos, siempre y cuando no pertenezcan de manera exclusiva a alguna sección de propiedad exclusiva.
- n) Las oficinas de administración y control.
- ñ) Los demás bienes destinados al uso común y disfrute de todos los propietarios, entre los cuales se encuentran los extintores, botiquines, productos y utensilios utilizados en los procesos de limpieza, desinfección y esterilización, y todos aquellos bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria o desastres.

Las áreas y bienes comunes con carácter intransferibles que forman parte de la Unidad Inmobiliaria son los siguientes:

| DENOMINACION            | UBICACIÓN     | AREA<br>OCUPADA<br>M2 | AREA<br>TECHADA<br>M2 | AREA<br>LIBRE<br>M2 | DESTINO Y/O<br>CONDICION |
|-------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| RAMPA VEHICULAR<br>1    | CUARTO SÓTANO | .....                 | .....                 | 0.00                | CIRCULACION              |
| PATIO DE<br>MANIOBRAS 1 | CUARTO SÓTANO | .....                 | .....                 | 0.00                | CIRCULACION              |
| CORREDOR 1              | CUARTO SÓTANO | .....                 | .....                 | 0.00                | CIRCULACION              |
| ESCALERA 1              | CUARTO SÓTANO | .....                 | .....                 | 0.00                | CIRCULACION              |

#### **ARTÍCULO 11.- Uso de los bienes comunes**

Únicamente el residente que ocupe de manera efectiva y permanente alguna sección de propiedad exclusiva podrá servirse de los bienes comunes de la Unidad Inmobiliaria, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. Bajo ningún concepto el propietario que no es residente podrá hacer uso de las zonas comunes recreativas. Al hacer uso de los bienes comunes, el residente estará obligado a observar el máximo de diligencia y cuidado, siendo responsable por el perjuicio que cause su negligencia o mal uso.

#### **ARTÍCULO 12.- Modificaciones y mejoras en los bienes comunes**

Las mejoras o modificaciones en los bienes comunes deberán contar con la previa aprobación de la Junta de Propietarios y con la consecuente asignación de la respectiva partida en el presupuesto de gastos.

#### **ARTÍCULO 13.- Modificaciones en el uso y goce de los bienes comunes**

La Junta de Propietarios será el ente encargado de autorizar mediante acuerdo adoptado por mayoría calificada, las modificaciones en el uso y goce de los bienes comunes, así como imponer limitaciones.

#### **ARTÍCULO 14.- Obras en los bienes comunes**

Es función de la Junta de Propietarios aprobar, cuando fuere viable urbanísticamente, las obras en los bienes comunes. Si dichas obras están destinadas a la conservación y mantenimiento de los bienes comunes, la decisión se adoptará por mayoría simple; si las obras están destinadas a la modificación de su uso, la decisión se adoptará por mayoría calificada. De ser necesario de acuerdo con la legislación en materia edificatoria, para la ejecución de las obras deberá contarse previamente con la correspondiente licencia de edificación.

#### **ARTÍCULO 15.- Explotación económica de los bienes comunes**

El Administrador, previo acuerdo de la Junta de Propietarios, podrá disponer la explotación económica de los bienes comunes, siempre que no se extienda a la realización de negocios jurídicos ilegales o que den lugar a la transferencia del derecho de propiedad de los mismos, que no impida la circulación por las zonas comunes, afecten las estructuras de las edificaciones, ni contravengan las disposiciones urbanísticas. Las contraprestaciones económicas obtenidas como consecuencia de la explotación económica autorizada, se destinarán para el beneficio común de la Unidad Inmobiliaria, de conformidad con la decisión que para tal efecto adopte la Junta de Propietarios.

#### **ARTÍCULO 16.- Servicios comunes**

Son servicios comunes de la Unidad Inmobiliaria, los siguientes:

- a) La guardiana o vigilancia.
- b) La limpieza, conservación y mantenimiento en buen estado de las áreas, ambientes, elementos y en general,

- de los bienes comunes.
- c) La jardinería.
  - d) El acopio y eliminación de la basura.
  - e) La Administración.
  - f) El seguro por siniestros ocurridos en las áreas comunes. Esto incluye la reposición de los bienes comunes o sus partes, según lo requiera su estado de conservación y servicio.
  - g) El abastecimiento de agua potable a través de una red privada de agua.
  - h) Otros relacionados a la operatividad de la Unidad Inmobiliaria.

## CAPÍTULO V PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES

### ARTÍCULO 17.- De los porcentajes de participación

La participación en los bienes comunes es un derecho real accesorio a cada sección de propiedad exclusiva y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. El porcentaje que le corresponde a cada una de las secciones de propiedad exclusiva en función a su área ocupada es el siguiente:

|   | DENOMINACION    | NUMERO | AREA<br>OCUPADA<br>M2 | PORCENTAJE<br>PARTICIPACION |
|---|-----------------|--------|-----------------------|-----------------------------|
| 1 | DEPARTAMENTO    | .....  | .....                 | .....                       |
| 2 | DEPARTAMENTO    | .....  | .....                 | .....                       |
| 3 | ESTACIONAMIENTO | .....  | .....                 | .....                       |
| 4 | ESTACIONAMIENTO | .....  | .....                 | .....                       |
| 5 | DEPOSITO        | .....  | .....                 | .....                       |
| 6 | DEPOSITO        | .....  | .....                 | .....                       |
| 7 | EPOSITO         | .....  | .....                 | .....                       |
|   |                 |        | .....                 | .....                       |

|                                                                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Sumatoria de porcentajes de la Primera Etapa y del Área Reservada para la construcción de las siguientes etapas | <b>100.00</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

### ARTÍCULO 18.- Variación y reajustes de los porcentajes de participación

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

- a) De producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, por obras de remodelación ampliación o demolición, ejecutadas por su propietario, podrán recomponerse los porcentajes de participación, una vez concluida la obra. Los gastos que ocasione la modificación del Reglamento Interno deberán ser asumidos por el propietario de la sección de propiedad exclusiva afectada.  
Si la modificación del área de la sección de propiedad exclusiva fuese resultado de una obra dispuesta por la Junta de Propietarios en beneficio de las áreas comunes, el costo de la modificación del Reglamento Interno corresponderá a todos los propietarios de acuerdo con sus porcentajes de participación en los gastos comunes.
- b) De efectuarse alguna acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales, en la misma forma y proporción en que éstas fueron acumuladas, divididas o independizadas. Los gastos de modificación del Reglamento Interno corresponderán al propietario de la sección afectada.

En ambos casos, la modificación de los porcentajes en este reglamento puede ser efectuada de manera unilateral por el propietario interesado, por el presidente de la Junta de Propietarios o por la Junta Directiva.

## CAPÍTULO VI PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ENERGÍA Y SANEAMIENTO

### ARTÍCULO 19.- De los servicios comunes

El importe del consumo de energía eléctrica y agua potable, por los servicios comunes de prestación de los mismos, será prorrateado entre todas las secciones de propiedad exclusiva integrantes de la Unidad Inmobiliaria; el prorrateo se hará conforme al porcentaje de participación que corresponde a cada sección de propiedad exclusiva y se incluirá, en la medida de lo posible, en los recibos individuales de cada propietario o residente. De lo contrario, el Administrador procederá al prorrateo y cobro correspondiente.

## **ARTÍCULO 20.- De los servicios de energía, agua y alcantarillado**

El propietario de la sección de propiedad exclusiva, como cliente individual, tendrá la obligación frente a la empresa proveedora de energía eléctrica de efectuar de manera puntual los pagos por su consumo individual y de la parte que le corresponde en los consumos de las áreas y servicios comunes, de conformidad con lo indicado en los recibos o facturas de cobranza. En el caso del pago del servicio de agua y alcantarillado facturado por la empresa prestadora de tal servicio, la Administración se encargará de prorratear el consumo por cada sección de propiedad exclusiva, así como el consumo de las áreas comunes.

Se deberá dar las facilidades al personal identificado de la empresa proveedora de energía eléctrica para que realice las mediciones de los consumos y el corte del servicio de aquellos propietarios o residentes que no hayan cumplido con el pago de sus recibos de acuerdo a ley. De igual forma se procederá para las labores correspondientes a la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado por parte de la empresa prestadora de tal servicio.

En caso se obstruya o impida de cualquier forma el ingreso del personal de la empresa proveedora del servicio de agua potable y de energía eléctrica a las áreas donde se encuentra la infraestructura que permita la lectura, mantenimiento y/o corte de los servicios de saneamiento y electricidad, respectivamente, dichas empresas podrán emitir una sola factura por los consumos de toda la Unidad Inmobiliaria. En este caso, la Administración de la Unidad Inmobiliaria deberá prorratear el costo de dichos consumos entre los residentes a fin de efectuar la cobranza correspondiente y pagar los servicios, tomando las medidas que sean necesarias para mantenerlos operativos.

## **CAPÍTULO VII GASTOS COMUNES, CONTRIBUCION ECONOMICA Y EJECUCION JUDICIAL**

### **ARTÍCULO 21.- De la participación**

Cada propietario de sección de propiedad exclusiva deberá contribuir con los gastos de administración, prestación de servicios comunes, funcionamiento, mantenimiento, reparación, reconstrucción, vigilancia y reposición de los bienes comunes, cargas y responsabilidades y al pago de la prima de los seguros por siniestros ocurridos en las áreas comunes, y en general, por cualquier gasto que no sea susceptible de individualización, según el criterio y porcentaje de participación establecido en el artículo 17 de este reglamento. De igual forma se aplicará para los gastos extraordinarios acordados por la Junta de Propietarios. Cuando se trate de la aprobación de gastos comunes extraordinarios, la Junta de Propietarios deberá determinar las fechas de vencimiento de la obligación, los plazos y la forma de pago.

### **ARTÍCULO 22.- De las cuotas ordinarias y extraordinarias**

Las cuotas de mantenimiento podrán ser ordinarias y extraordinarias, la primera atenderá los gastos comunes y la segunda los gastos extraordinarios que pudieran existir según lo fije la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, por lo que los propietarios se obligan a lo siguiente:

- a) Pagarlas puntualmente, según la fecha de cobro acordada por la Junta de Propietarios.
- b) Las cuotas extraordinarias serán fijadas y acordadas en la sesión de Junta de Propietarios convocada para tal efecto, momento en el cual se establecerá su oportunidad y forma de pago. La Administración rendirá cuentas de este fondo extraordinario.
- c) El pago de las cuotas ordinarias deberá hacerse por adelantado dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, sin necesidad de aviso o requerimiento alguno.
- d) El incumplimiento o atraso en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias dará lugar a que automáticamente se devenguen intereses moratorios, desde la fecha de incumplimiento de la obligación de pago hasta la fecha del pago efectivo, más los gastos administrativos y de cobranza que ocasione el pago de lo adeudado. Los pagos se realizarán exclusivamente en la cuenta bancaria abierta para este fin a nombre de la Junta de Propietarios, por lo que no se recibirá ningún pago en efectivo.
- e) Los intereses establecidos en el presente reglamento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1243º del Código Civil, se aplicarán siempre a las tasas máximas fijadas o permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú o por la autoridad que pudiera ser designada para tal efecto, vigentes a la fecha en que se haga efectivo el pago de lo adeudado.
- f) De producirse un incremento en la cuota entre la fecha de la obligación de pago y la de su cancelación, la liquidación de las cuotas impagas será practicada sobre la cuota vigente a la fecha de pago.
- g) Se considera que un propietario incurre en mora cuando transcurran tres (3) días calendario después de vencido el plazo para el pago de su cuota ordinaria.
- h) El plazo de pago de la cuota extraordinaria será fijado por la Junta de Propietarios, vencido el cual incurrirá en mora.

### **ARTÍCULO 23.- Del pago**

El pago de los gastos comunes ordinarios que le corresponda a cada propietario se hará en la cuenta que para este fin se aperture a nombre de la Junta de Propietarios o del Administrador, debiendo presentar copia de la boleta de depósito a la Administración. Los pagos que se hagan sin usar este medio de pago no serán reconocidos como tales.

### **ARTÍCULO 24.- De la solidaridad**

Cada propietario de sección de propiedad exclusiva será solidariamente responsable con las personas a quienes les cede el uso y/o disfrute de las secciones de propiedad exclusiva, bajo cualquier título, aún con los residentes, invitados y usuarios, ya sea por sus actos u omisiones, en especial por el pago de los gastos comunes ordinarios y las multas que se impongan al residente por la violación de este Reglamento Interno, ya que sus normas obligan no solamente al residente sino también a las personas que con él conviven o que en su nombre o con su autorización ocupan la respectiva sección de propiedad exclusiva.

#### **ARTÍCULO 25.- Del incumplimiento en el pago de los gastos comunes**

El propietario que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios está habilitado para ejercer todos los derechos que le corresponden.

El retardo en el cumplimiento del pago de los gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios dará lugar a:

- a) El propietario que se encuentre en situación de incumplimiento respecto del pago de tres (3) o más cuotas ordinarias, sucesivas o discontinuas, o una (1) cuota extraordinaria al momento de la convocatoria a sesión de Junta de Propietarios, quedará inhabilitado para participar en ésta. Podrá asistir a la sesión de Junta respectiva con derecho voz pero sin derecho a voto, y, no se lo considerará para determinar el quórum. Quedará rehabilitado cuando cumpla con pagar sus adeudos.
- b) Las acciones de cobro permitidas por la ley y este reglamento.
- c) La suspensión del derecho de uso y goce de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.
- d) La restricción del acceso a los servicios comunes no esenciales.
- e) El cobro automático de intereses moratorios desde la fecha del incumplimiento de la obligación de pago hasta la fecha de pago efectivo, más los gastos administrativos y de cobranza que ocasione las gestiones paraprocurar el pago de lo adeudado. Los intereses moratorios establecidos en el presente Reglamento Interno, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1243° del Código Civil, se aplicarán siempre a las tasas máximas fijadas o permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú o por la autoridad que pudiera ser designada para tal efecto, vigentes a la fecha en que se haga efectivo el pago de lo adeudado.

#### **ARTÍCULO 26.- De los propietarios inhábiles**

Un propietario se considera inhábil cuando, al momento de la convocatoria se encuentre en mora en el pago de tres (3) o más cuotas ordinarias, sucesivas o discontinuas, o de una (1) cuota extraordinaria. Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario cuando cumpla con el pago y desaparezca el impedimento.

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

#### **ARTÍCULO 27.- De la mora automática**

Se considera que un propietario incurre en mora automática cuando transcurren tres (3) días calendario después de vencido el plazo para el pago de su cuota ordinaria sin haberla efectuado. Si se hubiese devengado alguna cuota extraordinaria, se incurrirá en mora automática vencido el plazo fijado por la Junta de Propietarios para su pago. En ambos casos, no habrá necesidad de requerimiento alguno, conforme lo establece el numeral 1 del artículo 1333° del Código Civil.

#### **ARTÍCULO 28.- De la obligación de contribuir**

La obligación de contribuir oportunamente con los gastos comunes de la Unidad Inmobiliaria es aplicable aún a los propietarios que no ocupen su sección de propiedad exclusiva o no hagan uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

#### **ARTÍCULO 29.- Del mérito ejecutivo**

El pago de las cuotas para gastos comunes ordinarias o extraordinarias a cargo de los propietarios en virtud de lo establecido en el presente Reglamento Interno o de las decisiones de la Junta de Propietarios, con las formalidades previstas en la ley y este reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva, sin perjuicio de agotar la conciliación previa.

### **CAPÍTULO VIII DEL PRESUPUESTO**

#### **ARTÍCULO 30.- De la elaboración y aprobación del presupuesto**

El presupuesto general de gastos deberá elaborarse de la siguiente manera:

- a) Cada año antes del 15 de diciembre, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de los gastos comunes ordinarios que se tengan previstos para el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del año en cierre, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole.
- b) El Administrador presentará dicho presupuesto ante la Junta Directiva para su estudio y evaluación, antes de su presentación a la Junta de Propietarios.

- c) La Junta de Propietarios, en su primera reunión anual, discutirá, aprobará o desaprobará como punto preferente este presupuesto, decisión que requiere la mayoría de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes representados en la sesión.
- d) El presupuesto, así aprobado, será entregado al Administrador y a los propietarios, quienes estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos le corresponda en la liquidación, como gastos comunes de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas.
- e) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1° de enero hasta 31 de diciembre del año siguiente.

#### **ARTÍCULO 31.- Del déficit presupuestal**

Cuando el presupuesto resultare insuficiente o no ingrese efectivamente a caja el dinero suficiente, el presidente de la Junta Directiva convocará inmediatamente a una sesión extraordinaria de Junta de Propietarios y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar como gastos comunes por los propietarios. Aprobado el reajuste por la Junta de Propietarios, el presidente de la Junta Directiva ejecutará el acuerdo indicando la forma y oportunidad del pago de dicho reajuste.

### **CAPÍTULO IX DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

#### **ARTÍCULO 32.- De los derechos de los propietarios**

Son derechos de los propietarios, los siguientes:

- a) Ejercer dominio sobre su sección de propiedad exclusiva.
- b) Vender, hipotecar, arrendar y en general, practicar cualquier acto de disposición o gravamen de su sección de propiedad exclusiva. El propietario deberá poner en conocimiento de la Junta de Propietarios la realización de cualquiera de estas operaciones dentro de los treinta (30) días siguientes a su realización, siempre y cuando las mismas impliquen ceder el uso de la sección de propiedad exclusiva a una persona distinta o determine la extinción de su derecho de propiedad por transferencia del dominio.
- c) Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que el uso legítimo por los demás propietarios. La Junta de Propietarios podrá acordar respecto de los propietarios que hayan sido declarados inhábiles, la suspensión en el acceso y goce del derecho de uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.
- d) Formar parte de la Junta de Propietarios y votar, elegir y ser elegido dentro de ella. El ejercicio del derecho al voto sólo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.
- e) Recurrir ante la Junta de Propietarios para que actúe en relación con las acciones de otros propietarios o residentes, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de la Unidad Inmobiliaria en general.
- f) Edificar, modificar, ampliar o remodelar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su sección de propiedad exclusiva, siempre y cuando no se contravengan las normas legales vigentes o las normas especiales que, sobre el particular, se establezcan en el presente reglamento, no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria y no se afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

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

#### **ARTÍCULO 33.- De las obligaciones de los propietarios**

Son obligaciones de los propietarios, las siguientes:

- a) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente Reglamento Interno, y en general, respetar las normas y contenido del presente reglamento.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que corresponda a su sección de propiedad exclusiva, según lo indicado en el artículo 17 del presente reglamento, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la administración de la Unidad Inmobiliaria. Esta obligación se mantendrá vigente aun cuando el propietario decida no formar parte de la Junta de Propietarios, no ocupe o no use su sección de propiedad exclusiva.
- c) Acatar los acuerdos, disposiciones y resoluciones que adopte la Junta de Propietarios.
- d) El propietario de sección de propiedad exclusiva, como cliente individual, tendrá la obligación de los pagos de servicios de energía, agua y alcantarillado, así como los gastos comunes y mantenimiento respectivo.
- e) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en el literal f) del artículo 32 del presente reglamento, o que, no cuente con la aprobación previa de la Junta de Propietarios, en los casos en que ella sea necesaria según lo previsto por la parte final del mismo artículo antes señalado.
- f) No afectar la seguridad o salubridad de la Unidad Inmobiliaria, no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- g) Efectuar las reparaciones de su respectiva sección de propiedad exclusiva y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás secciones de propiedad exclusiva o a las áreas o los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia.
- h) Hacer constar en el contrato de arrendamiento o en otro por el que otorgue la posesión inmediata de su sección de propiedad exclusiva a favor de terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o

poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del presente reglamento. El incumplimiento de esta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario más no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad del presente reglamento respecto de quien asuma la posesión inmediata.

- i) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su sección de propiedad exclusiva se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.
- j) No colocar objetos que estorben las entradas, veredas y demás áreas comunes de la Unidad Inmobiliaria que perjudiquen el libre tránsito de las personas y/o vehículos, o que pongan en peligro su integridad física.
- k) Las áreas de estacionamiento particular serán utilizadas únicamente para el estacionamiento de vehículos motorizados, quedando prohibido utilizarlas para otros usos distintos como zona de almacenamiento de muebles, artefactos, llantas, equipos deportivos, etc. Se permite el estacionamiento de bicicletas, siempre y cuando los estacionamientos de bicicletas de las áreas comunes se encuentren ocupados

#### **ARTÍCULO 34.- De las prohibiciones de los propietarios o residentes**

34.1 Los propietarios y todas las personas que ocupen las secciones de propiedad exclusiva, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales comprenden obligaciones de no hacer:

- a) Enajenar o conceder el uso de su sección de propiedad exclusiva para usos o fines distintos a los autorizados por el presente Reglamento Interno.
- b) Destinar su sección de propiedad exclusiva a usos contrarios a la moral, las buenas costumbres o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades.
- c) Sostener en los muros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y, en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la Unidad Inmobiliaria o contra el derecho de los demás.
- e) Colocar avisos o letreros en las ventanas, fachadas o paredes comunes de la Unidad Inmobiliaria, con excepción de los avisos en las ventanas que anuncien la venta o arrendamiento de la respectiva sección de propiedad exclusiva. La Junta de Propietarios podrá reglamentar el tamaño y las características de los avisos o letreros en los que se anuncie la venta o arrendamiento de la sección de propiedad exclusiva.
- f) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que causen o puedan causar insalubridad, molestia o poner en peligro la seguridad de los demás propietarios.
- g) Arrojar materiales o elementos duros o no, que puedan obstruir cañerías y desagües de lavamanos, lavaplatos y sanitarios u otros. En el evento que se ocasione algún daño por infracción a esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
- h) Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones o que molesten a los demás propietarios o que perjudiquen el funcionamiento de artefactos como radios, televisión, etc.
- i) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión.
- j) Alterar las fachadas o introducir reformas en ellas que perjudiquen la estética o la estabilidad de la Unidad Inmobiliaria o su distribución arquitectónica.
- k) Construir, ampliar, cercar o utilizar parcial o totalmente los techos de la Unidad Inmobiliaria. Los aires de la Unidad Inmobiliaria no forman parte de la propiedad privada. El acceso a los techos está restringido únicamente como servidumbre de paso para la conexión de servicios de telecomunicaciones y cualquier reparación que se necesite realizar. La construcción sobre este espacio y/o el uso del mismo se considerará falta grave.
- l) Tender ropa en zonas visibles desde el exterior de las secciones de propiedad exclusiva. El tendido de la ropa sólo podrá realizarse en la lavandería dentro de cada departamento, cuidando que en ningún caso afecte a las zonas comunes.
- m) Techar o hacer construcciones sobre los patios y pozos de luz ubicados en los primeros pisos.
- n) Usar los estacionamientos como depósitos, almacén u otros que no sea su fin.
- ñ) Efectuar modificaciones y/o colocar obstáculos que imposibiliten el libre paso del personal técnico de la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, respecto a las subestaciones de ocupación y tránsito que se encuentran a nivel subterráneo y del primer piso de la Unidad Inmobiliaria.
- o) Se prohíbe el uso de estacionamientos de visitas (si los hubiera) para el estacionamiento de vehículos de los propietarios o residente (automóviles, motocicletas, bicicletas, vehículos recreativos, etc.), salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios.

34.2 Con relación a los bienes comunes y la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

- a) Obstaculizar el acceso a las entradas de la Unidad Inmobiliaria y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás propietarios.
- b) Usar las zonas de acceso como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.
- c) Usar los servicios de luz, agua u otros de la red común, para el uso particular por cualquiera de los propietarios, arrendatarios o invitados.
- d) Usar las áreas comunes y/o fachadas, tanto muros como elementos decorativos como aleros para colocar pertenencias personales y/o equipos, de cualquier tipo, en forma permanente o provisional, salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios.
- e) Instalar elementos salientes o sobresalientes en cualquier parte de la unidad inmobiliaria
- f) Usar las zonas comunes con propósitos comerciales o realizar algún tipo de actividad política o religiosa, salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios.

#### **ARTÍCULO 35.- De los residentes bajo cualquier título**

Los residentes diferentes a los propietarios de secciones de propiedad exclusiva quedarán obligados a:

- a) Asumir por incumplimiento de los propietarios y por cuenta de ellos, la obligación de efectuar las reparaciones que sean necesarias realizar en las secciones de propiedad exclusiva que estén ocupando.
- b) Asumir por incumplimiento de los propietarios y por cuenta de ellos, la obligación de abonar puntual e íntegramente, las cuotas correspondientes a los gastos que demande el pago de los servicios de conservación y mantenimiento de los bienes, áreas comunes y de administración.  
Para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los acápites precedentes, se notificará también a los residentes, con los recibos de pago de los servicios de conservación y mantenimiento de los bienes y áreas comunes y/o de las obras o reparaciones que deban efectuar, según el caso.
- c) No efectuar ninguna obra o mejora en la sección de propiedad exclusiva que se encuentre bajo su posesión, sin contar con la autorización previa del propietario, quien a su vez deberá comunicar la ejecución de la obra o mejora a la Administración de la Unidad Inmobiliaria.

El incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones establecidas en este artículo dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

#### **ARTÍCULO 36.- De la extensión de normas**

Todo lo expresado en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto para el uso de las secciones de propiedad exclusiva como de los bienes comunes, regirá igualmente con respecto a los residentes bajo cualquier título a quienes los propietarios concedan el uso o disfrute de su sección de propiedad exclusiva, incluyendo los visitantes.

### **CAPÍTULO X TENENCIA DE MASCOTAS**

#### **ARTÍCULO 37.- De los alcances**

El presente capítulo tiene por objeto regular la tenencia de ejemplares caninos, felinos y otras especies domésticas, en las zonas comunes de la Unidad Inmobiliaria, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar de las propias mascotas, en los términos de la ley y demás normas vigentes y concordantes.

#### **ARTÍCULO 38.- Del tránsito de mascotas**

Todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa por las zonas comunes de la Unidad Inmobiliaria. No está permitido que deambulen animales sin la presencia y responsabilidad de un adulto.

#### **ARTÍCULO 39.- De las excretas**

Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de las mascotas en las zonas comunes. Los propietarios, residentes o tenedores de mascotas son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en las bolsas de basura domiciliaria en el sitio indicado por la Administración.

#### **ARTÍCULO 40.- De la responsabilidad**

El propietario, residente o tenedor de mascotas asume la calidad de garante de los daños y perjuicios que se ocasione con la sola tenencia de estos animales y por las molestias y daños que ocasionen a las personas, a las zonas comunes y al medio natural en general de la Unidad Inmobiliaria.

#### **ARTÍCULO 41.- Del libro de censos**

Todos los ejemplares caninos y felinos y demás especies domésticas que permanezcan o se pretenda su permanencia en la Unidad Inmobiliaria, deberán ser registrados en el Libro de Censos de Mascotas que se abrirá y mantendrá en la Administración. En este registro debe constar necesariamente:

- a) Nombre del ejemplar.
- b) Identificación y lugar de ubicación de su propietario o residente.
- c) Descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación.
- d) Las demás exigencias que establezcan las leyes que regulan esta materia.

Para estos efectos es necesario aportar una fotografía de la mascota y fotocopia del carné de vacunación vigente, en el cual conste la vigencia de las vacunas y el nombre del laboratorio que las produce. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los mismos requisitos exigidos para la primera vez.

### **CAPÍTULO XI ORGANIZACIÓN SOCIAL Y ADMINISTRATIVA DE LA EDIFICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 42.- De la constitución de la Junta de Propietarios**

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

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva que integran la Unidad Inmobiliaria.

Cada propietario de una sección de propiedad exclusiva tendrá participación en la votación proporcionalmente al porcentaje de participación asignado en el artículo 16 del presente Reglamento Interno.

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

#### **ARTÍCULO 43.- De las atribuciones de la Junta de Propietarios**

Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común y disponer la administración de la Unidad Inmobiliaria. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las secciones de propiedad exclusiva será efectuada sin su previa aprobación.
- b) Adoptar medidas de carácter general o extraordinario de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales que rigen el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración de la Unidad Inmobiliaria.
- c) Aprobar y modificar el Reglamento Interno, por mayoría calificada, salvo los casos de excepción previstos en el artículo 18 de este reglamento.
- d) Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe la disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Esta aprobación se efectuará mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes (2/3) del total de porcentajes de participación en zonas comunes, con las limitaciones establecidas por ley.
- e) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, administrar los fondos que recaude y aprobar el informe anual de gestión de la Directiva, si la hubiese, así como la cuenta final de ejercicio.
- f) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta en el Administrador.
- g) Elegir cada tres años al presidente de la Junta de Propietarios y su Directiva, entre sus integrantes, así como removerles de sus cargos.
- h) Recibir las quejas de los propietarios o residentes contra la Administración y tomar las medidas que estime conveniente.
- i) Cuidar el manejo de los fondos por la Administración, autorizando la ejecución de obras necesarias para la conservación y mantenimiento de la Unidad Inmobiliaria que no estuvieran consideradas en el presupuesto de gastos.
- j) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario para atender la conservación, mantenimiento y administración de la Unidad Inmobiliaria.
- k) Seguir el proceso ejecutivo a los propietarios deudores de más de tres cuotas ordinarias consecutivas o no, incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la tasa de interés activa para moneda nacional (TAMN), vigente a la fecha de cobro.
- l) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante incumplimiento probado de sus obligaciones como propietarios y/o residente. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva.
- m) Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios.
- n) Recurrir ante la municipalidad distrital o provincial, si fuera el caso o al poder judicial, por acciones o decisiones que a su juicio lesionan sus derechos, en forma directa o indirecta y por aquellas tomadas contra la ley y/o el presente reglamento.
- ñ) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

#### **ARTÍCULO 44.- De las sesiones de la Junta de Propietarios**

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

Las sesiones ordinarias, se realizarán cuando menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes a la terminación de cada ejercicio anual. En las sesiones ordinarias se tratarán, de manera obligatoria, los asuntos previstos en las facultades de la Junta de Propietarios, así como cualquier otro asunto que sea materia de la agenda establecida en la convocatoria.

La sesión extraordinaria, puede realizarse en cualquier momento a criterio de la Junta Directiva de la Unidad Inmobiliaria o a petición de un número de propietarios que cuando menos representen el 25% (veinticinco por ciento) del total de porcentajes de participación en las áreas y bienes comunes. Compete a la Junta de Propietarios reunida en sesión extraordinaria tratar cualquier asunto relacionado con la Unidad Inmobiliaria y en los demás casos que conforme al presente reglamento interno y a la ley se disponga su intervención.

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

Los residentes que no sean propietarios podrán participar en las sesiones, en los asuntos relacionados con los servicios y gastos comunes, con voz, pero sin voto.

#### **ARTÍCULO 45.- De la convocatoria y quórum**

La convocatoria a sesión de Junta de Propietarios se efectuará con una anticipación no menor de 5 (cinco) días naturales mediante aviso que contendrán obligatoriamente, la designación del lugar, día y hora para la celebración de la junta, así como los asuntos a tratar y que será remitido a través de cualquier medio tales como carta, esquila, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de recepción de dicha citación, sin perjuicio de la obligatoria publicación de la misma en las pizarras o vitrinas que debe mantener la administración en lugares visibles de la Unidad Inmobiliaria.

Cada propietario participará en la Junta, en función del porcentaje de participación en las áreas y los bienes comunes que le corresponda, según lo establecido en el artículo 17 del presente reglamento. Dichos porcentajes servirán, tanto para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios, como para la toma de decisiones.

El quórum para la instalación válida de la Junta de Propietarios, en primera convocatoria, se establece con la presencia de propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen más del 50 % de porcentajes de participación sobre las áreas y los bienes comunes. En segunda convocatoria, la sesión se instalará válidamente con los propietarios que asistan.

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

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

Las sesiones de Junta de Propietarios podrán realizarse de manera presencial en la sede de la edificación o de manera no presencial utilizando plataformas digitales, virtuales y/o cualquier otro medio tecnológico, que permita la celebración de la sesión de Junta de Propietarios sin necesidad de presencia física de sus integrantes.

#### **ARTÍCULO 46.- De la representación ante la Junta de Propietarios**

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

#### **ARTÍCULO 47.- De las mayorías requeridas para la adopción de acuerdos**

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se tomarán con el voto conforme de los propietarios hábiles que representen la mayoría simple de los porcentajes de participación de los propietarios presentes, con las excepciones señaladas en los literales c) y d) del artículo 43° de este reglamento y en los demás casos dispuestos por ley.

Se considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes de participación en los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la junta.

#### **ARTÍCULO 48.- Del cumplimiento de los acuerdos**

Todos los propietarios, incluso los no hábiles y aquellos que no conforman la Junta de Propietarios, hayan o no participado en una sesión, así como los residentes no propietarios, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, en lo que les fuere aplicable.

#### **ARTÍCULO 49.- De las actas**

Las sesiones de la Junta de Propietarios y los acuerdos adoptados en ella deberán constar en el libro de actas legalizado conforme a ley. En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que ésta se realizó; la relación de los miembros concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la sesión; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. En todo caso las actas deberán ser aprobadas en cada reunión y se suscribirán por el presidente y secretario de la sesión.

### **CAPÍTULO XII DE LA JUNTA DIRECTIVA**

#### **ARTÍCULO 50.- De la Junta Directiva**

La Junta Directiva de la Junta de Propietarios estará compuesta por tres (3) miembros, quienes ejercerán los cargos de presidente, secretario y tesorero, quienes será elegidos por el periodo de tres años.

Para ser miembro de la Junta Directiva, se requiere ser propietario habilitado, formar parte de la Junta de Propietarios, no ser persona incapaz y no tener asuntos pendientes de solución con la Junta de Propietarios.

La Junta Directiva tendrá las facultades de representación y gestión necesaria para la buena administración de la Unidad Inmobiliaria, con excepción de los asuntos que la ley y el presente reglamento atribuyan a la Junta de Propietarios.

El cargo de miembro de la Junta Directiva es personal, no remunerado y cesa por muerte, ausencia, vacancia, remoción o por dejar de ser propietario de sección de propiedad exclusiva de la Unidad Inmobiliaria.

La Junta Directiva deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros.

La Junta Directiva se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que la misma señale y, extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter, por iniciativa del presidente, a solicitud de dos (2) de sus miembros, o el presidente de la junta directiva. Las sesiones serán presididas por el presidente de la junta directiva.

#### **ARTÍCULO 51.- Funciones de la Junta Directiva**

La Junta Directiva tiene las siguientes funciones:

- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y/o residentes de las secciones de propiedad exclusiva.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de las áreas, los bienes y servicios comunes.
- c) Aprobar y supervisar las cuentas de los gastos comunes
- d) Seleccionar, contratar y supervisar al administrador o a los administradores de la Unidad Inmobiliaria, según sea el caso.
- e) Imponer sanciones a los propietarios y/o residentes que infrinjan el Reglamento Interno, a través de un cuadro de imposiciones de penalidades consistente en multas o privación del uso determinados bienes, zonas o servicios comunes no esenciales de la Unidad Inmobiliaria en coordinación con el administrador.
- f) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del Reglamento Interno o acuerdos de la Junta de Propietarios, que rijan a la Unidad Inmobiliaria.
- g) Dar cuenta de su gestión a la Junta de Propietarios, cuando menos una vez por año, o cuando ésta se lo solicite.
- h) Ejercer todas aquellas funciones que le sean delegadas o encargadas por el presente Reglamento Interno, por la Junta de Propietarios o las normas vigentes.
- i) Delegar en la Administración, a su vez, las responsabilidades y funciones que estime conveniente, si no las ejerciera directamente.

#### **ARTÍCULO 52.- Del presidente de la Junta Directiva**

El presidente de la Junta de Propietarios es el presidente de la Junta Directiva, quien es elegido entre los miembros de la Junta de Propietarios por el período de tres años. Le corresponde las siguientes funciones:

- a) Conservar y mantener las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y ejercer o disponer la administración de la Unidad Inmobiliaria.
- b) Convocar y presidir la Junta de Propietarios, cuando lo estime conveniente o cuando lo exija el Reglamento Interno.
- c) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este reglamento, respecto de la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión o administración de los servicios comunes.
- d) Ejercer, a sola firma y previa autorización de la Junta de Propietarios, la representación de la Junta de Propietarios, ante cualquier autoridad administrativa, política, militar, policial y judicial, a efecto de gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que interesen a la Junta de Propietarios. El presidente de la Junta de Propietarios goza de las facultades previstas en los artículos 74º y 75º del Código Procesal Civil, las cuales pueden ser delegadas en otro integrante de la Junta Directiva o en el Administrador.
- e) Celebrar cualquier tipo de acto y contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de las áreas, los bienes o los servicios comunes, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos, para lo cual requiere de expresa autorización de la Junta de Propietarios.
- f) Contratar y despedir personal para atender los servicios comunes de la Unidad Inmobiliaria, ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral, respecto de ellos, abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales y realizar cualquier otra gestión administrativa, como representante de la Junta de Propietarios.
- g) Cobrar o disponer la cobranza de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este reglamento o por acuerdo de la Junta de Propietarios, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago. Podrá interponer demanda de cobro en la vía ejecutiva, en el caso de que los propietarios incurran en mora por tres (03) meses, sean consecutivas o alternadas de las cuotas ordinarias y el incumplimiento de una cuota extraordinaria.
- h) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios.
- i) Abrir y cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios, en forma conjunta con el Tesorero, cuentas corrientes de ahorro, o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria, depositar en ella los fondos que correspondan a la Junta de Propietarios, girar contra ellos, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por año.  
Requiere de autorización de la Junta de Propietarios, para solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden, así como para firmar o autorizar cualquier tipo de operación al crédito u otorgar fianzas, avales o cualquier operación que signifique compromiso, disposición o gravamen de

- los bienes y recursos comunes a su cargo.
- j) Representar a la Junta de Propietarios en juicio o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la Junta de Propietarios con las facultades generales del mandato, previstas en el artículo 74 del Código Procesal Civil, así como ejercer las facultades especiales de demandar o denunciar, interponer reconveniciones, recursos o peticiones, apersonarse a proceso iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, diferir en contrario, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuántas veces sea necesario.  
Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del proceso o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios.
  - k) Representar a la Junta de Propietarios, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje cuando sea necesario.
  - l) A sola firma, celebrar convenio con centrales de riesgo con el objeto de reportar a los propietarios o poseedores morosos del condominio.
  - m) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios.

#### **ARTÍCULO 53.- Del Secretario de la Junta Directiva**

El Secretario de la Junta Directiva, quien ejercerá su cargo por el periodo de tres años, tiene la obligación de colaborar directamente en la gestión del Presidente y encargarse de las obligaciones administrativas que son inherentes a la Junta Directiva de la Unidad Inmobiliaria, tales como:

- a) Reemplazar al Presidente de la Junta Directiva en caso de impedimento temporal, renuncia o vacancia, respecto a su periodo faltante.
- b) Redactar, distribuir y publicar las citaciones a sesiones de la Junta de Propietarios.
- c) Recibir y responder toda la correspondencia de la Junta de Propietarios conjuntamente con el Presidente, así como dar lectura del acta en las sesiones de la Junta de Propietarios y de la Junta General.
- d) Llevar el libro de actas de las sesiones de Junta de Propietarios.
- e) Llevar a cabo las gestiones y trámites que resulten necesarios para inscribir en los Registros Públicos los acuerdos que correspondan.
- f) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

#### **ARTÍCULO 54.- Del Tesorero de la Junta Directiva**

El Tesorero de la Junta Directiva, quien ejercerá su cargo por el periodo de tres años, tiene la responsabilidad del manejo económico y financiero de la Unidad Inmobiliaria y de su correcto control. También tendrá las siguientes funciones:

- a) Verificar que los propietarios que asisten a las sesiones de Junta de Propietarios se encuentren al día en sus cuotas.
- b) Coordinar el envío de las comunicaciones poniendo en conocimiento de los propietarios y residentes, según corresponda, su situación de mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.
- c) Llevar las cuentas y balances.
- d) En forma conjunta con el Presidente, previa autorización de la Junta de Propietarios, abrir y cerrar cuentas corrientes y/o ahorros bancarios.
- e) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

#### **ARTÍCULO 55.- Informes de gestión**

Una vez, instalada la Junta Directiva, deberá llevar un control respecto de las actividades y decisiones que sean realizadas y establecidas por la Junta Directiva, materializándolas en los informes de gestión, que deberán ser suscritos por el presidente y distribuidos a la totalidad de propietarios con el fin de que tomen conocimiento de la gestión de la Junta Directiva. Los informes de gestión deberán contener la narración del acto o decisión que se ejecutará, el objetivo del mismo, el plan de trabajo y sus repercusiones en la Unidad Inmobiliaria.

### **CAPÍTULO XIII DE LA DIRECTIVA PROVISIONAL DE JUNTA DE PROPIETARIOS**

#### **ARTÍCULO 56.- De la Directiva Provisional de Junta de Propietarios**

Con el fin de realizar una correcta transferencia de encargos entre la primera Junta Directiva de Propietarios que se instala con la inscripción del presente reglamento y la Junta Directiva de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria compuesta por la totalidad de las secciones exclusivas de todo el proyecto, se crea una Directiva Provisional de Junta de Propietarios que tendrá el encargo de recibir las funciones de la primera Junta de Propietarios una vez que esta cumpla con sus las condiciones y/o plazo establecido en el presente reglamento y convocar, a elecciones para la siguiente Junta Directiva de Propietarios.

El plazo máximo de la presente directiva provisional será de 1 año.

Los cargos y las funciones serán los mismos que los de la Junta Directiva indicados en el capítulo anterior.

## **CAPÍTULO XIV COMITÉ DE GESTION**

### **ARTÍCULO 57.- Del Comité de Gestión**

Debido a las dimensiones de la Unidad Inmobiliaria y a la construcción por etapas de la misma, se crea el Comité de Gestión que estará conformado por 2 representantes por torre.

Para el presente reglamento existen 4 torres, por lo que el Comité de Gestión estará constituido por 8 representantes

### **ARTÍCULO 58.- Funciones**

Los miembros del Comité de Gestión tendrán el encargo de recibir propuestas de mejoras, modificaciones o cualquier tipo de solicitud hechas por los propietarios de cada torre y presentarlos de manera directa a la Junta Directiva para que sean considerados en la agenda de las sesiones de la Junta de Propietarios.

### **ARTÍCULO 59.- Elección de los representantes del Comité de Gestión**

El administrador del edificio se encargará de realizar la convocatoria y el proceso de elección de los miembros del comité de gestión.

Los candidatos y los electores serán propietarios de las secciones inmobiliarias exclusivas ubicadas en una misma torre.

Los 2 candidatos que tengan la mayor cantidad de votos serán elegidos por 1 año como representantes de su torre, siendo aceptada la reelección de los miembros.

## **CAPÍTULO XV DEL ADMINISTRADOR DE LA EDIFICACIÓN**

### **ARTÍCULO 60.- Nombramiento**

La administración de la Unidad Inmobiliaria estará a cargo de un administrador, que será nombrado por la Junta Directiva y estará sujeto a las responsabilidades que señala el presente reglamento.

### **ARTÍCULO 61.- Funciones del administrador**

La administración inmediata de todos los bienes comunes, así como la vigilancia y control de los mismos, estará a cargo del administrador quien deberá cumplir las siguientes funciones:

- a) Cuidar y vigilar los bienes comunes de la Unidad Inmobiliaria, ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento Interno.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación, administración o prestación de los bienes, áreas y servicios comunes de la Unidad Inmobiliaria.
- c) Cobrar las cuotas ordinarias y extraordinarias establecidas en el Reglamento Interno, así como las que establezca la Junta de Propietarios, debiendo depositar el importe cobrado en las cuentas bancarias correspondientes a la Junta de Propietarios.
- d) Iniciar y ejecutar las acciones legales necesarias para la cobranza de las cuotas impagas, así como cualquier otra obligación de pago a favor de la Junta de Propietarios, más gastos administrativos y de cobranza.
- e) Cuidar que se realicen oportunamente los pagos a favor de quienes suministran los servicios comunes en beneficio de la Unidad Inmobiliaria.
- f) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad los libros de actas de la asamblea y los libros de propietarios y/o residentes, el padrón de mascotas y atender la correspondencia relativa a la Unidad Inmobiliaria.
- g) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la Unidad Inmobiliaria.
- h) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos de la Unidad Inmobiliaria ante la Junta de Propietarios, previa aprobación de la Junta Directiva.
- i) Informar de los asuntos de su competencia y que le sean requeridos por la Junta de Propietarios y Junta Directiva.
- j) Llevar los libros de actas al día, coadyuvando con las funciones de secretario de las sesiones de la Junta de Propietarios.
- k) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones del Reglamento Interno, así como los acuerdos de la Junta de Propietarios y a Junta Directiva.
- l) Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva con la finalidad de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el Reglamento Interno o que afecten la tranquilidad o seguridad de los propietarios y/o residentes.
- m) Notificar a los propietarios o residentes de las secciones de propiedad exclusiva a través de los medios que señale la Junta directiva, las sanciones impuestas en su contra por la Junta de Propietarios según el caso de incumplimiento de obligaciones.
- n) Aplicar las sanciones que corresponda de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno.
- ñ) El administrador está autorizado para cobrar intereses moratorios por demora en los pagos de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios a cargo de los propietarios o residentes.
- o) Las demás funciones que establezca la Junta de Propietarios.

### **ARTÍCULO 62.- Administrador persona jurídica**

Cuando el administrador sea una persona jurídica, esta deberá nombrar inmediatamente a una persona natural que la represente, la que estará sometida a las responsabilidades que señala el Reglamento Interno.

#### **ARTÍCULO 63.- Manejo de los fondos de la Unidad Inmobiliaria**

El Presidente de la Junta de Propietarios y por ende de la Junta Directiva de la Unidad Inmobiliaria, actuando de manera conjunta con el Tesorero, abrirá las cuentas bancarias a nombre de la Junta de Propietarios y hará las inversiones en cualquier clase de activos financieros que permitan el adecuado manejo y depósito de los dineros proveniente del pago de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, fondos de reservas, fondo de imprevistos, multas y demás ingresos que se obtengan con ocasión de la administración de la Unidad Inmobiliaria, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta de Propietarios o en su defecto por la Junta Directiva.

#### **ARTÍCULO 64.- Responsabilidad del Administrador**

El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo o culpa grave ocasione a la Unidad Inmobiliaria, a los propietarios o a terceros.

El Administrador es particularmente responsable por:

- a) La existencia, regularidad y veracidad de los libros que la ley ordene llevar.
- b) La veracidad de las informaciones que proporcione a la Junta de Propietarios y a la Junta Directiva de la Unidad Inmobiliaria.
- c) El ocultamiento de las irregularidades que observe en las actividades de la administración de la Unidad Inmobiliaria.
- d) La conservación de los fondos comunes.

#### **ARTÍCULO 65.- Vacancia**

En caso de vacancia del cargo de Administrador, impedimento o ausencia temporal de éste, el Tesorero desempeñará además las funciones de administrador en tanto la Junta Directiva nombre al nuevo Administrador o éste se reintegre a sus funciones.

#### **ARTÍCULO 66.- Transmisión y cuentas del cargo de Administrador**

Al cesar en el cargo, la persona natural o jurídica que actuó como Administrador deberá hacer entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la Unidad Inmobiliaria, con una completa rendición de cuentas en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles siguientes al nombramiento del nuevo Administrador. Para tal efecto, se elaborará un acta que será firmada por el Administrador que hace entrega del cargo, por el Administrador que asume y por un integrante de la Junta Directiva. Dicha acta será puesta en conocimiento de la Junta de Propietarios.

### **CAPÍTULO XVI RÉGIMEN DE SANCIONES**

#### **ARTÍCULO 67.- De los principios rectores**

El régimen de sanciones debe estar sustentado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de obligaciones a cargo de los propietarios y residentes de las secciones de propiedad exclusiva de la Unidad Inmobiliaria. Las conductas a sancionar serán aprobadas por la Junta de Propietarios en el Manual de Convivencia y registrá para todos los propietarios y residentes de la Unidad Inmobiliaria.

#### **ARTÍCULO 68.- De la modificación de las sanciones**

La Junta de Propietarios podrá modificar las sanciones establecidas en el cuadro correspondiente, así como determinar otras sanciones que no se encuentren previstas en éste, a imponerse a los propietarios y residentes que incumplan las disposiciones del presente Reglamento Interno o los acuerdos aprobados por la Junta de Propietarios. Las sanciones podrán consistir en multas en dinero, amonestaciones y privaciones del uso de bienes o áreas comunes, o cualquier otra sanción cuya determinación apruebe la Junta de Propietarios.

#### **ARTÍCULO 69.- Aplicación**

Ante el incumplimiento o infracción de una obligación a cargo del propietario o residente, la Junta Directiva podrá optar por aplicar alguna o todas las sanciones establecidas o determinadas para el respectivo incumplimiento o infracción.

La aplicación de las sanciones se realizará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Al producirse la falta, el Administrador notificará al propietario o residente infractor para que de inmediato cese la falta.
- b) En caso el propietario o residente no cese la infracción, la Junta Directiva podrá publicar en lugar de amplia circulación la situación presentada solicitando el cese inmediato de la falta.
- c) En caso el propietario o residente no cese la infracción, la Junta Directiva aplicará la sanción respectiva, estableciéndose la clase y el monto de la misma.

- d) El infractor podrá apelar por una sola vez ante la Junta de Propietarios, objetando la aplicación de la sanción, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles de comunicada la sanción.
- e) La sanción aplicada quedará sin efecto cuando el propietario o residente cumpla con la obligación exigida o cese la infracción, y, además, ejecute las obligaciones que se hayan derivado del incumplimiento o infracción.

#### **ARTÍCULO 70.- Conductas a sancionar**

La Junta Directiva está facultada para amonestar al propietario o residente en los siguientes casos:

- a) Cuando sus hijos, familiares o visitas jueguen en lugares que no corresponden a la zona reservada para tal fin dentro de la Unidad Inmobiliaria.
- b) Cuando estacione vehículos en zonas no permitidas o pretenda ingresar un vehículo no autorizado a la zona de estacionamiento.
- c) Cuelgue ropa, sábanas, toallas, frazadas, cobertores o cualquier otro objeto que pueda ser visible desde el exterior o en zonas comunes.
- d) Arroje colillas de cigarro, basura u otros objetos de los pisos superiores hacia los pisos inferiores o sacuda alfombras, franelas, sacudidores, etc.
- e) Cuando exista demora en el pago de la cuota ordinaria y/o extraordinaria quedando a salvo el derecho del Administrador a cobrar la mora correspondiente.
- f) Cuando se incumpla cualquiera de las disposiciones previstas en el presente Reglamento o del Manual de Convivencia.
- g) Cuando la Directiva considere que se ha cometido una falta que amerite una amonestación.

#### **ARTÍCULO 71.- Multas en dinero**

Para determinar las multas en dinero se utilizará como patrón la cuota de mantenimiento promedio vigente en el año en que efectivamente se paga la multa. De acuerdo con la gravedad de la falta, adicionalmente a la multa, se aplicará lo establecido en el reglamento, entendiéndose que se ordenará al infractor el retiro de lo indebidamente construido, la cesación de la falta, la restitución de lo destruido o malogrado, o cualquier otra circunstancia similar, en forma inmediata.

71.1 La Directiva está facultada para imponer al propietario o residente multas en dinero, en los siguientes casos:

- a) Tener animales domésticos sueltos en las áreas comunes.
- b) Practicar juegos de pelota en la recepción de la Unidad Inmobiliaria.
- c) Destruir o malograr los muebles, plantas, o cualquier otro bien de propiedad de la Unidad Inmobiliaria.
- d) Realizar reuniones sociales en el domicilio sin respetar lo establecido en este Reglamento.
- e) Instalar letreros anuncios, pegar afiches o calcomanías de cualquier orden en las ventanas o en la fachada de la Unidad Inmobiliaria.
- f) Instalar elementos salientes o sobresalientes en cualquier parte de la Unidad Inmobiliaria.
- g) Sacar basura de las secciones de propiedad exclusiva.
- h) Realizar obra alguna en los bienes y zonas comunes.
- i) Instalar todo tipo de antenas para usos individuales, sin autorización.
- j) Colocar bajadas de cables de antenas, radio, televisión u otras por las fachadas de la Unidad Inmobiliaria y su espacio aéreo.
- k) Introducir modificaciones o ampliaciones en las instalaciones de la Unidad Inmobiliaria, sean estas de agua, electricidad, alcantarillado, seguridad y otras, sin autorización.
- l) Colocar equipos de aire acondicionado que afecten la apariencia exterior de la Unidad Inmobiliaria.
- m) No respetar el horario establecido para la realización de fiestas.
- n) Ser reincidente en algunas de las faltas que ameritan una amonestación.
- ñ) Todas las que se contemplen en el Manual de Convivencia.

71.2 El Manual de Convivencia establecerá la gradualidad de la falta, teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, reincidencia, imprudencia o negligencia, circunstancias atenuantes y el daño causado y de acuerdo a eso se establecerán los siguientes montos como multa:

- a) En el caso de faltas leves se aplicará 1/3 de la cuota promedio mensual de administración en calidad de multa.
- b) En los casos establecidos como faltas moderadas se aplicará 1/2 de la cuota promedio mensual de administración en calidad de multa.
- c) En los casos establecidos como faltas graves se aplicará 1 cuota promedio mensual de administración en calidad de multa.
- d) En el caso de reincidencias, la falta leve será considerada como moderada y la moderada como grave.

La reincidencia en faltas graves será motivo de evaluación y sanción por parte de la Junta Directiva.

#### **ARTÍCULO 72.- Privación de uso de bienes y zonas comunes**

En caso de que un propietario o residente no se encontrase al día en el pago de su cuota ordinaria o extraordinaria, el Administrador le comunicará por escrito, dándole 48 horas para que la cancele. Vencido dicho plazo, se tomarán las medidas coercitivas necesarias a fin de realizar el cobro de la deuda, las cuales podrían llegar hasta la privación del uso de bienes, zonas y/o servicios comunes no esenciales.

## **CAPÍTULO XVII DEL PROTOCOLO ANTE EMERGENCIAS**

### **ARTÍCULO 73.- DEL PROTOCOLO ANTE EMERGENCIAS**

El presente Protocolo ante Emergencias tiene por finalidad establecer reglas que permitan a los propietarios y demás ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva que integran la edificación, afrontar las emergencias sanitarias, así como las ocasionadas por un sismo, incendio u otro evento que ponga en peligro su salud e integridad física y será complementado con las disposiciones que apruebe el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo a lo establecido en la Primera Disposición Complementaria y Final de la Ley N° 31264.

#### **73.1 Del protocolo ante emergencias sanitarias:**

En el caso de encontrarse en una emergencia sanitaria, todos los propietarios y demás ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva que integran la edificación deberán seguir las siguientes reglas:

- a) Cumplir fielmente con las disposiciones que dicten las autoridades sanitarias competentes y velar porque las personas que ingresen a la edificación las cumplan igualmente.
- b) Recurrir ante la persona designada por la Junta de Propietarios cuando se requiera de la utilización de botiquines, productos y utensilios de limpieza, desinfección y esterilización u otros bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria.
- c) Hacer de conocimiento de la persona designada por la Junta de Propietarios o recurrir a los teléfonos de emergencia de las autoridades competentes, en el caso de presentarse alguna situación que no pueda ser controlada por los propietarios.
- d) En el caso de presentarse enfermedades con alta incidencia de contagio, respetar el distanciamiento social, los aforos establecidos y utilizar los mecanismos de protección que las autoridades dispongan.
- e) Abstenerse de asistir al centro de labores (locales comerciales u oficinas), en el caso de haber contraído una enfermedad contagiosa.
- f) Cuidar que los desperdicios o residuos sólidos sean colocados en los lugares especialmente acondicionados para tal efecto, en bolsas o recipientes herméticamente cerrados.

#### **73.2 Del protocolo ante un sismo:**

En caso de producirse algún movimiento sísmico, todos los propietarios y demás ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva que integran la edificación deberán seguir las siguientes reglas:

- a) Mantener la serenidad, evitando el pánico o la histeria colectiva.
- b) Esperar que termine el sismo. Por ningún motivo deberán tratar de abandonar su sección de propiedad exclusiva durante el evento sísmico.
- c) Si se encuentran utilizando los ascensores, deberán esperar que se abran las puertas y seguir la ruta de evacuación previamente establecida por la Junta de Propietarios. Durante un evento sísmico, la programación de los ascensores es la siguiente: se detiene en el piso inmediato superior si el ascensor se desplaza hacia arriba y en el piso inmediato inferior si el ascensor se desplaza hacia abajo, en ambos casos las puertas se abren automáticamente.
- d) Alejarse de las ventanas, mamparas, estantería alta, lámparas o cualquier otro elemento que esté suspendido o pueda caer y causar daños.
- e) Buscar refugio bajo escritorios, mesas o cualquier otra estructura resistente y permanecer allí hasta que cese el movimiento sísmico.
- f) Colocarse en el piso con las rodillas juntas y la espalda hacia las ventanas, protegerse la cabeza y cuello con ambas manos.
- g) Prepararse para evacuar el edificio cuando la persona designada por la Junta de Propietarios de la señal de alarma una vez que haya terminado el sismo. Por ningún motivo debe regresar al edificio, hasta que la persona designada de la orden respectiva.
- h) Acudir al punto de encuentro o zona de protección previamente establecida por la Junta de Propietarios, sin perder la calma y sin alejarse del grupo.
- i) No tocar cables de energía eléctrica que hubieran caído.
- j) Utilizar su teléfono solo para llamadas urgentes y de preferencia envíe mensajes de texto pues en un evento sísmico las líneas telefónicas se saturan.
- k) Cuando haya pasado el sismo, al volver al edificio se evaluarán los daños que dejó el movimiento y dependiendo de la fuerza, se determinará el grado de habitabilidad.
- l) De sentirse preparado, es importante que proporcione ayuda y atención de primeros auxilios para los afectados, sobre todo a las mujeres en estado de gestación, a las personas en condición de discapacidad y a los niños.
- m) No intentar mover a los heridos de gravedad o con fracturas hasta que lleguen al lugar unidades de los organismos de rescate y socorro.

#### **73.3 Del protocolo ante un incendio:**

En caso de producirse un incendio, todos los propietarios y demás ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva que integran la edificación deberán seguir las siguientes reglas:

- a) Cualquier persona está obligada a reportar un incendio a la persona designada por la Junta de Propietarios o directamente ante al Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP), sea que el fuego afecte a una sección de propiedad exclusiva en particular o a una zona común del edificio.

- b) Sin perjuicio de la comunicación al CGBVP, el designado por la Junta de Propietarios o las personas que se encuentren presentes al iniciarse el fuego, procederán a tratar de apagar el fuego con los extintores ubicados en los lugares preestablecidos, sobre todo si se trata de fuegos incipientes que se combaten mejor en los primeros minutos, asegurándose de que vengan los refuerzos para el caso en que se agrave el incendio.
- c) Simultáneamente, la persona designada por la Junta de Propietarios o las personas que se encuentren presentes en el incendio, deberán dar la voz de alarma para que todos los propietarios u ocupantes del edificio inicien inmediatamente el proceso de evacuación del edificio hacia al punto de encuentro o zona de protección previamente establecida por la Junta de Propietarios.
- d) Una vez que se haya controlado el incendio, la persona designada por la Junta de Propietarios en coordinación con el CGBVP determinará si es seguro volver a la edificación.  
Son aplicables para las demás emergencias que se produzcan en el edificio las reglas antes descritas en lo que fuese aplicable.

## **CAPÍTULO XVIII DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL**

#### **ARTÍCULO 74.- Designación**

En tanto no se organice la Junta Directiva y Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria (compuesta por el total de las secciones exclusivas del proyecto), el promotor inmobiliario designará al Administrador Provisional de la Unidad Inmobiliaria, quien sólo podrá ser removido por la Junta Directiva inscrita en el presente acto y conformada por el Promotor Inmobiliario. La elección y/o cambio del Administrador Provisional será exclusivamente derecho de la actual Junta Directiva hasta el cese de funciones y transferencia del encargo a la Directiva Provisional de Junta de Propietarios.

El Administrador Provisional está facultado a elaborar un presupuesto de gastos, el cual, tendrá vigencia mientras dure la administración provisional.

#### **ARTÍCULO 75.- Funciones**

El administrador provisional dará estricto cumplimiento a las funciones establecidas en el presente Reglamento Interno.

#### **ARTÍCULO 76.- Manejo de los fondos**

El Administrador Provisional designado, abrirá las cuentas bancarias y velará por el adecuado manejo y depósito de los dineros provenientes del pago de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, fondos de reservas, fondo de imprevistos, multas y demás ingresos que se generen con ocasión de la administración de la Unidad Inmobiliaria.

#### **ARTÍCULO 77.- Cesación del cargo**

El Administrador Provisional podrá cesar en su cargo cuando se disuelva la Junta Directiva encargada al Promotor Inmobiliario y la dirección sea entregada a la Directiva Provisional de Junta de Propietarios quienes podrán ratificar el encargo al administrador provisional o contratar otro Administrador. En caso la Directiva Provisional de Junta de Propietarios decida cesar en el cargo al Administrador Provisional, le comunicará el fin de sus labores, otorgándole un plazo de 30 días calendarios para que entregue el cargo con todo lo que esto implica.

#### **ARTÍCULO 78.- Del terreno reservado para futura construcción**

Forma parte del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común regulado por el presente Reglamento Interno, el Área Reservada para Futura Construcción de las siguientes etapas del proyecto inmobiliario con una extensión de 4,398.93 m<sup>2</sup>, con los linderos y medidas perimétricas señalados en la memoria descriptiva de independización. En adelante, denominaremos a este terreno como el "Área Reservada".

#### **ARTÍCULO 79.- De la autorización para la construcción sobre el Área Reservada**

Sobre la base de que el Proyecto Inmobiliario de edificación se ejecutará por etapas, el Promotor Inmobiliario en calidad de propietario del Área Reservada queda facultado de manera expresa para solicitar, sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios, las licencias respectivas de edificación de la etapa correspondiente, así como para solicitar su prórroga, revalidación y modificación. Asimismo, una vez culminadas las obras de edificación, queda facultado para solicitar, sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios, la respectiva conformidad de obra y declaratoria de edificación, y cualquier otra autorización o licencia que sea necesaria para la ejecución y conclusión del Proyecto Inmobiliario.

Esta cláusula constituye consentimiento anticipado y expreso de la Junta de Propietarios para la construcción sobre el Área Reservada y podrá hacerse valer ante la Municipalidad respectiva y ante cualquier organismo público o privado para tramitar las respectivas licencias de edificación, la ejecución de la edificación en la etapa respectiva, la obtención de la conformidad de obra y declaratoria de edificación

#### **ARTÍCULO 80.- De la cláusula autoritativa para modificar de manera unilateral el reglamento interno**

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 89° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el Promotor Inmobiliario, se reserva el derecho de modificar de manera unilateral cualquier artículo del presente reglamento interno,

con el fin de incorporar a las nuevas unidades inmobiliarias que resulten independizadas, así como los bienes comunes que se incorporarán conforme se vayan ejecutando y entregando cada etapa del Proyecto Inmobiliario, en los términos de las licencias y autorizaciones municipales correspondientes. En ese sentido, debe considerarse esta disposición como la cláusula autoritativa expresa y suficiente a que se refiere la citada norma.

**ARTÍCULO 81.- De la posibilidad de excluir del Proyecto Inmobiliario y del régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común a alguna porción de terreno .....**

El Promotor Inmobiliario se reserva el derecho para determinar de acuerdo con la evolución del mercado inmobiliario, cual es la extensión final del Área Reservada que destinará para la ejecución de las siguientes etapas del Proyecto Inmobiliario. En caso decida no ejecutar el Proyecto Inmobiliario sobre toda el Área Reservada, el Promotor Inmobiliario se reserva el derecho para efectuar de manera unilateral y sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios, los siguientes actos: (i) solicitar la autorización municipal de subdivisión de la ..... con el fin de excluir al área sobre la que no se ejecutará el Proyecto Inmobiliario; (ii) solicitar la inscripción en el Registro de Predios de la subdivisión e independización respectiva; (iii) modificar de manera unilateral el presente reglamento interno a fin de excluir al área de terreno sobre la que no se ejecutará el Proyecto Inmobiliario, reestructurar los porcentajes de participación sobre los bienes y servicios comunes, transferir bienes comunes y modificar los demás extremos del reglamento interno a fin de que se adecuen con el inmueble sobre el que recae el régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

Esta cláusula constituye consentimiento anticipado y expreso de la Junta de Propietarios para ejecución de los actos antes indicados y podrá hacerse valer ante la Municipalidad respectiva, ante los Registros Públicos y ante cualquier organismo público o privado.

**ARTÍCULO 82.- De la servidumbre para la instalación de subestación eléctrica sobre zona común**

El Promotor Inmobiliario deja expresa constancia que sobre determinada zona común se instalarán los equipos respectivos de la entidad prestadora del servicio de electricidad en beneficio de las secciones de propiedad exclusivas y que para la inscripción en el Registro de Predios de este derecho real de servidumbre sobre dicha zona común no se requiere aprobación o intervención de la Junta de Propietarios, por tratarse de una servidumbre impuesta por mandato legal de conformidad con lo previsto por el artículo 110 literal c) del Decreto Ley 25844 y de las disposiciones respectivas de su reglamento.

**ARTÍCULO 83.- De los porcentajes de participación transitorios en los gastos comunes**

Hasta que no se concluya la construcción de la siguiente etapa sobre el Área Reservada para futura construcción, los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación y el mantenimiento de las áreas y/o los bienes comunes y la administración de la Unidad Inmobiliaria, se calcularán únicamente en función al área ocupada de las secciones de propiedad exclusiva existentes, constituyendo esta disposición el pacto en contrario a que se refiere el artículo 144° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

Una vez que se concluya la construcción de la siguiente etapa o etapas del Proyecto Inmobiliario, el Promotor Inmobiliario queda facultado para que de manera unilateral y sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios modifique este artículo para incorporar a las nuevas secciones de propiedad exclusiva en la contribución de los gastos para la conservación y el mantenimiento de las áreas y/o los bienes comunes y la administración de la Unidad Inmobiliaria.

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación, para los gastos comunes de mantenimiento, son los siguientes:

|   | DENOMINACION    | NUMERO | AREA<br>OCUPADA<br>M2 | PORCENTAJE<br>PARTICIPACION |
|---|-----------------|--------|-----------------------|-----------------------------|
| 1 | DEPARTAMENTO    | .....  | .....                 | .....                       |
| 2 | DEPARTAMENTO    | .....  | .....                 | .....                       |
| 3 | ESTACIONAMIENTO | .....  | .....                 | .....                       |
| 4 | ESTACIONAMIENTO | .....  | .....                 | .....                       |
| 5 | DEPOSITO        | .....  | .....                 | .....                       |
| 6 | DEPOSITO        | .....  | .....                 | .....                       |
| 7 | EPOSITO         | .....  | .....                 | .....                       |

**ARTÍCULO 84.- Designación del Presidente y Tesorero de la Junta Directiva**

Con la finalidad de preservar la administración, conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes de la Unidad Inmobiliaria, atendiendo a que el Proyecto Inmobiliario se ejecutará por etapas, el Promotor Inmobiliario asume los cargos de Presidente y Tesorero de la Junta Directiva de la Junta de Propietarios designando en su representación a las siguientes personas naturales:

Presidente de la Junta Directiva a doña Nancy Andrea Del Pilar Ramos Farfán, identificado con DNI. N° 46668310.

Secretario de la Junta Directiva a doña Ornella Bado Botton, identificada con DNI. N° 45250113

Tesorero de la Junta Directiva a doña Grecia Melendez, identificada con DNI. N° 70005548

Esta Directiva ejercerá sus funciones por periodo excepcional de años (5) años contados a partir de la inscripción del presente Reglamento Interno en los Registros Públicos o cuando se entregue al 90% de las unidades construidas de la totalidad del proyecto inmobiliario; lo que suceda primero).

Vencido este periodo, en caso no se haya culminado el Proyecto Inmobiliario, el Promotor Inmobiliario podrá designar de manera unilateral a la siguiente Junta Directiva.

#### **ARTÍCULO 85.- De la modificación de los artículos de ésta Capítulo**

La modificación de los artículos de este Capítulo podrá ser efectuada de manera unilateral por el Promotor Inmobiliario sin requerir aprobación o intervención de la Junta de Propietarios.

En el caso de que la Junta de Propietarios decida modificar alguno de los artículos de este Capítulo, requiere cumplir con los siguientes requisitos: (i) acuerdo de la Junta de Propietarios aprobado por mayoría calificada; y, (ii) el voto a favor del Promotor Inmobiliario en calidad de propietario del Área Reservada.

Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo son aplicables para cualquier persona natural o jurídica que sea propietaria del Área Reservada.

### **CAPÍTULO XIX DISPOSICIONES FINALES**

#### **ARTÍCULO 86.- Solución de controversias**

Para la solución de las controversias derivadas de la interpretación, aplicación, validez y eficacia del presente Reglamento Interno o de los acuerdos tomados por la Junta de Propietarios, las partes deberán agotar la vía de la conciliación extrajudicial, y en caso de no resolverse el conflicto por ésta, se acudirá a la vía arbitral, con excepción del cobro por mora de las cuotas, que se sujetará a lo dispuesto por el artículo 50° de la Ley N° 27157 y por su reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

#### **ARTÍCULO 87.- Supletoriedad de las normas**

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

#### **ARTÍCULO 88.- Conocimiento del presente Reglamento Interno**

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

#### **POR LO EXPUESTO:**

A Ud. Señor Registrador, sírvase a inscribir el presente reglamento interno, para lo cual, cumplimos con legalizar nuestras firmas ante Notario Público.

.....