REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO [NOMBRE]

Edificio en Perú (Ley 27157, art. 42, y DS 035-2006-VIVIENDA, art. 153) · _____

Nombre y dirección del edificio

Partida registral del predio matriz (SUNARP)

Propietario constructor o propietarios que otorgan el Reglamento (nombres)

Presidente de la Junta nombrado en el Reglamento, si hay pluralidad de propietarios

Número total de secciones de propiedad exclusiva

Fecha de otorgamiento

Qué debe contener obligatoriamente (Ley 27157, art. 42, y DS 035, art. 153)

- ☐ Descripción de las secciones, su área construida y su uso (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros), con la numeración y la lista de las secciones de propiedad exclusiva (Ley 27157, art. 42, a; DS 035, art. 153, a).
- ☐ Bienes y servicios comunes (Ley 42, b; DS 153, a y e), precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles (DS 153, a).
- ☐ Derechos y obligaciones de los propietarios (Ley 42, c; DS 153, b).
- ☐ Límites y reglas de uso de los bienes comunes y de las secciones de propiedad exclusiva, y reglas especiales sobre obras, usos o publicidad, si las hay (DS 153, c y d).
- ☐ Porcentajes de participación de cada propietario en los bienes comunes y en los gastos comunes (Ley 42, d; DS 153, f y g).
- ☐ Régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y sus facultades (DS 153, h).
- ☐ Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos y funciones de la Junta (Ley 42, e; DS 153, i).
- ☐ Protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria (Ley 42, f, agregado por la Ley 31264).
- ☐ Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir (DS 153, j).

Sección I: secciones de propiedad exclusiva (Ley 42, a; DS 153, a)

N.º	Sección (piso y número)	Área construida (m²)	Uso	Participación en bienes comunes (%)	Participación en gastos comunes (%)
1					
2					
3					
4					
5					
6					

N.º	Sección (piso y número)	Área construida (m^2)	Uso	Participación en bienes comunes (%)	Participación en gastos comunes (%)
7					
8					
9					
10					

Sección II: bienes y servicios comunes; derechos y obligaciones

1. Bienes comunes del edificio (enumere, indicando los intransferibles): _____.
2. Servicios comunes (enumere): _____.
3. Derechos y obligaciones de los propietarios: _____.
4. Límites y reglas de uso de los bienes comunes y de las secciones de propiedad exclusiva: _____.
5. Reglas especiales sobre obras, usos y publicidad, si las hay: _____.

Sección III: porcentajes de participación (Ley 42, d; DS 153, f y g)

1. Los porcentajes de participación de cada propietario en los bienes comunes se anotan en la tabla de la Sección I y sirven para atender los gastos comunes y en las votaciones de la Junta (Ley 42, d).
2. Participación en los gastos comunes: igual a la participación en los bienes comunes, salvo que este Reglamento fije otro criterio. Criterio de este edificio: _____.

Sección IV: la Junta, sus órganos y sus sesiones (Ley 42, e; DS 153, h e i)

1. Presidente de la Junta (nombre, si hay pluralidad de propietarios) y Directiva, si el Reglamento la constituye: _____.
2. Administración del edificio y facultades de sus órganos (incluya al Administrador General y sus funciones): _____.
3. Sesiones ordinarias y extraordinarias, quién convoca, anticipación y medio: _____. Si este Reglamento no dice otra cosa, convoca el Presidente con una anticipación no menor de cinco (5) días naturales (DS 035, art. 146: «Salvo disposición distinta del Reglamento Interno»).
4. Mayorías que fija la norma: «La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios.» (Ley 27157, art. 43), con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios (DS 035, art. 135); obras en bienes comunes: mayoría simple si son de conservación o mantenimiento, mayoría calificada si modifican o limitan su uso (DS 035, art. 136); mayoría calificada: dos tercios de las participaciones, «Salvo disposición distinta del Reglamento Interno» (DS 035, art. 148).
5. Quórum y votaciones por tipo de acuerdo: _____. En la norma no encontramos un quórum general; el que se escribe aquí es el de este edificio.
6. Cómo constan los acuerdos (Libro de Actas legalizado) y cómo se comunican: _____.

Sección V: protocolo ante emergencias (Ley 42, f)

1. Protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones de la autoridad de defensa civil o sanitaria: _____. Remita al modelo de protocolo del edificio.
2. El protocolo debe ser difundido por la Junta de Propietarios a los residentes y a quienes trabajan en el edificio (Ley 42, f).

Sección VI: otros pactos lícitos (DS 153, j)

1. Otros acuerdos o pactos lícitos que los otorgantes deseen incluir: _____.

Otorgamiento e inscripción (notas, no parte del Reglamento)

Forma: el Reglamento Interno se inscribe en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, art. 86, texto de 2013).

Si lo otorga el presidente de la Junta, el acta que lo aprueba requiere el voto favorable de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, y se presenta con la prueba de la convocatoria (mismo art. 86).

Modelo oficial: el DS 035 (art. 155) prevé un «Modelo de Reglamento Interno» a aprobar por el Viceministerio de Vivienda y Construcción; no lo encontramos. Este modelo no lo reemplaza.

Propietario constructor o presidente de la Junta que otorga el Reglamento

Nombre, firma y fecha

Notario (si el otorgamiento es por documento privado con firma certificada)

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en el Título III de la Ley 27157 (art. 42, modificado por la Ley 31264) y en su Reglamento (DS 035-2006-VIVIENDA, art. 153), leídos el 16 de noviembre de 2026, y solo vale para edificios de Perú; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Al 16 de noviembre de 2026, según nuestra revisión de la lista de decretos supremos del Ministerio de Vivienda, no encontramos el decreto supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo 1568, y este modelo no lo aplica. Es una estructura, no un reglamento listo para inscribir. Consulte a su abogado antes de usarlo.