

## Alerta Inmobiliaria

---

**Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, para responder ante emergencias sanitarias y similares**

Richard Allemant  
Mercedes Arguedas  
Carlos Cerpa  
María Fé Chumpitasi  
Fátima De Romaña  
Macarena del Busto  
Julio de la Piedra  
Freddy Escobar  
Fiorella Hidalgo  
Elmer Huamán  
José Antonio Jaramillo  
Vanessa Lamac  
Jorge Lazo  
Luis Lazo  
Daniel Lovón  
Manuel Madrid  
Ricardo Moron  
Francisco Montoya  
Frida Requejo  
Katia Rodríguez  
Rocío Saux  
Claudia Távara  
José Vera  
Carolina Vivanco  
Melany Zapata  
Angela Zerga

---

**LAZO & DE ROMAÑA**

---

ABOGADOS

**LEY QUE MODIFICA LA LEY 27157, LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN, PARA RESPONDER ANTE EMERGENCIAS SANITARIAS Y SIMILARES**

Con el propósito de que se adopten medidas solidarias y rápidas ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de las unidades inmobiliarias que constituyan un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el viernes 09 de julio de 2021 se publicó, en el diario oficial El Peruano, la Ley N° 31264.

Dicho texto normativo incorpora modificaciones a la Ley N° 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad.

A través de la modificación de los artículos **40, 42 y 51** de esta Ley, referidos a los **Bienes Comunes**, al **Reglamento Interno** y a las **Obligaciones de la Junta de Propietarios**, respectivamente, se incorporan disposiciones referentes a la implementación de elementos y procesos destinados a la atención de emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de las unidades inmobiliarias que conforman el régimen de copropiedad.

Para cumplir con dicho mandato, el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo aprobará el “Modelo de Protocolo ante Emergencias”, el mismo que será implementado por el promotor, constructor o, en su caso, por los propietarios. Cabe precisar, que el referido modelo deberá ser aprobado mediante resolución viceministerial, como máximo, hasta el 8 de agosto próximo.

Precisamente, este nuevo documento conformante de los regímenes previstos por la Ley N° 27157, deberá ser presentado por la Junta de Propietarios ante las autoridades competentes que así lo requieran. Además, dichas organizaciones vecinales deberán publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia, entre otras actividades detalladas por este nuevo cuerpo normativo.

Finalmente, debemos precisar que el Protocolo ante Emergencias podrá modificarse y adaptarse de acuerdo con las necesidades de los residentes de las unidades inmobiliarias o por modificaciones normativas de las autoridades competentes. Dichos cambios deben contar con la aprobación de la mayoría de los residentes y ser difundidos de manera obligatoria por la Junta de Propietarios.

En caso tenga alguna duda sobre esta disposición, por favor contactar a:

**José Antonio Jaramillo** ([jjaramillo@lazoabogados.com.pe](mailto:jjaramillo@lazoabogados.com.pe))

**Manuel Madrid** ([mmadrid@lazoabogados.com.pe](mailto:mmadrid@lazoabogados.com.pe))