



**UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



TESIS:

**La junta de propietarios como persona jurídica en el régimen de propiedad exclusiva y
propiedad común**

Autora:

Bach. Caballero Arroyo Olenka Priscila

Asesor:

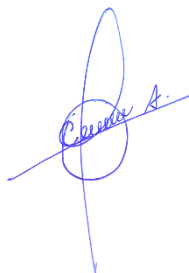
Mag. Cevallos De Barrenechea Carlos Manuel Antenor

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

Fecha de sustentación: 24 de octubre del 2022

LAMBAYEQUE, 2022

Tesis denominada “La junta de propietarios como persona jurídica en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común” presentada para optar el TITULO PROFESIONAL DE ABOGADA por:



.....
Bach. Caballero Arroyo Olenka Priscila
Autor



.....
Mag. Cevallos De Barrenechea Carlos
Manuel Antenor
Asesor

APROBADO POR:



Armando Hoyos Vasquez
ABOGADO
CAL 292

Dr. LUIS ARMANDO HOYOS VASQUEZ
Presidente del Jurado



Mag. Juan Manuel Rivera Paredes

.....
Mag. Rivera Paredes Juan Manuel

Secretario



Abog. JUAN DE LA CRUZ RIOS
Vocal del Jurado.

DEDICATORIA.

*En memoria de mis abuelos, José y Marta Nélida,
gracias por todo su cariño, su compañía y por ese
cálido abrazo que me dieron cuando juntos
escuchamos, en su antigua radio, mi ingreso a la
universidad.*

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mis padres, por todo el esfuerzo que han realizado para salir adelante, juntos en familia. Gracias por formar mi carácter e inculcarme valores que seguiré practicando en cada momento de mi vida, y por orientarme a ser una mejor persona cada día. Tengan presente que jamás me alcanzará la vida para agradecerles todo lo han hecho y siguen haciendo por mí.

A Cristian Ociel, mi adorado hermano, quien me ha impulsado desde el primer momento en llevar adelante la presente investigación. Gracias por creer en mis capacidades, por inculcarme el hábito de la lectura, guiar mi educación y formación académica desde pequeña. Te admiro mucho hermano mío, eres un ejemplo para mí, y siempre estaré orgullosa de cada uno de tus logros.

RESUMEN

La presente investigación tiene como finalidad determinar que las actuales circunstancias deben conducir a revalorar a la Junta de Propietarios (J. de Prop.) del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (RPEPC), como figura jurídica ya reúne los requisitos necesarios para que sea considerada un nuevo tipo de persona jurídica. La misma que tiene el sustento y el respaldo en la normativa y la jurisprudencia registral vigente, a través de las cuales ya le da a la junta de propietarios un tratamiento legal semejante al de una persona jurídica, es decir, titular de situaciones jurídicas pasibles de regulación.

Debido a que cada vez es más frecuente la expansión de diversas edificaciones adscritas a la normativa de la propiedad exclusiva y bienes comunes, para lo cual se necesita contar con un soporte de carácter legal que les permita a los propietarios organizados actuar en el tráfico jurídico de manera más eficiente hacia la consecución de su bienestar dentro de la colectividad a la que pertenecen.

Es por ello que ante la necesidad de un mejor aprovechamiento, uso o satisfacción de los servicios o bienes que puedan contratar los propietarios de cada unidad inmobiliaria, regulados por las normas que rigen a la también denominada propiedad horizontal, esta investigación propone que el conjunto de propietarios titulares de áreas y servicios exclusivos y comunes, sea identificado como una persona jurídica, la cual deberá contar con un respaldo legal.

Palabras clave: *Junta de propietarios (J. de Prop.), bienes comunes, unidades inmobiliarias, edificaciones, persona jurídica, régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (RPEPC).*

ABSTRACT

The present investigation is to determine that the board of owners of the exclusive and common property regime gathers the necessary elements to be considered a type of legal person. The same that has the support and support in the regulations and the current registry jurisprudence, through which it already gives the board of owners a legal treatment similar to that of a legal person, that is, the holder of legal situations subject to regulation.

Due to the fact that the expansion of various buildings assigned to the exclusive property and common property regime is more and more frequent, it is necessary to have a legal support that allows organized owners to act in legal traffic more efficiently towards the achieving their well-being within the community to which they belong.

That is why in view of the need for a better use, use or satisfaction of the services or goods that real estate units can contract, which together make up an exclusive and common property regime, this research proposes that the owners' meeting be identified as a legal person, which must have legal support.

Keywords: *Board of Owners, common property, real estate units, buildings, legal entity, exclusive property regime and common property.*

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	3
AGRADECIMIENTO.....	4
RESUMEN	5
ABSTRACT	6
INTRODUCCIÓN	10
ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO	12
1. Realidad problemática.....	12
1.1. Planteamiento del problema.	12
1.2. Formulación del problema.....	14
1.3. Justificación e importancia del estudio.....	15
1.4. Objetivos	16
1.5. Hipótesis	16
1.6. Variables	16
1.7. Definición de términos.....	17
2. Marco metodológico	18
2.1. Diseño de contrastación de hipótesis.	18
2.2. Población y muestra	19
2.3. Métodos e instrumentos de recolección de datos	19
MARCO TEÓRICO.....	21
CAPÍTULO I:	21
EL PANORAMA JURÍDICO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN	21
1. Antecedentes normativos	21
2. La Ley N.º 27157, el reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 035- 2006-VIVIENDA y la Directiva N.º 009-2008-SUNARP-SN.....	25
3. La aprobación del reglamento interno de la junta de propietarios	28
4. La modificación del reglamento interno	34
5. Sobre los derechos y obligaciones de los propietarios.....	36
6. La junta de propietarios.	37
7. Respecto a la convocatoria a sesiones de propietarios.....	41
8. El quorum y las mayorías de la junta de propietarios	44
9. La transferencia de los bienes comunes	46
10. Las actas de sesiones de la junta de propietarios.....	48

11. La representación de la junta de propietarios: el Presidente, la Directiva y el Administrador	50
12. La extinción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común	53
CAPÍTULO II:	56
LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL	56
1. La importancia de la jurisprudencia del Tribunal Registral en el ámbito inmobiliario	56
2. Los principales precedentes de observancia obligatoria sobre la junta de propietarios.....	59
2.1. Precedentes sobre convocatoria de la junta de propietarios.....	60
2.2. Precedente sobre el quorum de la junta de propietarios.....	67
2.3. Precedente que incide en el requisito de la mayoría	70
3. La interpretación registral sobre la cláusula autoritativa para la modificación del reglamento interno	72
CAPÍTULO III:	76
EL RECONOCIMIENTO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS	76
1. Notas fundamentales sobre personalidad jurídica.....	76
2. La negación de la junta de propietarios como sujeto de derecho.....	77
3. Fundamentos de la junta de propietarios como persona jurídica	80
3.1. La adquisición de bienes de la junta de propietarios	84
3.2. Implicancias del Decreto Legislativo n.º 1192 en la Junta de propietarios.....	87
3.3. El reconocimiento de nuevos actos inscribibles para la junta de propietarios de similar repercusión para el Registro de Personas Jurídicas.....	88
4. Consecuencias prácticas del reconocimiento de la junta de propietarios como persona jurídica.....	94
5. Comentarios al proyecto de Ley N.º 114-2016-CR: La junta de propietarios como asociación.....	101
6. La junta de propietarios en la legislación comparada.....	104
ANÁLISIS Y RESULTADOS.....	106
1. Muestras a examinar	106
2. Discusión de resultados	109
3. Contrastación de la hipótesis.....	112
CONCLUSIONES.....	113
RECOMENDACIONES	114
Bibliografía	118

Linkografía.....	120
ANEXO Proyecto de ley n.º 114/2016-CR	121

INTRODUCCIÓN

La investigación titulada *“La junta de propietarios como persona jurídica en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común”* tiene por finalidad fundamentar que la junta de propietarios tenga sustento en su personalidad jurídica, cuya figura surge bajo la regulación de la Ley n.º 27157, la cual regula a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad sobre bienes y servicios comunes correspondiente a construcciones adscritas por áreas de titularidad exclusiva que le pertenecen a diferentes propietarios.

En nuestra realidad es muy frecuente apreciar la existencia y la expansión de edificaciones conformadas por departamentos, stands, tiendas comerciales, oficinas, entre otros, pertenecientes a un régimen de propietarios exclusivos sobre bienes y servicios comunes en el cual, la toma de decisiones se sustenta sobre las condiciones de convocatoria, quorum y mayorías, asimismo, la ley antes mencionada autoriza a que este conjunto de propietarios pueda adquirir bienes y que está obligada a contar con un representante llamado presidente que la relacione con terceros; siendo así, estos rasgos son los que en conjunto revelan que la junta de propietarios tome decisiones y accione como persona jurídica, a pesar que la legislación vigente no le confiera ese estatus.

Por esas razones, es que en esta investigación se plantea la posibilidad de valorar a la junta de propietarios, no como una simple colectividad instituida para conducir solamente los asuntos internos de la edificación, sino como una entidad corporativa encaminada a la satisfacción de fines valiosos que le permita ser reconocida como persona jurídica.

Para ese efecto, se ha considerado conveniente estructurar esta investigación en tres capítulos: el primero es concerniente a los aspectos generales de la junta de propietarios en nuestra legislación; luego como segundo capítulo, lo relativo al tratamiento jurisprudencial que el Tribunal Registral le viene dedicando a la junta de propietarios; y, el tercero es respecto al desarrollo de los fundamentos para que se reconozca la personería jurídica de una junta de propietarios. Finalmente, se propondrán los análisis de resultados en función a las resoluciones que ese colegiado administrativo ha emitido sobre el tema investigado.

ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO

1. Realidad problemática

1.1. Planteamiento del problema.

El crecimiento demográfico importa que cada vez exista menos espacio urbano para vivir, ello entonces, justifica que se adopten iniciativas que contrarresten los efectos de la escasez de lugares para establecerse (Cavero, 2012). Una opción de frecuente demanda es la construcción hacia arriba, lo que ha generado que los edificios se multipliquen en los últimos años.

Dentro del contexto inmobiliario resulta innegable que cada vez es más frecuente que existan condominios multifamiliares, galerías, centros comerciales u otras edificaciones donde los propietarios ejercen su dominio sobre sus respectivas secciones exclusivas, las que se encuentran vinculadas a bienes y servicios que son de carácter común porque favorecen su adecuado aprovechamiento o mejor conservación, de tal forma que constituyen una unidad inescindible¹. Es así que, entró en el escenario social una forma de propiedad que comprende coexistencia entre propietarios exclusivos sobre bienes y servicios comunes, cuyo régimen no puede escapar de la mira del Derecho.

En el ámbito nacional, la norma que regula propiedad exclusiva y de propiedad común (antes denominado como propiedad horizontal) está establecida en la *“Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de*

¹ En ese sentido la Resolución n.º 1769-2009-SUNARP-TR-L del 27/11/2009.

propiedad común”, Ley n.º 27157. Sobre ello, el artículo 39 de esta ley prescribe que estas edificaciones deben tener obligatoriamente un Reglamento Interno (RI), y, además su numeral 1 del artículo 47 indica que la J. de Prop. está conformada por aquellos propietarios de las áreas y, por consiguiente, tener la representación de todos ellos en conjunto.

En ese sentido, el artículo 129 del D.S. n.º 035-2006-VIVIENDA (2006), Reglamento de la ley n.º 27157, reconoce que este régimen jurídico implica como requisito fundamental, que una construcción o conjunto de edificaciones unidas por áreas inmobiliarias de dominio único existan de forma material en realidad, pertenecientes a distintos propietarios, y que a la vez coexisten bienes y servicios de dominio común. Esta norma resalta su carácter de obligatoriedad contar con un RI. y que estos propietarios se reúnan para constituir una J. de Prop.

Por su parte, el artículo 145 del aludido reglamento prescribe que la tan mencionada junta se instituye al establecer el RI, el cual deberá indicar de forma obligatoria el nombramiento del presidente en caso estemos ante una pluralidad de propietarios. La inscripción de sus decisiones se realiza en el registro de inmuebles. Y, el Presidente, que será elegido entre los mismos propietarios, tendrá la representación legal de este conjunto de propietarios y, asumirá las responsabilidades y funciones que la normativa le fije.

Hasta aquí, nótese que este conjunto de propietarios serían una reunión de todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, y ello no significa

que sea una persona jurídica². Se trata más bien de una colectividad u organización que carece de personalidad jurídica propia, pese a que sus decisiones se expresan en acuerdos que deben sujetarse a requisitos de convocatoria, quorum y mayorías. Serán entonces, los mismos propietarios de las áreas exclusivas quienes ejerzan el dominio de los bienes comunes, para que respondan por las obligaciones que la junta pueda contraer en su nombre. Ahora bien, es usual que en diversas edificaciones que se encuentran bajo este régimen materia de investigación, presenten problemas a consecuencia de la falta de regulación normativa de la junta de propietarios en ciertos ámbitos en los que las personas jurídicas sí cuentan con una cobertura a nivel legal. Precisamente, uno de esos puntos críticos es la ausencia de personalidad jurídica de la junta de propietarios, lo cual genera que no pueda ser titular de bienes o actuar sin dificultad en el tráfico jurídico para celebrar diversos actos y negocios que le permitan lograr un adecuado aprovechamiento de los bienes comunes en favor de los propietarios que conviven en una edificación. Siendo así, en esta investigación se revelará que a nivel normativo existe una deficiencia en el tratamiento de la junta de propietarios que impide su óptimo desenvolvimiento en el tráfico jurídico, por lo que es importante estudiar si las juntas de propietarios cuentan o no con fundamentos para adquirir el status personas jurídicas y anticipar cuáles serían las consecuencias frente a una respuesta afirmativa.

1.2. Formulación del problema

² En ese sentido el fundamento 4 de la Resolución 711-2006-SUNARP-TR-L del 14.11.2006.

¿Es necesario que el ordenamiento jurídico reconozca a la junta (conjunto) de propietarios, regulado por las normas especiales de la propiedad exclusiva y propiedad de bienes y servicios comunes como una persona jurídica?

1.3. Justificación e importancia del estudio

1.3.1. Justificación del estudio

Cada vez es más frecuente la expansión de diversas edificaciones adscritas al régimen de este tipo de propietarios exclusivos y de bienes y servicios comunes, por tanto, se requiere contar con un soporte de carácter legal que facilite a los propietarios como colectividad organizada a celebrar actos y negocios de manera más eficiente para la consecución de su bienestar.

La utilidad práctica que se pretende con esta investigación es que la junta de propietarios como persona jurídica sea titular directo de situaciones activas y pasivas y, de esa manera, cuente con un patrimonio propio para responsabilizarse por sus obligaciones. Ello, en consecuencia, fomentará su interacción en el mundo exterior para proveerse de recursos en su favor como entidad encaminada hacia el beneficio de carácter no lucrativo de los propietarios que la conforman.

1.3.2. Importancia del estudio

Se quiere investigar este problema para demostrar que la junta de propietarios cuenta con las aptitudes necesarias para ser considerada como persona jurídica, pues entre ambas existe semejanza en su funcionamiento, lo que repercutirá en nuestro panorama legal para valorar la posibilidad de una reforma.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

- Determinar si la junta de propietarios regulada por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad de bienes y servicios comunes puede ser calificada como una persona jurídica.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Explorar el panorama normativo del funcionamiento y responsabilidades de una junta (conjunto) de propietarios.
- Examinar el tratamiento que la jurisprudencia registral le confiere a las juntas de propietarios.

1.5. Hipótesis

Reconocer a la J. de Prop. regulado por el régimen de especial de la propiedad exclusiva y de bienes y servicios comunes, como persona jurídica es necesario porque de esa manera se facilita su interacción en el tráfico jurídico para que sea titular directo de diversas situaciones jurídicas.

1.6. Variables

1.6.1. Variable independiente.

Es necesario reconocer como persona jurídica a la junta de propietarios del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

1.6.2. Variable dependiente.

Como persona jurídica se facilita la interacción de la junta de propietarios en el tráfico jurídico para que sea titular directo de

diversas situaciones jurídicas.

1.7. Definición de términos

Las siguientes definiciones han sido extraídas del reglamento³ de la Ley N.º 27157, con la finalidad de comprender con mejor detalle la presente investigación. Siendo así, tenemos que:

- **Casas en quinta:** Áreas exclusivas que constituyen un conjunto de residencias unifamiliares edificado sobre un terreno que se encuentra debidamente urbanizado, el mismo que tiene como requisito mínimo, un acceso a la vía pública, el cual es compartido por todos los propietarios, es decir, como bien común.
- **Departamentos en edificio:** Áreas exclusivas, sea para uso comercial, de residencia, industrial, o mixto, la misma que puede contar con una construcción de más de un (1) piso con servicios y bienes comunes.
- **Edificaciones:** Construcciones arquitectónicas que obligatoriamente necesitan cumplir con requisitos mínimos para que sea considerada habitable para todas las personas y su desarrollo de cualquier tipo de actividades, ya sean económicas, para vivienda, recreación, entre otras.
- **Junta de propietarios (J. de Prop.):** Es el conjunto de aquellos propietarios de las áreas de propiedad exclusiva en una construcción, y que además va a ejercer la representación conjunta de los mismos.
- **Otras áreas inmobiliarias con bienes comunes:** Cualquier sección exclusiva, que cuenta con esa capacidad de ser independizadas y,

³ Numeral 2.3. del artículo 2 del Decreto supremo N.º 0008-2000-MTC.

construidas sobre un suelo (terreno) que a su vez es propiedad de varios titulares en común, es decir, que es de dominio de dos o más propietarios.

- **Porcentaje de participación:** Este término representa cuantitativamente el derecho accesorio que cada propietario tiene sobre su sección exclusiva para participar en las decisiones sobre los bienes comunes. Cabe señalar que, dicho porcentaje deberá estar señalado en su RI y se consignará conforme a pautas o parámetros razonables, tales como la ubicación, el área ocupada por los sectores exclusivos, etc.
- **Campos feriales o tiendas comerciales:** Son también áreas inmobiliarias de propiedad exclusiva que constituyen un edificio de uno (1) o más pisos destinados en la mayoría de casos para uso comercial, por lo que tienen servicios y/o bienes comunes.
- **Unidades inmobiliarias:** Denominación que se ha establecido en nuestra legislación y, por lo tanto, este término técnico incluye a los terrenos (suelo) que no hayan sido edificadas, las construcciones, los aires, o las divisiones de cualquiera de ellos que sean susceptibles de independizar, y derechos que sean factibles de inscribir en los registros públicos.

2. Marco metodológico

2.1. Diseño de contrastación de hipótesis.

Los pasos para tal efecto se sintetizan así:

- Exploración del régimen orgánico de la J. de Prop.
- Comparación del funcionamiento de la J. de Prop. con el de una

persona jurídica.

- Precisión de los fundamentos que admiten el reconocimiento de la J. de Prop. como persona jurídica.

2.2. Población y muestra

2.2.1. Población

Las juntas de propietarios bajo la regulación de la Ley N.º 27157, puesta en vigencia desde el 21.7.1999.

2.2.2. Muestra

La muestra se relaciona con las juntas de propietarios que han motivado la emisión de jurisprudencia registral comprendida desde el año 2009 hasta el 2019.

2.3. Métodos e instrumentos de recolección de datos

2.3.1. Métodos

2.3.1.1. Métodos generales

- El método deductivo: Para estudiar el funcionamiento de la junta de propietarios e ir identificándose con las disposiciones para la adopción de sus decisiones y demás acciones.
- El método exploratorio: Para acercarse a los fundamentos teóricos que tratan de explicar la naturaleza de la junta de propietarios.

2.3.1.2. Métodos específicos.

- El método hermenéutico: Se apoya en las fuentes de interpretación doctrinal y jurisprudencial.

2.3.2. Técnicas.

La observación ha sido utilizada para la obtención de información documental e incorporación en su respectivo registro de datos.

2.3.3. Instrumentos.

El fichaje fue empleado como medio para recabar información doctrinaria relacionada con las variables de estudio. Se utilizaron como instrumentos las fichas bibliográficas, de resumen y textuales.

MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO I:

EL PANORAMA JURÍDICO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

1. Antecedentes normativos

El contexto inmobiliario peruano es uno que viene ajustándose a las necesidades de vivienda que la población demanda para dar cabida al desarrollo de su espacio familiar, personal, profesional o de diversa índole que contribuya al logro de su expectativa de vida. Una alternativa frecuente es la construcción de departamentos, lo que ha producido que los edificios se multipliquen en las últimas décadas. Esta manera de coexistir está determinada por la falta de recursos inmobiliarios y por la necesidad improrrogable de proveerse de un lugar donde establecerse

Es así que, entró en el escenario social una forma de propiedad que comprende la coexistencia entre la propiedad exclusiva y de servicios y bienes comunes, cuya regulación implica un gran interés para nuestro ordenamiento jurídico. Precisamente, el régimen materia de investigación no es una inventiva del legislador que surgió sin mayor reflexión en los antecedentes que le sirvieron de base para intentar adaptarse a los retos que la realidad le exige. (Gonzáles, 2013, p. 1573)

Sobre ello, tenemos que en el Perú, el Código Civil de 1852 no contempló disposición sobre el régimen materia de comentario. Luego, el Código Civil del año de 1936 establecía que la propiedad inmueble por pisos (artículos 855 al 857). Recién, mediante la Ley N.º 10726 del 31 diciembre de 1946, se reguló que las secciones o divisiones en que se fracciona cada piso de una edificación podían ser de dominio de distintos propietarios y, además cada uno de ellos adquirirá un derecho propio sobre

su área y un derecho de copropiedad sobre las zonas y servicios comunes de la edificación, y apoyará, conforme al porcentaje que le corresponda, sobre los gastos de estos. En el año de 1959 se promulgó el Decreto Supremo n.º 025 del 6 de marzo del año 1959, el que por primera vez utilizó el “*nomen juris*” de propiedad horizontal. Y como resultado, esa normativa ha sido denominada como la primera Ley de Propiedad Horizontal en el Perú (García, 2018).

Luego, esas normas fueron sustituidas por la “Ley de propiedad horizontal”, aprobada mediante Decreto Ley N.º 22112 del 15 de marzo de 1978, y su reglamento debidamente aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-78-VC. Sobre la continuidad de la expresión “propiedad horizontal”, se ha afirmado que ello se debe a que:

“En nuestro país, el Decreto Ley 22112 ya utilizó decididamente este término, el cual se hizo común entre nuestros operadores jurídicos luego de casi medio siglo de uso constante. El término fue ideado, como dice Hernán Racciatti, para oponerlo a la clásica propiedad romana, de carácter vertical, que se extiende desde el cielo hasta el infierno.”¹

No obstante, ya en el siglo XX la existencia de otros tipos de propiedad distintas de la horizontal, entendida en su sentido tradicional como propiedad por pisos, recomendaba que el legislador también se preocupara por su regulación. Aquí cabe valorar que:

“La propiedad de una casa, dividida de tal manera que sus diferentes pisos pertenezcan a diferentes propietarios, es un hecho muy antiguo, aunque haya que reconocer que las manifestaciones de tal institución se encuentran

¹ Gonzales, G. 2013. Tratado de Derechos Reales. Pág. 1590

en la antigüedad tienen carácter mucho más restringido; su generalización es, en cambio, moderna e hija de necesidades económicas más intensamente sentidas. (Gonzáles Barrón, G. 2013, 1577)

Sin embargo, modernamente, se habla de 'propiedades horizontales complejas', ya que no tienen como sustento un edificio, sino diversas casas que comparten algunos bienes o servicios. Se habla, por ejemplo, de una propiedad horizontal tumbada, cuya principal nota distintiva es que no exista superposición horizontal de unidades inmobiliarias, pues estas cuentan con relativa independencia, pero comparten zona de ingreso o viales comunes. En nuestro país es el caso de las llamadas quintas o casas en copropiedad, las cuales pueden regularse tranquilamente por el régimen de la propiedad horizontal (...)². (Gonzáles Barrón, G. 2013, 1778)

Es por esa razón que el artículo 1 del Decreto Ley n.º 22112 señalaba que dentro de este régimen se encontraban también las unidades vecinales, quintas, agrupación de residenciales y otras modalidades distintas a las tradicionales de los edificios de altura, constituidas por áreas divididas que les pertenezcan a diferentes dueños.

No fue hasta que ingresó en nuestro escenario jurídico la Ley N.º 27157, la misma que fue publicada en el Diario Oficial "El Peruano" con fecha 20 de julio de 1999, con la que se abandonó la nomenclatura de propiedad horizontal y se estableció el actual contexto normativo en el que se centra esta investigación.

Sobre ello, se tiene que en la exposición de motivos de la nueva ley se enfatiza insistentemente que el término "*propiedad horizontal*" era desacertada porque no en

² Ibidem, pp. 1577-1778.

todos los casos se genera una partición de áreas inmobiliarias en forma horizontal, además, que la referida denominación era limitada y restringida, ello pues llevó al legislador a proclamarla como *“Propiedad exclusiva y propiedad común”*³.

No obstante, la sola dación de una ley carece de mérito suficiente para resolver las dificultades con las que las normas derogadas han lidiado y que residen en el hecho de que en el ámbito de la convivencia de propietarios en edificaciones se mantiene subsistente, principalmente, el problema de la informalidad y con ello, la imposibilidad de constituir una junta de propietarios que actúe en favor de los intereses conjuntos de los propietarios habitantes en un mismo condominio, por ejemplo. En ese sentido, se ha manifestado que:

“(…) a grosso modo, de cada 10 edificios construidos desde el 2003, en que el Estado comenzó con su política de vivienda promotora de la actividad constructiva por parte del sector privado (…) solo 2 tienen su junta de propietarios debidamente formalizada y conviven con la clásica rotación del cargo de administrador entre todos los propietarios”. (Cavero, 2016, pp.72)

Sobre este punto se debe continuar señalando que:

“La falta de juntas de propietarios formalizadas en los edificios que existen en nuestro país es la regla, no la excepción. Una de las muchas consecuencias que esto genera es la contratación de servicios de vigilancia y/o limpieza de manera informal, lo que contribuye a la inseguridad y ola delincuencia que existe en el país. (Cavero, 2016, pp. 72)

(…)

³ GARCÍA NINATAYPE, Carmen Rosa, Ob. cit., p. 257.

Es decir, urge que los operadores del derecho y los propietarios tengamos una mirada diferente al problema, y pasemos a considerar la necesidad de llegar a puntos de consenso, dado que si la mayoría de edificios no cuentan con su junta de propietarios es porque uno o dos propietarios se oponen por alguna razón a los objetivos comunes de la mayoría de propietarios (...).(Cavero, 2016, pp.72)

Siendo así, la J. de Prop. regulado por el RPEPC es una consecuencia directa de la convivencia de una multiplicidad de propietarios pertenecientes a una edificación que amerita un estudio pormenorizado, para así afrontar los problemas descritos y fortalecer su institucionalidad. Para tal efecto, resulta importante conocer algunos aspectos de la Ley n.º 27157 que la regula, así como su reglamento y normas afines.

2. La Ley n.º 27157, el reglamento aprobado por el D. S. n.º 035-2006-VIVIENDA y la Directiva n.º 009-2008-SUNARP-SN

Hay que precisar que nuestro actual Código Civil [CC]. Decreto Legislativo N° 295, 14 de noviembre de 1984 (Perú) reconoce la complejidad y variabilidad de este asunto porque su artículo 958 atina a prescribir que la propiedad horizontal se regula por la legislación de la materia, con lo cual se revela que las instituciones que se irán examinando más adelante son tan cambiantes que la norma por excelencia que regula las relaciones entre privados opta por encomendar a leyes especiales que se pronuncien sobre el entramado de relaciones que surgen entre propietarios titulares de unidades inmobiliarias adscritas a una edificación.

En este régimen las secciones exclusivas se encuentran vinculados a bienes y servicios que califican de comunes para un adecuado aprovechamiento o mejor satisfacción en el uso de aquellas. Así, surgió la normativa de la propiedad exclusiva

y de bienes y servicios comunes regulado por los alcances de la Ley n.º 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”*, que fue publicada en “El Peruano” el 20.7.1999.

En ese mismo sentido, con la dación del D.S n.º 008-2000-MTC (2022), se emitió el reglamento de la referida ley, que luego de diversas modificaciones ha sido consolidado en su Texto Único Ordenado (TUO), aprobado mediante D. S. n.º 035-2006-VIVIENDA. Su artículo 126 señala que, las secciones exclusivas sujetas a este régimen son: i) edificios de departamentos; ii) quintas; iii) galerías comerciales, iv) casas en copropiedad; y v) otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

El artículo 129 de dicho reglamento detalla que el RPEPC implica la existencia de dos tipos de bienes: el primero, las unidades inmobiliarias sobre las cuales se fundamenta el derecho de propiedad exclusiva y, el segundo, los bienes comunes de la construcción, cuyo dominio les pertenece a todos los propietarios de las secciones exclusivas de acuerdo a los porcentajes de participación que se les haya señalado en el RI. Cada propietario entonces, se encontrará investido de cierto nivel de influencia sobre los bienes comunes, lo que será determinante para la toma de decisiones en la junta de propietarios.

De lo antes señalado se derivan los siguientes rasgos o elementos conformantes del régimen bajo estudio:

- a) *“La edificación o conjunto de edificaciones conformadas por secciones de dominio exclusivo (artículo 129 del Decreto Supremo n.º 035-2006-VIVIENDA);*
- b) *La coexistencia de derechos de propiedad de bienes de dominio exclusivo y servicios comunes en una misma edificación; y,*

c) Pertenencia, o vocación de ella, a diversos propietarios sobre las áreas de dominio exclusivo.”

Ahora, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley n.º 27157, concordante con el artículo 134 del reglamento, ese señala que los bienes comunes son: el terreno, los cimientos, las columnas, los pasajes, los pasadizos, las vías de circulación de uso común, tales como la azotea⁴ y el sótano (salvo que estos dos se encuentren el mismo fin a un área en particular), los ascensores, etc.

En cuanto a servicios comunes, estos son: la limpieza, la conservación de los ambientes de los bienes comunes, la eliminación de la basura, el alumbrado, el pago de arbitrios, el servicio de vigilancia, la administración de la edificación, entre otros que acuerden los propietarios (artículo 41 de la misma ley y artículo 137 de su reglamento). Es pertinente manifestar que el régimen explorado no es el único vigente para la coexistencia de diversos titulares de secciones exclusivas que comparten bienes comunes, sino que también los mismos propietarios pueden escoger el régimen de independización y copropiedad⁵, salvo el caso de las edificaciones con departamentos al que solo le resulta aplicable las normas de la propiedad exclusiva y propiedad común conforme lo establece el artículo 128 del Reglamento de la Ley n.º 27157.

De otro lado, es importante notar que de la configuración de este régimen se derivan implicancias a nivel registral porque involucra una diversidad de actos y derechos sobre inmuebles que tienen vocación de oponibilidad, ya que será útil para los terceros, al momento de contratar, verificar cuál es la situación jurídica de la sección exclusiva

⁴ Sobre ello, la Resolución n.º 1845-2017-SUNARP-TR-T del 21.08.2017.

⁵ Fundamento 5 de la Resolución n.º 092-2018-SUNARP-TR-L de fecha 16 de enero de 2018

“En ese sentido, lo normado sobre el reglamento interno y junta de propietarios en la Ley 27157 y su reglamento es aplicable tanto al régimen de propiedad exclusiva como al de copropiedad e independización”.

que forma parte de este régimen y sobre la que quieren adquirir o constituir el derecho que responda a sus intereses. Es dentro de ese entorno en el que la SUNARP emitió la *Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN*, que regula el RPEPC, aprobada por la Resolución n.º 340-2008-SUNARP-SN y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26.12.2008 y que se comentará más adelante.

Enseguida concierne estudiar figuras concretas de ese régimen, según el panorama normativo reseñado, como son: la J. de Prop., el RI, el proceso de formación de sus acuerdos, entre otras.

3. La aprobación del reglamento interno de la junta de propietarios

Los propietarios debidamente organizados necesitan disposiciones normativas de índole interna que aseguren la conservación de los bienes y servicios comunes y que rijan las relaciones entre sus integrantes, siempre tomando en cuenta las particularidades de la edificación. Dada la multiplicidad de relaciones jurídicas que pueden entablarse dentro de esa colectividad, es que el legislador ha estimado conveniente que sean los mismos propietarios quienes decidan cuáles serán las reglas que gobernarán la diversidad de situaciones que se produzcan con ocasión de la administración de los servicios comunes y la conservación de los bienes comunes. En ese sentido que tiene Roca Sastre, citado por Gonzales Barrón, refiere que:

La complejidad de las relaciones jurídicas que se instauran en el régimen de propiedad horizontal obliga a que el legislador delegue en parte la regulación de los derechos de los interesados a través de la “lex privata” representada por el estatuto (reglamento interno). En realidad, el legislador no se siente capacitado para establecer reglas específicas y complementarias para el ejercicio de los derechos de cada propietario, y por

ello delega a los mismos titulares parte de su potestad normativa, a fin que estos adecuen las normas legales generales a sus circunstancias específicas; todo ello en aras del interés común. (González, 2011, pp.508)

En ese orden, se tiene que la Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN se pronuncia sobre el RI indicando que este tipo de reglamento sería una especie de negocio jurídico, que de acuerdo con los términos que se señala en el Código Civil (1984), el acto jurídico está dirigido a producir una mezcla de consecuencias jurídicas de carácter obligacional y real.

Además, dicha eficacia real se evidencia cuando el acto constitutivo afecta la esfera de dominio de los propietarios, convirtiendo una situación normalmente independiente, en una propiedad compartida, pues vinculará de forma indivisible las partes exclusivas con las partes comunes, quedando estas últimas destinadas a favor de las partes exclusivas.

En cuanto a otro fundamento característico es que da nacimiento al especial RPEPC, a través de la cual se indica un sistema intrincado de atribuciones, restricciones, cargas y obligaciones, que viene a fabricar una “*lex rei*” que vincula a todos los otorgantes del acto y en consecuencia a los sucesivos adquirentes.

El predominio de reglas privadas en el reglamento interno no impide que el legislador, en un afán de eficiencia, provea de un texto normativo facultativo al cual pueden acogerse los propietarios si lo estiman beneficioso.

Conforme a ello, se ha sostenido que el artículo 155 del Reglamento de la Ley n.º 27157 señala que este conjunto de propietarios de las áreas de propiedad exclusiva podría elegir el tipo de Modelo de Reglamento Interno, el mismo que fue aprobado mediante la R. V. n.º 004-2000-MTC-15.04.

En ese sentido, el mismo legislador les da la opción a los constructores, promotores, junta de propietarios para que puedan constituir el régimen referido bajo las reglas del reglamento interno modelo que se aprobó. En la actualidad, el reglamento interno modelo es el más utilizado por los constructores, promotores y junta de propietarios para su constitución del régimen, así como para la adecuación de los reglamentos internos otorgados antes de la vigencia de la Ley n.º 27157. (Rimasca, 2016, pp. 168)

Vale anotar que el modelo de reglamento interno no es una norma de carácter vinculante, su adhesión a él solo es para fines prácticos y de eficiencia en favor de los propietarios en la selección de reglas para un buen desenvolvimiento de sus relaciones. En ese ámbito, es pertinente distinguir que las normas por excelencia en ser llamadas para pronunciarse sobre la regulación del RPEPC en particular son las contenidas en su respectivo RI; mientras tanto, la Ley n.º 27157 y su reglamento son de aplicación supletoria cuando el texto de aquel adolezca de vacíos.

Bajo tal perspectiva, se entiende que el reglamento interno del régimen que regulada a este conjunto de propietarios es el acto de autonomía privada que rige la administración de los bienes y servicios comunes, así como establece los derechos y obligaciones de los propietarios y otros asuntos relativos a la edificación⁶.

Por su parte, el artículo 42 de la Ley n.º 27157, coincidente con el artículo 153 de su reglamento, indica que un RI debe señalar lo siguiente:

- La determinación de las secciones exclusivas y de los bienes comunes,
- Obligaciones y los derechos de los propietarios;

⁶ RIMASCCA, A. Ob. cit., p. 164.

- El listado de los servicios comunes;
- Los porcentajes de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios respecto a los bienes y gastos comunes;
- Régimen legal de la J. de Prop.,
- Así como los órganos de administración, responsabilidades y sus facultades,
- Todo lo referido a sus sesiones ordinarias y extraordinarias, así como respecto a las votaciones, quorum, acuerdos; y,
- Cualquier otro pacto lícito que se desee incluir.

Entre las estipulaciones más frecuentes que son incorporadas en un reglamento interno, Gonzales Barrón⁷, citando a Salis, propone a las siguientes:

1. Cláusulas que contengan las reglas sobre el uso de las cosas y servicios comunes, las cuales deberán ser el uso y disfrute, incluido los gastos de conservación. Por ejemplo: la fragmentación de la azotea en las zonas de la lavandería. Así mismo, en este mismo grupo, se deberá incluir estipulaciones para resguardar el aprovechamiento de la edificación. Por ejemplo: proscripción de usar los pasillos como almacenes o lugar de acopio.
2. Normas que restrinjan el uso y disfrute de las áreas de propiedad exclusiva o propiedad común. Por ejemplo: la prohibición de utilizar maquinarias, o tener mascotas, etc.
3. Normas que señalen restricciones. Como, por ejemplo: constituir servidumbres o cargas reales.
4. Estipulaciones respecto al ordenamiento y funciones de los órganos de

⁷ GONZALES, G, 2011, pp. 509-510.

gobierno (por ejemplo, el Presidente de la J. de Prop.) y de administración de la edificación.

Cabe señalar que, el Tribunal Constitucional. Expediente 01413-2017-PA/TC; 12 de diciembre de 2018⁸, se pronunció en contra de la posibilidad de que el RI de una construcción adscrita a este régimen, incluya cláusulas que les impidan a los propietarios a tener mascotas, porque con ello se afecta el derecho al libre desarrollo de la personalidad establecido en la Constitución Política del Perú, Artículo 2, numeral 1 (1993), referente a la libertad de cada uno a decidir tener una mascota o no, lo cual corresponde al plan de vida de cada individuo (fundamento décimo primero).

Aunque ese Colegiado reconoce que la J. de Prop. ostenta un poder de regulación en cuanto al comportamiento de los residentes y visitantes de su edificación, dicha atribución tiene como limitación el respeto de los derechos fundamentales y, en caso se realice una intervención sobre estos, esta debe ser razonable y proporcional (fundamento noveno).

En ese sentido, continúa el Tribunal Constitucional, antes de acordar la prohibición absoluta de mascotas, las J. de Prop. podrían pactar otras medidas no tan graves, como por ejemplo, establecer horarios o cronogramas para el uso de los ascensores cuando las personas van acompañados de sus mascotas, o, en cuanto sea factible, considerar reservar un elevador específicamente para el tránsito de mascotas a efectos de evitar coincidir o cruzarse con vecinos o visitantes, o establecer formas de seguridad para salir a caminar con estos animales, utilizando, por ejemplo, bozales, corrales, cadenas o maletas portátiles; en otras palabras, hay una variedad de

⁸ Difundida en el portal web del Tribunal Constitucional el 9.7.2019.

opciones a la que los propietarios o dueños de mascotas pueden acudir para evitar cualquier daño a los vecinos o terceros, así como exigirles que limpien los desperdicios que pudiesen generarse (fundamento décimo sétimo).

Se debe agregar que, el artículo 39 de la Ley n.º 27157 señala sobre lo relativo a la aprobación del RI, que esta estipulada por el promotor o constructor de la edificación, o, por los propietarios que aceptan más del cincuenta por ciento (50%) del porcentaje de participación. En este último escenario se presupone que las áreas de propiedad exclusiva ya han sido transferidas por el propietario primigenio de la edificación, sin que necesariamente este haya estipulado un RI en su oportunidad.

En cuanto a la mayoría, que señala el citado artículo 39, respecto a la aceptación del RI esta debe interpretarse como imperioso, es decir, el pacto solo tendrá carácter de obligatoriedad cuando sea adoptado por más del 50% del porcentaje de participación de la edificación. Destaca de esta contemplación normativa la forma de realizar el cómputo por porcentajes, precisamente porque al momento de que se reúnan los propietarios, estos obviamente aún no han cuentan con RI, y en consecuencia evidentemente no se habrían delimitado e inidentificado las cuotas de participación.

Sin embargo, en este punto se deberá recurrir a la Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN, la misma que indica una creativa solución inspirada en el artículo 24 de la Ley n.º 27157, que a su vez admite una presunción de igualdad respecto a los porcentajes de los bienes comunes, esto quiere decir que el cómputo de las mayorías se contabilizará un voto por cada sección exclusiva.⁹

Sea el promotor de la edificación o los titulares de las áreas exclusivas quienes

⁹ En ese sentido, el numeral 5.2. de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN.

otorguen el RI, la esencia que transmite ese reconocimiento es que serán los particulares los que emitan las normas que mejor consideren para regular sus relaciones, el destino y el mantenimiento de los bienes comunes y el uso de las secciones exclusivas. Coincidentemente, una situación similar sucede con las asociaciones, cuyo régimen legal es muy limitado porque se encuentran reguladas por limitadas normas que se establece en el Código Civil (1984), siendo entonces, el estatuto social el que se pronuncie sobre el funcionamiento y los derechos y obligaciones de los integrantes de esta persona jurídica.

En esa línea, Gunter Gonzáles ha expresado que, no es que el legislador haya incurrido en omisión pues lo que se pretende aquí es otorgar mayores libertades a los sujetos para que ejerzan su derecho constitucional o fundamental a la libre asociación. En consecuencia, el legislador ha querido dar una autonomía amplia, la cual encontraría restricciones en las normas imperativas, ya se han de orden público o la costumbre.¹⁰

En cuanto a la formalidad que el RI debe revestir para la inscripción registral de su aprobación o de su modificación, bien puede constar mediante un documento privado con firma legalizada ante notario del presidente de la junta de propietarios o por escritura pública, conforme lo señala el numeral 5.15 de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN.

4. La modificación del reglamento interno

Si bien es posible considerar que el reglamento interno tiene asignada una vocación de permanencia, es admisible que su literalidad sea alterada para adaptarse a las

¹⁰ GONZALES, G. (2008), *Introducción al derecho registral y notarial*, 2ª edición, Jurista Editores, pág. 443-444. Este punto revela un primer acercamiento del reglamento interno con el estatuto de una persona jurídica, cuya semejanza nos aproxima a la institucionalidad de la junta de propietarios como persona jurídica según se explicará más adelante.

necesidades de nuevos propietarios, ampliación o desafectación de bienes comunes, la implementación de nuevos servicios, entre otros. Nótese que la idea de modificar no es otra que cambiar, añadir o eliminar, en tal sentido, se ha afirmado lo siguiente:

“La modificación del reglamento interno implica el hecho mismo de cambiar, agrupar, sustituir, segregar o agregar una regla que no se encontraba puesta en el reglamento o mejora de la misma; además, cabe resaltar que cuando el punto de agenda es la ‘modificación’ del reglamento interno, ello implica que comprenderá varios puntos como el reconocimiento de nuevas unidades inmobiliarias, la modificación de porcentajes sobre las zonas comunes, etc. (...)”¹¹.

La norma no cuenta con algún dispositivo que dé cuenta de la mayoría para modificar el RI. No obstante, frente a esa omisión se tiene a la Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN, la cual incorpora respecto a dicha posibilidad se logra con los votos favorables de los propietarios que en su conjunto representen más del 50% de participaciones.

Sin embargo, cuando se requiera efectuar modificaciones en las cuotas de participación ya fijadas en el RI, será el artículo 135 del reglamento de la Ley n.º 27157 aplicado por analogía, pues establece que la mayoría de dos tercios de los titulares de las secciones de dominio exclusivo (debe entenderse de sus porcentajes de participación) es idóneo para gravar, transferir, ceder en uso o afectar bienes o zonas comunes de la edificación. Por ello, si para este tipo de actos trascendentes se necesita esa mayoría calificada, esa misma cantidad será exigible para efectuar

¹¹ RIMASCCA HUARANCA, Ángel, 2016, p. 180.

modificaciones al porcentaje de participación.

Cabe resaltar que el porcentaje de participación representa cuantitativamente el derecho accesorio que cada propietario tiene sobre su sección exclusiva para intervenir en las decisiones sobre los bienes comunes. Precisamente, porque cada propietario tiene derecho de decisión sobre los bienes comunes, es necesario una mayoría para acordar la modificación.¹²

5. Sobre las obligaciones y derechos de los propietarios

La coexistencia de propietarios en una misma edificación demanda que su RI establezca normas que favorezcan la convivencia para un adecuado desenvolvimiento de sus relaciones. Así, es factible reconocer a favor de cada propietario los atributos siguientes: Derechos sobre área exclusiva, derechos sobre las zonas comunes, derecho de voto y voz para participar en la toma de decisiones que afecten a todos los propietarios, derecho a impugnar los acuerdos de la organización, entre otros. Mientras tanto, destacan como obligaciones de los propietarios, principalmente, la de contribuir en los gastos comunes, la de darle el uso consignado en el reglamento interno a su sección exclusiva, la de no afectar los bienes comunes, etc.

Es válido acotar que las limitaciones recogidas en un RI no pueden ser arbitrarias o irracionales, sino que están sustentadas en fórmulas que atienden a la naturaleza de la edificación y procuran el bienestar común. Esto significa que las limitaciones deben estar inspiradas en razones de índole social que obedezcan a la tranquilidad o integridad de los propietarios y a una dosis de eficiencia que faciliten una mejor utilidad de los bienes comunes.

¹² En ese sentido, el numeral 5.3. de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN.

Aquí es importante admitir que, tal como lo señala Gunter Gonzáles¹³, un propietario ya no podrá usar los bienes para satisfacer sus propios intereses, en tanto que su elección deberá estar acorde con el interés social colectivo, es decir, que ello estará orientado a la satisfacción de las necesidades de los demás propietarios.

Por otro lado, bien se sabe que es usual que otros ocupantes o poseedores distintos de los propietarios convivan y coexistan en una misma edificación bajo el RPEPC. Para ello, nos debemos remitir a lo señalado en el artículo 139 del reglamento de la Ley n.º 27157, el que a su vez da paso a su artículo 140 para reconocer los derechos de los poseedores u otros arrendatarios.

Del mismo modo, así como se establecen derechos, también se imponen obligaciones para los arrendatarios y otros poseedores según lo indica el artículo 141 del reglamento de la Ley n.º 27157.

Evidentemente, un adecuado aprovechamiento de los bienes comunes y la prestación de los servicios que tiendan a su conservación y mejoramiento imponen que los propietarios de las áreas exclusivas se reúnan en oportunidades especialmente convocadas para tal efecto. Estas circunstancias justifican la existencia de una estructura organizada que facilite la adopción de decisiones sociales, cuya regulación interesa predominantemente a los propietarios a través de la inclusión de estipulaciones en el reglamento interno. Esa estructura organizada es conocida como la junta de propietarios.

6. La junta de propietarios.

¹³ GONZALES, G. (2011), pág. 95.

Es definida como la reunión o conjunto de todos los propietarios de las secciones o áreas exclusivas. En ese orden, Ángel Rimasca sostiene que, la J. de Prop. es el máximo órgano mediante el cual se toman decisiones y se aprueban acuerdos relacionados a la administración de la propiedad especial. Es decir, la J. de Prop. es el órgano soberano de carácter colegiado integrada por todos los propietarios a quienes les corresponde tomar medidas y decisiones que afectan tanto a la organización como a la gestión de la comunidad.¹⁴

Aquí es oportuno compartir la siguiente reflexión sobre la junta de propietarios:

*La comunidad de intereses que existe entre los propietarios de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal aconseja la existencia de una organización de gestión y administración. (...), la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas.*¹⁵

Por su parte, artículo 47 en su numeral 1 del de la Ley n.º 27157 indica que la J. de Prop. está conformada por todos los propietarios de las áreas o secciones y, además tendrá la representación conjunta de ellos. Como se aprecia, no es una persona jurídica, sino una colectividad que carece de personalidad jurídica propia.

En esa línea, se advierte el artículo 145 de la norma antes citada, indica que la J. de Prop. se constituye cuando se otorga el RI, el cual contendrá de forma obligatoria la

¹⁴ RIMASCCA HUARANCA, Ángel, Ob. cit., pp. 173-174.

¹⁵ GONZALES BARRÓN, Gunther, 2011, p. 578.

identificación y nominación del presidente, en caso existiera pluralidad de propietarios.

El RI puede estipular la conformación de una Directiva siempre y cuando lo estimen necesario y conveniente, precisando su estructura, funciones y responsabilidades.

Cabe resaltar que la inscripción de la J. de Prop. se produce en el registro de predios y este hecho no le otorga personalidad jurídica. En ese punto es pertinente aclarar que los artículos 77 y 2028 del Código Civil (1984), establecen que inscribir en el registro de personas jurídicas es el requisito para que una organización asuma la condición de sujeto de derecho (Anchayhuas,2017). Esto no ocurre para la J. de Prop. cuya inscripción se realiza en la partida registral del terreno, es decir, en el registro de inmuebles o, en la que corresponda a los bienes comunes de ser el caso.

A su vez, es el numeral 6 de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP-SN reconoce la falta o ausencia de personería jurídica a esta reunión de propietarios, es decir, a la junta de propietarios. No obstante, se pronuncia a favor de una tenue subjetividad para adquirir bienes, por lo que según se puntualiza en esta norma, este **conjunto de propietarios, aunque no conformen una persona jurídica, sí tiene una relativa subjetividad que le permite actuar de una manera unitaria en el tráfico de las relaciones contractuales y judiciales.**

Es así que, la persona que sea designando como presidente de la J. de Prop. tiene la facultad de simbolizar a esta reunión de propietarios para las actividades propias de la conservación de la edificación o unidad inmobiliaria. Por consiguiente, no se requiere la autorización de todos los propietarios para celebrar, por ejemplo, un contrato o interponer una demanda o denuncia.

Sin embargo, el legislador no ha previsto la posibilidad que las J. de Prop. puedan ser sujetos indistintamente, de adquisición de bienes. Sobre ello, la SUNARP ya ha

señalado que las juntas sí podrían adquirir bienes, hasta registrarlos, en base a los siguientes argumentos:

1. Con la evolución de la sociedad, ya se ha generado un fenómeno o sujetos no personificados o con subjetividad relativa (“personas jurídicas con capacidad mínima o capacidad general”) que se exige en todo el Derecho comparado. Aquí, se debe tener presente que simplemente **los ordenamientos nacionales no podrían dejar pasar la situación producida por un grupo o reunión de personas que efectivamente se conducen como un conjunto unitario en el tráfico social y contractual jurídico**, y por lo tanto es necesario regular en sus relaciones jurídicas y en sus actos de atribución frente a terceros. Básicamente, se ha adoptado ya una solución de alcance general, la misma que consiste en admitir que este conjunto de propietarios pueden actuar como unidad, pero sin autonomía patrimonial, con responsabilidad evidentemente solidaria de todos sus partícipes y con el beneficio a los terceros de invocar solo los pactos y acuerdos favorables a ellos. En consecuencia, es que sí pueden adquirir bienes. (2008, Literal a) del numeral 6 de la Directiva 009-2008-SUNARP-SN)
2. La misma solución ya ha sido aplicada a otros seres no personificados regulados en nuestro ordenamiento jurídico legal, como por ejemplo, las asociaciones no-inscritas y las sociedades irregulares. Pues, en todos estos supuestos o creaciones si posible la adquirir y disponer de los bienes. (Literal b) del numeral 6 de la Directiva N.º 009-2008-SUNARP-SN)
3. Siendo así, se tiene que la J. de Prop. –objeto de investigación –es una entidad constituida o creada por así decirlo, por la propia ley para los casos en que existan edificaciones con áreas exclusivas y su vez bienes comunes, que entre sus

funciones básicas y preliminar es administrar y gestionar el conjunto inmobiliario, con la finalidad de conservar las zonas o áreas comunes, así como de asegurar el funcionamiento correcto de los servicios para lograr una idónea convivencia. Razón por la cual, **una administración de este tipo exige la debida recaudación de los fondos, así como la custodia, la inversión y gasto en el mantenimiento y obviamente la conservación del edificio, todo lo cual implica necesariamente la celebración de contratos o la adquisición de nuevos bienes.**¹⁶

Cabe complementar que el hecho de negar la personalidad jurídica a la junta le impide contar con autonomía patrimonial, de ahí que serán los propietarios quienes asuman responsabilidad de las acciones de aquella¹⁷.

Aunque este conjunto de propietarios no cuente con personalidad jurídica- lo que será materia de discusión más adelante- sus reuniones sí se estructuran en un proceso formativo- similar al de una persona jurídica- que se erige sobre los requisitos de convocatoria, quorum y mayorías que se examinarán en breve.

7. Respecto a la convocatoria a sesiones de propietarios

Llamar a los propietarios a una reunión comprende diversos actos y formalidades de obligatorio cumplimiento porque constituyen una garantía a favor de ellos, que asegurará su derecho a participar a una sesión determinada.

Para tal fin, previamente debemos remitirnos a lo señalado en el artículo 146 del reglamento de la Ley n.º27157 con la finalidad de identificar al sujeto legitimado para

¹⁶ Sobre ello, el literal c) del numeral 6 de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP-SN.

¹⁷ Ibidem, p. 684: "(...) Esta relativa subjetividad o capacidad mínima con que cuenta la junta de propietarios no le otorga una autonomía patrimonial, por lo que necesariamente existirá una responsabilidad solidaria de sus partícipes con el beneficio a los terceros de invocar solo los pactos y acuerdos favorables a ellos".

convocar, la formalidad de la publicidad de la convocatoria, los puntos de agenda, plazos de antelación, lugar, fecha y hora de la reunión a celebrarse.

Desde un comienzo, la norma transcrita precisa de una salvedad que se traduce en que los mencionados requisitos que contempla solo son obligatorios cuando el reglamento interno no ha previsto un procedimiento distinto, medios o cualquier otro aspecto diferente para la convocatoria.

Seguidamente, el aludido texto legal reconoce, como no puede ser otra manera, que los destinatarios de la convocatoria son los propios propietarios de las áreas exclusivas pertenecientes a la construcción o complejo habitacional en el que viven, por lo que es lógico que se privilegien medios que permitan recabar constancias de recepción, pues facilita un conocimiento más directo y personal del llamado a la reunión.

Prosigue la citada norma cuando refuerza la publicidad de la convocatoria a través de la difusión de avisos y carteles. También se desprende de su tenor que el legitimado para convocar es el presidente de la junta y, en cuanto a las oportunidades, la primera sesión será convocada como mínimo con 5 días calendarios de anticipación, mientras que la segunda sesión deberá ser convocada por lo menos con 3 días calendarios de antelación desde la fecha de la reunión no celebrada¹⁸. Por último, se señala que las sesiones se desarrollan necesariamente en el predio (se entiende que se refiere al inmueble matriz).

Hay que anotar que en ocasiones la naturaleza de los bienes comunes puede dificultar que en el predio se lleve a cabo la reunión, por ello, está permitida su realización en otro lugar. En ese sentido se ha manifestado el XVII Pleno del Tribunal Registral,

¹⁸ Véase a ESQUIVEL, J., Ob. cit., p. 48.

realizado el 20 y 21 de abril de 2006, donde se adoptaron como acuerdo plenario el criterio que a continuación se describe.

Si una reunión o sesión –término técnico para este caso – de la junta es realizada en un lugar distinto al predio, resulta efectivamente válido, siempre y cuando del estudio o la comparación del título con los asientos de la partida electrónica, específicamente los antecedentes registrales, debe fluir sin temor a equivocarnos y con criterio de razonabilidad, como, por ejemplo, que no fuera posible dicha sesión por motivos de espacio físico.

Para ello, es pertinente remitirnos a interpretar el artículo 146 *in fine* del Decreto Supremo n.º 008-2000-MTC, el cual indica que las sesiones de la J. de Prop. se realizarán en el predio, cuando ello sea materialmente posible realizarse allí, en tanto que la norma no podría indicar mandatos y obligaciones imposibles de cumplir.

Sobre la legitimidad para efectuar la citación, se debe señalar que, si bien esta la ostenta el presidente de la junta, el reglamento de inscripciones del registro de predios o de propiedad inmueble, aprobado mediante la Resolución n.º 097-2013-SUNARP/SN, y publicada en “El Peruano” el 4.5.2013, en su artículo 87 faculta al propietario edificador o a los propietarios que representen como mínimo el veinticinco por ciento (25%) de las participaciones en las secciones y bienes comunes para que convoquen a la elección del primer Presidente de la J. de Prop. que no fue designado al momento de otorgarse el RI.

Asimismo, el referido artículo 87 establece que convocar o reunir a la J. de Prop. se demostrará a través de la presentación de los documentos previstos en el RI o, caso contrario, los señalados en el artículo 146 del reglamento de la Ley n.º 27157 (cargos de recepción).

Alternativamente, dicho dispositivo normativo permite que la realización de la convocatoria sea aprobada con la constancia firmada por el presidente, donde se consignarán sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración jurada en el sentido de indicar que todos los propietarios debieron ser convocados conforme a lo establecido en el RI. Esta constancia procura simplificar el procedimiento registral de calificación porque el registrador no tendrá que comparar todos los cargos de notificación¹⁹.

En el ámbito jurisprudencial tenemos el fundamento 2 de la Resolución n.º 1375-2016-SUNARP-TR-L, publicada el 5 de julio de 2016, afirma que mediante la convocatoria los propietarios toman conocimiento de la fecha, hora, lugar y agenda a tratar en la sesión, y tienen, por consiguiente, la posibilidad de asistir y ejercer su derecho a voz y voto.

Además, no es necesaria la asistencia de total de todos los propietarios, sin embargo, si es obligatorio que hayan sido convocados la totalidad de ellos. Por consiguiente, la convocatoria necesariamente es un aspecto de validez de toda reunión que no puede tener de defectos en su forma, ya que lo contrario traería como consecuencia que los acuerdos adoptados en dicha sesión no tengan validez, debiendo tener presente que solo se omite la convocatoria cuando se trate de una sesión universal.²⁰

8. El quorum y las mayorías de la junta de propietarios

Antes de comentar los requisitos sobre el quorum y las mayorías para la instauración de la junta de propietarios y toma de acuerdos, es conveniente recordar que las decisiones se adoptan en función a los porcentajes de participación que tienen los

¹⁹ SILVA, F. (2016), *"Aspectos registrales de la convocatoria a sesiones de junta de propietarios, en Junta de Propietarios". Aspectos civiles, inmobiliarios y registrales*, POZO SÁNCHEZ, Julio (Coord.), Instituto Pacífico, p. 138.

²⁰ En este sentido, el fundamento 2 de la Resolución n.º 1375-2016-SUNARP-TR-L del 05.07.2016.

propietarios de las áreas exclusivas sobre los bienes comunes y, que están fijados en el RI. Es decir, tomar un acuerdo dependerá del porcentaje de participación de uno o más propietarios presentes en la sesión, y no de un voto por persona como sucede, por ejemplo, en las asociaciones.

Hay que añadir que, conforme a lo establecido en el artículo 132 del Reglamento de la Ley n.º 27157, al producirse la transferencia del dominio de una sección de propiedad exclusiva, este acto lleva consigo la transmisión de todos los derechos que la integran, entre los que se encuentra el porcentaje de participación.

Ahora bien, el quorum de esta junta se define como el mínimo porcentaje de participaciones, fijado por ley o por el RI, que una sesión determinada requiere para darse por instalada. El número requerido puede variar según se trate de primera o segunda convocatoria o en función de las materias que se pretendan discutir. Mientras, la mayoría representa el número de votos, sobre la base de porcentajes de participación, que se necesita para que cierta propuesta sea aprobada y constituya, por tanto, el acuerdo vinculante para todos los propietarios.

Generalmente, cuando se convoca en primera oportunidad se necesita de un quorum de más de la mitad de los porcentajes de participación de todos los propietarios y, para una segunda convocatoria se estila consignar que la reunión se desarrollará con los porcentajes que asistan. En lo referente a las mayorías, los porcentajes requeridos serán los que fije el reglamento interno, así como la Ley n.º 27157 y por supuesto el Decreto Supremo n.º 035-2006-Vivienda.

Es importante puntualizar que, a diferencia de la convocatoria, la ley n.º 27157 y además su reglamento no se pronuncian sobre normas relativas al quorum y mayorías, salvo para cuestiones vinculadas a la desafectación y así como los actos de

disposición o transferencia de bienes comunes - que se analizarán luego-, por lo tanto será el RI el instrumento normativo que provea de las reglas necesarias para la instalación de la junta y toma de acuerdos.

Esta afirmación deriva del artículo 153, literal i) del del reglamento de la ley n.º 27157, en lo concerniente a que un RI deberá señalar, entre otras situaciones, todo sobre las reuniones o, las sesiones (entendidas como reuniones) ordinarias y extraordinarias, el proceso de elección (incluidas las votaciones), el conteo del quorum, acuerdos, funciones, entre otros aspectos de la junta.

Ello resulta a todas luces válido ya que el RI es una norma interna que no deja de ser un negocio jurídico que se sostiene en el principio de autonomía de la voluntad de las partes²¹.

9. La transferencia de los bienes comunes

Sobre ello, se tiene que el artículo 43 de la ley n.º 27157 establece que, la transferencia de bienes comunes, necesariamente debe autorizarse por los dos tercios (2/3) de los votos de la J. de Prop.

Por su parte, los propietarios que fueron debidamente citados y que por diversos motivos no asistieron a la junta, serán comunicados por conducto notarial y, si en el plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de dicha comunicación, no expresan por notificación notarial su disconformidad, se entenderá que están vinculados a los acuerdos adoptados, el mismo que podrá ser ejecutado hasta que transcurra tal plazo. No obstante, es pertinente precisar que cualquier tipo de

²¹ VIDAL RAMÍREZ, Fernando, *"El acto jurídico"*, 10ª edición., Instituto Pacífico, Lima, 2016, p. 97: "La autonomía de la voluntad tiene, pues, una función creadora a través del acto o negocio jurídico y también una función normativa con la que regula sus propios intereses en su vida de relación".

transferencia realizada sin contar con la votación antes señalada es nula de pleno derecho²².

En esa misma línea, se tiene al artículo 135 del T.U.O. del reglamento de la Ley bajo comentario, aprobado por D. S. N.° 035-2006-Vivienda. Así mismos, la Resolución n.° 711-2006-SUNARP-TR-L del 14.11.2006, se explicó que **los bienes comunes no corresponden a la junta, sino que estos pertenecerían a los propietarios de las áreas exclusivas.**

Es así que, en el fundamento 7 de dicha resolución se expresó que las transferencias, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto que implique una transferencia o restricciones en el uso de los bienes comunes factibles de ser transferidos, no es una decisión que tome de forma aislada por cada uno de los propietarios de las áreas de propiedad exclusiva.

Tampoco, se necesita de la autorización de todos los propietarios de las áreas de propiedad exclusiva, por lo tanto, es determinada por el conjunto de propietarios que carece de una personalidad jurídica, con una mayoría evidentemente calificada, conforme al RI y la legislación de la materia.

Ahora, si bien la propiedad de los servicios y bienes comunes le corresponde a cada uno de los propietarios de las áreas de propiedad exclusiva, esta facultad de transferencia le corresponde a este conjunto de propietarios: por lo tanto, la acreditación de la elección en conjunto es suficiente para disponer de los bienes en nombre de todos los propietarios. También en el artículo 148 de la Ley n.° 27157 se reitera como requisito la votación de los dos tercios (2/3).

²² Fundamento 8 de la Resolución n.° 1971-2014-SUNARP-TR-L del 17.10.2014.

En este acto de la transferencia se distingue dos momentos: (i) la variación o desafectación de naturaleza del bien de dominio común que se convertirá en sección exclusiva y, ii) la transferencia en sentido estricto de la zona no afectada a favor de uno de los propietarios o tercero.

Al respecto, se debe tener en cuenta que el artículo 43 de la Ley N.º 27157 impone la comunicación vía conducto notarial a los propietarios ausentes a la sesión que autoriza la disposición de los bienes comunes, quienes a pesar de haber sido citados pueden oponerse dentro del plazo de veinte días útiles, los cuales se cuentan desde esa notificación. La acreditación ante el Registro de ese hecho se materializa mediante la presentación de los cargos de notificación dirigida a cada propietario, o mediante una declaración jurada expedida por el presidente de la junta dando cuenta que ha cumplido con esa comunicación, conforme lo señala el numeral 5.3 de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP-SN.

Es así que, dicho acuerdo de transferencia de bienes comunes, como cualquier otro acuerdo que adopte la junta, debe quedar registrado en un documento que contenga los datos necesarios que permitan identificar la voluntad válidamente formada de la organización. Este instrumento se denomina acta.

10. Las actas de las sesiones de la junta de propietarios

Las actas constituyen un soporte documental de toda reunión de un órgano colegiado que permite probar la existencia de una sesión y el contenido de los acuerdos adoptados²³. Es, en consecuencia, la síntesis histórica de las sesiones o reuniones de

²³ Para el caso de asociaciones y con semejante identidad para las actas de la junta de propietarios, se ha manifestado que: “El acta cumple estrictamente la función de ser medio de prueba, es decir, documento privado que da cuenta de la celebración de la asamblea general de asociados y de los acuerdos adoptados en ella”. Al respecto, véase a ALIAGA, L. (2009), “*Las asociaciones. Análisis doctrinal, legislativo y jurisprudencial*”, Gaceta Jurídica, p. 116.

la junta de propietarios.

Al respecto, el artículo 149 del reglamento de Ley n.º 27157, establece los requisitos para la celebración de las sesiones de las juntas, conforme se indica a continuación:

1. El acta debe señalar lugar, fecha y hora en la que se realizó la sesión.
2. El registro de asistencia de los propietarios que asistieron a dicha reunión, con la debida identificación de sus porcentajes de participación sobre los bienes de dominio común;
3. La designación de aquellos que actuaron como presidente y secretario de la sesión;
4. Los puntos de agenda;
5. Sobre el procedimiento y resultado de todas las votaciones y los acuerdos a los que haya llegado los propietarios.
6. Esta acta deberá ser firmada por el presidente y secretario, designados como tales solo para esta sesión o por los miembros de la directiva de ser el caso, y por los propietarios que se encuentran participando en la junta.
7. No obstante, el RI podrá señalar otras normas que faciliten la suscripción del acta.

Referidas actas, claro está, deberán estar contenidas en un libro debidamente legalizado conforme lo señale la ley. En este sentido, es conveniente señalar que nuestro ordenamiento jurídico también destina el empleo de libros de actas para las personas jurídicas como sociedades mercantiles, asociaciones, comités, entre otras. Este aspecto coincidente lleva a asumir que el legislador procura que el desenvolvimiento de ciertas colectividades se ajuste a pautas de carácter documental cuando se trata de dejar constancia de las decisiones que adoptan.

De otro lado, el solo hecho de reconocer que existe una pluralidad de propietarios en la junta genera que uno o más sean designados para actuar por todos ellos. Esta afirmación parte de admitir que no sería funcional para alcanzar los fines de la colectividad esperar que todos los propietarios intervengan al unísono en cada decisión de la junta, por tal razón, es necesaria la elección de uno o un círculo reducido de representantes que actúen en nombre de todos los propietarios.

11. La representación de la junta: el presidente, la directiva y el administrador

Si bien, este conjunto de propietarios habita en la edificación, no se puede esperar que ellos sean convocados constantemente para decidir sobre los asuntos ordinarios y de frecuente atención en la edificación, por ello, resulta práctico establecer un órgano para que se encargue de efectivizar la administración, organización y mantenimiento de todos los servicios y bienes comunes. Por esas razones, se debe volver a mencionar que el artículo 145 del reglamento de la Ley n.º 27157 establece la nominación de un presidente, y en caso el RI lo juzgue necesario, se podrá constituir una directiva según la configuración que se estime pertinente.

Sobre el presidente - continúa la norma citada-, este será elegido entre los propietarios de la junta, en ese sentido se tiene que el artículo 150 del reglamento de la norma bajo comentario determina que este gozará de todas las facultades y atribuciones genéricas y especiales de representación que establecen los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.

Luego, el numeral 5.17 de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN precisa que el presidente de la junta es el representante de este conjunto de propietarios y por lo tanto puede intervenir a sola firma en documentos privados como escrituras públicas,

declaraciones juradas, entre otros, sin requerir que se apersonen cada uno de los propietarios de las áreas de dominio exclusivo.

El RI podrá, además, ampliar el marco de poderes de actuación del presidente, confiriéndole facultades bancarias, así como, para participar en diversos actos o contratos destinados a la preservación de los bienes comunes, cobrar los gastos de mantenimiento a los demás propietarios, contratar y despedir personal, entre otras. Igualmente, cuando el reglamento propio de cada edificación establezca la existencia de una Directiva, que podrá estar integrada por un presidente, secretario y tesorero, por ejemplo, se deberán detallar sus funciones y atribuciones para el mejor desempeño de la administración y representación de la junta.

Así mismo, el artículo 151 del reglamento de la ley materia de investigación ha previsto la figura del administrador general, quien cuidará del correcto manejo y preservación de los servicios y bienes comunes. En este caso, su elección será realizada por la J. de Prop. y podrá recaer en: i) el presidente; ii) cualquiera de los poseedores de las secciones de propiedad exclusiva, propietario o no; y, iii) cualquier persona jurídica o natural especialmente contratada para tal función. De inmediato, en el artículo 152 de dicho reglamento se establecen las funciones de este administrador:

1. *Cuidar el adecuado uso de los bienes y servicios comunes, incluido su sostenimiento, orden y conservación.*
2. *Recaudar todas las cuotas destinadas para los gastos de los servicios y bienes comunes.*
3. *Vigilar que todos los pagos por concepto de servicios comunes se encuentren al día.*

4. *Manejar las cuentas de la administración, así como todos los libros contables que exige la ley.*
5. *Efectuar, previa comunicación, visitas programadas periódicamente en las áreas de propiedad exclusiva, a fin de revisar que no se efectúen hechos contrarios a las dispuestas en el RI o que afecten o modifiquen a los servicios comunes.*
6. *Realizar y proyectar el presupuesto anual de ingresos, así también como de los gastos ante la junta para su respectiva aprobación.*
7. *Tener los libros de actas actualizados, desempeñando funciones de secretario de la J. de Prop.*
8. *Cumplir y ejecutar todos los acuerdos adoptados por la J. de Prop. de y ejercer todas las funciones que dispongan la junta o las que su propio RI señale.*
9. *Otras que indique el propio RI.*

En conclusión, el administrador general es un órgano de ejecución de la junta, cuya actuación no excede el mundo interno de esa organización. A pesar de esto, sí cabe distinguir que en una oportunidad examinada por el Tribunal Registral se admitió que el cargo de administrador sí tiene repercusiones frente a terceros y, por tanto, su nombramiento es un acto inscribible. Bajo esa perspectiva, en la Resolución n.º 475-2010-SUNARP-TR-L del 31 de marzo de 2010 se esclareció lo siguiente:

“6) Sin embargo, la norma in comento al señalar las funciones que corresponde al Administrador General no usa la técnica de *numerus clausus*. Pues señala en su literal I) que al Administrador General también puede asignársele otras funciones según como lo establezca el reglamento interno. En tal sentido, cabe la posibilidad que la junta de propietarios dentro de su capacidad de auto regulación y siempre que no contradiga la ley de la materia,

pueda asignar al Administrador General determinadas funciones equiparables a las que justifican la inscripción del presidente y de la junta directiva. O inclusive encomendar que la realización de determinados actos de representación deba ser ejercida por el presidente en forma conjunta con el Administrador. De ser así, la exteriorización de la representación debe darse tanto para el presidente como para el administrador. El Registro no podría brindar información parcial respecto de quien está legitimado para representar a la junta de propietarios en su contratación con terceros, sino que tendría que efectuar la exteriorización debida, la que en este caso debe estar marcada por la integridad de la información.

(...)"

12. La extinción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común

Esta cuestión no se encuentra mención en la Ley N.º 27157 y, en su reglamento es la relacionada con la extinción o eliminación respecto al RPEPC. Al respecto, la séptima consideración de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP-SN precisa que la extinción del régimen puede ser voluntaria e involuntaria.

Estaremos frente a una **extinción voluntaria** cuando los propietarios deciden derrumbar o destruir el edificio, con lo cual se elimina el cimiento objetivo sobre el que nace la propiedad exclusiva y común. Por lo tanto, al no existir una edificación ya no habría diferencias entre zonas las exclusivas y las zonas comunes. Para ello, necesita la aprobación de todos los propietarios mediante de una asamblea y, evidentemente el mismo acto material de la destrucción.

En consecuencia, nacería una copropiedad ordinaria sobre el terreno, salvo el caso cuando estemos frente a un solo propietario de todas las zonas o áreas de dominio

exclusivo.

Sin embargo, se puede generar una excepción cuando la propiedad exclusiva y común se fije exclusivamente sobre el terreno, como, por ejemplo, las quintas. Esto quiere decir que, bajo esta excepcionalidad el citado régimen se mantiene.²⁴

Por la segunda, es decir, en la **extinción involuntaria** la destrucción se fabrica por circunstancias ajenas a la voluntad de los propietarios. En este tipo de casos, tenemos la típica destrucción del edificio, de la cual nace una copropiedad ordinaria sobre el terreno, salvo la excepción ya señalada.

De esa manera, el numeral 5.14 de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP-SN dispuso que, este tipo de régimen se elimina por la demolición o la destrucción de la edificación, a menos que las zonas comunes y exclusivas puedan delimitarse únicamente en función del terreno.

Así mismo, desaparece el régimen por acuerdo de unanimidad de todos los propietarios, en cuyo caso se continúa con la inscripción de todos ellos (acumulación) en la partida matriz. Cabe señalar que, para este tipo inscripción no necesita de ningún requisito administrativo o municipal.

Hasta este nivel se han explicado los principales rasgos normativos de la J. de Prop. y de los cuales se ha distinguido que existe un funcionamiento estructurado en una convocatoria, quorum y mayorías que, como se verá con posterioridad, se asemeja al desenvolvimiento de una persona jurídica. Para corroborar esa afirmación corresponde acudir a la exploración de diversos pronunciamientos que en sede registral han aplicado por analogía las normas de asociaciones que establece el

²⁴ GONZALES BARRÓN, Gunther, 2013, p. 1581.

Código Civil (1984), así como la Resolución n.º 038-2013-SUNARP-SN, que aprueba el “*Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas*” (en adelante, RIRPJ) para lidiar contra vacíos normativos en el funcionamiento de las juntas de propietarios.

Así, la intención de los próximos capítulos que sustentan esta investigación es demostrar que el recurso constante a la normativa de personas jurídicas por parte de la jurisprudencia registral incentiva a plantear como interrogante si la naturaleza y condiciones de la junta de propietarios amerita una reevaluación orientada al reconocimiento de esa entidad como un sujeto de derecho, y en particular, como persona jurídica.

CAPÍTULO II:
LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL
REGISTRAL

1. La importancia de la jurisprudencia del Tribunal Registral en el ámbito inmobiliario

Registros Públicos juegan un rol fundamental en la publicidad de los actos y derechos sobre predios para su negociación en el tráfico jurídico. La información que emana de los asientos registrales se encuentra revestida del principio de legitimación establecido en el artículo 2013 del Código Civil (1984), mediante el cual el contenido de los asientos registrales se presume veraz y exacto, en tanto que no se rectifique ante las instancias registrales o el órgano jurisdiccional o arbitral declare su invalidez.

Cabrera (2000) nos dice que “Es en atención a la importancia de los efectos que produce la inscripción, que lleva en sí una presunción de existencia y legitimidad de los derechos inscritos” (p.193), resultando que a partir de la presentación del título se genere un análisis para indicar si el acto ofrecido para su inscripción reúne los requisitos señalados por la ley. Pues es de carácter indispensable que solo accedan al registro, los títulos válidos y perfectos, y ello es lógico si se quiere asegurar hasta en lo mínimo la concordancia entre lo registral y lo extrarregistral. (García, 2002, p. 354-355)

Ello entonces, permite afirmar que la inscripción de un acto o derecho necesita de su previa evaluación integral por parte de un profesional especializado en el procedimiento de calificación registral.

Al respecto, es pertinente indicar que calificar implica delimitar si el acto (que en su mayoría lleva intrínseco un derecho) el cual se solicita la inscripción en el registro se

ajusta a ley. Así mismo, esta situación importa la emisión de un juicio de crítica jurídica que impida dar cabida en un asiento de inscripción a aquellos títulos a cuya publicidad la ley opone alguna limitación. (García, 2002, p. 143)

Esta evaluación abarca no solo a la formalidad del documento (revestimiento instrumental, forma) sino además a lo material (es decir, el contenido).

El ordenamiento jurídico peruano y vigente, señala que la calificación de los títulos materia de inscripción es función de los registradores públicos de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) de acuerdo con lo señalado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil (1984), que recoge el principio de legalidad. Sobre ello, se tiene también el artículo V del Título Preliminar del T.U.O del “*Reglamento General de los Registros Públicos*”, aprobado mediante Resolución n.º 126-2012-SUNARP-SN (RGRP), señala que la calificación de los títulos comprende la comprobación de la existencia de todas las formalidades de lo que se pretende inscribir y capacidad de los intervinientes en el acto, así como la validez del contenido del acto en sí mismo.

Además, se tendrá en cuenta las partidas registrales vinculadas al título, y complementariamente se efectuará una revisión de los antecedentes que se encuentren en el registro respectivo y aquellos vinculados.

La calificación registral abarca un análisis de los títulos representativos de derechos y actos, con la finalidad de que las situaciones (actos) jurídicas a publicitar cuenten con todos los requisitos que nuestro ordenamiento jurídico legal contempla y, por consiguiente, se produzcan los efectos de legitimación, oponibilidad y fe pública.

Asimismo, cualquier acto o derecho que se procura registrar debe ser compatible con los antecedentes registrales. Sobre ello, el autor García y García (2002) señala que:

“La calificación registral consiste en la apreciación de la legalidad de los documentos presentados poniéndolos en comparación no solo con los asientos del registro sino con las leyes y normas jurídicas y sus interpretaciones, pues es en lo que consiste la legalidad, y de ahí, la enorme amplitud de la calificación registral, como no podía ser de otra manera en un sistema en que los efectos de los asientos registrales son muy amplios y relacionados con las presunciones de legalidad e inatacabilidad”(p. 531)

En caso el registrador público adopte una conclusión denegatoria a la solicitud de inscripción, procede la interposición del recurso impugnativo de apelación para que el Tribunal Registral dilucide, como segunda y última instancia administrativa, si la decisión del registrador es conforme o no a derecho. A su vez, la actividad de este órgano colegiado no se agota en la resolución de las impugnaciones que ante él se plantean, sino que, además, tiene como función la de emitir precedentes de observancia obligatoria, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 158 del RGRP, son acuerdos aprobados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, mediante los cuales disponen criterios o parámetros de interpretación respecto a las normas que regulan los derechos y actos susceptibles de inscripción.

Razón por la cual estos criterios son aplicados por todas las instancias registrales a nivel nacional de forma obligatoria, siempre y cuando no sean modificados o dejados sin efectos por otro pleno registral, norma posterior o mandato judicial.

Esta función encomendada es una que se desprende del artículo IV del Título Preliminar de Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG), aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS.

Siendo así, los precedentes de observancia obligatoria, que son vinculantes tanto para la primera como para la segunda instancia registral, se buscan alcanzar estándares de predictibilidad en la calificación registral, pues se tratan de dictámenes de interpretación de las normas jurídicas aplicables a los derechos y actos que se solicitan inscribir.

Dentro de ese contexto, es que el Tribunal Registral ha emitido precedentes relacionados con la junta de propietarios que no solo han interpretado determinadas reglas que rigen la formación de sus acuerdos, sino que además, brindan pautas que tienden a facilitar la inscripción conforme al marco legal que sea aplicable.

2. Los principales precedentes de observancia obligatoria sobre la junta de propietarios

Respecto a los precedentes que se pasarán a comentar inciden predominantemente en aspectos concernientes a la convocatoria, el quorum y las mayorías, los cuales, como se sabe, también son requisitos para la toma de acuerdos de personas jurídicas; precisamente, en los pronunciamientos a valorar se podrá comprobar una actuación reiterada del Tribunal Registral en acudir a la normativa de esos sujetos de derecho.

La J. de Prop. adopta acuerdos relativos a la dirección y administración de la edificación, los que incluyen actos como la modificación del RI, elección del presidente, desafectación de bienes comunes, entre otros; de esa manera, es competencia del registrador revisar las formalidades de la convocatoria, quorum y la mayoría de las sesiones (reuniones) de las J. de Prop. se encuentren dentro de las disposiciones legales y a las del RI que permitan comprobar una válida expresión de la voluntad

social²⁵.

2.1. Precedentes sobre convocatoria de la junta de propietarios

Cabe anticipar que el Tribunal Registral ya ha convenido en aprobar diversos criterios para promover la convocatoria (invitación a reunión) a junta con la consigna de contrarrestar dificultades que perjudiquen su continuo funcionamiento.

Como preámbulo, hay que recordar que el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), aprobado mediante Resolución n.º 248-2008-SUNARP/SN, se desprende que los propietarios que tengan la representación como mínimo del veinticinco por ciento (25%) de las participaciones en las áreas y bienes comunes están facultados para convocar a elección del primer presidente de la junta. Esa hipótesis destacada ha provocado la reacción de cierto sector de la doctrina, tal es así que Gonzáles (2011) afirma que:

“¿Qué pasa si no hay presidente legitimado porque nunca se eligió a alguien para el cargo? El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha establecido una norma abiertamente ilegal, porque el Registro no puede regular requisitos de convocatoria y quorum de organizaciones privadas, en cuanto señala de forma creativa que puede acordar la convocatoria el 25% de los propietarios, cuando se trate de la designación del primer presidente, pero por analogía seguramente empezará a aplicarse a situaciones semejantes, específicamente a los casos en los cuales el presidente inscrito ya venció su mandato, o no se ha regularizado las continuas elecciones realizadas.” (p. 586)

²⁵ Resolución N.º 1652-2018-SUNARP-TR-L del 17.7.2018, fundamento 9.

Aunque la legitimidad de la norma reglamentaria transcrita resulte cuestionable, ya que constituye un precepto normativo emitido por la SUNARP que no deriva directamente de la Ley n.º 27157 ni de su reglamento, no hay que desconocer su utilidad práctica porque permite a los propietarios mantener continuidad sobre la toma de decisiones sociales que no admite postergación.

2.1.1. La acefalía presidencial de la junta de propietarios

En situaciones de normalidad institucional, el presidente de la junta es la persona facultada para convocar a sesión de propietarios, sin embargo, la normativa hasta aquí comentada no ha previsto quién podría convocar cuando ha vencido el periodo para el que fue nombrado ese directivo. Frente a ello, se tiene que en el desarrollo del CXXXIX Pleno del Tribunal Registral, realizado el 28 de diciembre de 2015 , aprobaron como un precedente de observancia obligatoria que, el último presidente inscrito, así se encuentre con periodo vencido, tiene legitimidad para convocar a J. de Prop. a fin de elegir un nuevo presidente.

Esta posición se encuentra inspirado en la redacción del artículo 47 del RIRPJ, el cual atribuye al último órgano directivo debidamente inscrito de una persona jurídica cuyo periodo se encuentre vencido, la facultad de convocar a asamblea general para elecciones. Así, con esta forma legal, adaptada para la J. de Prop., se permite solucionar un problema que es muy usual en la mayoría de organizaciones, es decir, situarnos frente al desgobierno por la falta de renovación oportuna de sus directivos. Está justificado aceptar la incorporación de una solución de ese alcance, aunque sea extraída del ámbito de las personas jurídicas. Sobre esto, tenemos que el fundamento sustancial reside en el elemento de organización en la dirección, que es semejante

tanto en colectividades que cuentan con personalidad jurídica como aquellas que les falta dicho atributo.

El ordenamiento jurídico está llamado a brindar propuestas o alternativas para alentar el funcionamiento de cualquier organización que busca lograr fines valiosos, en otras palabras, debe actuar en favor de intereses considerados dignos de tutela y que no deben sufrir interrupción porque tratan de velar por la coexistencia de propietarios dentro de un contexto que propicie un mejor aprovechamiento de los medios necesarios para el bienestar del grupo. Por tal motivo, el precedente bajo análisis faculta a la J. de Prop. a renovar la vigencia del presidente o de su directiva a través de la convocatoria realizada por el último presidente inscrito con periodo fenecido.

2.1.2. La convocatoria por propietarios titulares del 25% de participaciones

En circunstancias bajo las cuales el presidente de la junta incida en supuestos de imposibilidad para realizar la convocatoria (como muerte o incapacidad, por ejemplo), el CLV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado el 26.08.2016, acordó que, ante este tipo de situaciones, la convocatoria podrá ser realizada por el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para tratar cualquier punto de agenda que se señale en la convocatoria.

Así mismo, en el supuesto de incapacidad del presidente, su renuncia o muerte, cuyo periodo se encuentre vigente e inscrito, también aquí el veinticinco (25%) de los propietarios podrá convocar acreditando evidentemente alguno de los supuestos señalados.

El referente legal que sostiene esta innovación se apoya en el último párrafo del numeral 5.2 de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN, la cual confiere a los

propietarios que reúnan como mínimo el 25% de participaciones en el edificio para convocar a la modificación de reglamento interno. De esa forma, al ser esta modificación un acto de indudable transcendencia, es lógico que un porcentaje semejante sea necesario para convocar a junta en la que se discutan otros temas de gran relevancia para la organización.

Es importante esclarecer que este precedente no apunta a desconocer el mandato vigente del presidente de la junta que viene ejerciendo sus funciones con normalidad. Existe un ámbito de aplicación definido, y este es cuando el legitimado en primer orden, es decir, el presidente, por cumplimiento de su periodo, muerte, renuncia o incapacidad, no puede efectuar el llamado a la sesión de propietarios. En buena cuenta, se quiere frenar la disfuncionalidad generada por el impedimento del presidente para citar a sesión en la que se comprendan diversos asuntos de interés para los propietarios.

2.1.3. La representación para convocar a junta de propietarios

Es factible que la sesión o reunión sea convocada por uno o más representantes de los propietarios que son titulares del veinticinco por ciento (25%) de participaciones sobre los bienes y servicios comunes, por lo que el interrogante se centra en determinar si ese apoderamiento debe ser acreditado ante el Registro. Para responder a ello, tenemos que en el CXCI Pleno del Tribunal Registral, realizado el 29.08.2018, adoptaron como precedente de observancia obligatoria que para la acreditación de este supuesto bastará que en la declaración jurada de la convocatoria se manifieste que se acreditó dicha representación.

Entre los fundamentos para arribar a tal conclusión destacaron en dicho Pleno, los siguientes:

- Por su parte, el artículo 147 del Reglamento de la Ley n.º 27157, prescribe que cualquiera de los propietarios puede participar en la junta a través de un representante. Aquí, la verificación de la representación se realiza ante el presidente de la junta y no ante el Registro. Se trata de una situación interna que es ajena a la calificación registral y cuyo contexto se asemeja al supuesto regulado por el artículo 18 literal b) del RIRPJ, el cual indica que no es necesario acreditar ante el registrador la representación que una persona ejerce en favor de un socio o asociado para asistir a la sesión del órgano colegiado de la persona jurídica. Por esa misma razón, se admite extender ese ámbito excluido de la calificación al acto de convocatoria realizado por representantes de los titulares de las áreas exclusivas.
- Ya que la constancia es un documento que acredita la convocatoria, bastará que en esta el declarante indique que los propietarios convocantes han actuado por representación; por ello, no es necesario que el poder obre inscrito.

En virtud de las ideas expuestas, se añade que:

“(…) la convocatoria se acredita con una constancia suscrita por los titulares o por la persona designada para tal efecto, quedando la verificación de los representantes o apoderados en manos de los titulares convocantes y/o de la persona designada para tal fin, no siendo este un acto de calificación por parte del registrador. Debemos tener en consideración que en el caso de personas jurídicas (por ejemplo: sociedades o asociaciones) no se exige la acreditación de los representantes y/o apoderados, requiriéndose únicamente que conste en la respectiva acta y sea verificada por la persona designada” (Meneses, 2018).

2.1.4. Criterios adicionales sobre convocatoria a la junta de

propietarios

Aunque los fundamentos que se comentarán en este acápite no son precedentes de observancia obligatoria, sí son de valioso interés porque dan cuenta de la tendencia interpretativa que el Tribunal Registral revela en la calificación de estas organizaciones de propietarios.

a. La convocatoria judicial

Los requisitos o el procedimiento para este tipo de convocatoria no están contenidos en norma expresa. Al respecto, en una oportunidad el Tribunal Registral examinó que una J. de Prop. sesionó debido a un proceso de convocatoria judicial en el que se aplicaron las reglas del artículo 85 del Código Civil (1984), referentes a asociaciones civiles, que concluyó en la designación de un propietario para que ejecute la convocatoria según los términos contenidos en la sentencia. Ese proceder se sustentó en la supletoriedad de las normas civiles que permite el artículo IX del título preliminar del referido código²⁶. Así, en el fundamento tercero de la Resolución n.º 689-2018-SUNARP-TR-T del 3.12.2018 se estableció que:

- Los procesos de convocatoria judicial a sesiones de asamblea general o junta de propietarios se fomentan con la finalidad de legitimar a una persona para que realice el llamado a la reunión cuando el órgano facultado legal o según estatuto no efectúa la convocatoria según las oportunidades que las propias normas que regulan el funcionamiento de la persona jurídica o del ente no personificado han contemplado para tal efecto.

²⁶ Con un criterio distinto, en lugar del régimen legal de las asociaciones, se considera que a las juntas de propietarios por analogía se les aplicaría el 20% de las acciones suscritas con derecho a voto que la junta general de una sociedad anónima requiere para ser convocada según el artículo 117 de la Ley General de Sociedades. Sobre esto, ESPINOZA ESPINOZA, Juan, “*Derecho de las personas. Personas jurídicas y organizaciones de personas no inscritas*”, 7ª edición, Instituto Pacífico, Lima, 2014, p. 368.

- Este proceso judicial concluye mediante una sentencia que, de favorecer la demanda, ordena convocar a sesión colegiada, siendo así es en etapa de ejecución donde se cumple con realizar dicha reunión. Ello implica que el registros públicos no puede discutir o debatir los aspectos señalados en la convocatoria puesto que estos han sido evaluados y decididos por el órgano jurisdiccional en un proceso; pero, no sucede igual con los acuerdos adoptados porque estos no se dan dentro del proceso judicial, sino en ejecución de este.
- En consecuencia, la evaluación sobre la validez del acuerdo constituido por los requerimientos del quorum y mayoría y las formalidades del acta sí le corresponden al Registro tal lo indica el primer párrafo del artículo 2011 del CC., a menos que el juez emita un nuevo mandato judicial en la que ordene la inscripción de los acuerdos adoptados, supuesto en el cual la calificación se restringe al marco normativo diseñado en el segundo párrafo del artículo 2011 de la norma citada.

Es justificado que, por criterio de eficiencia, el recurso a la vía judicial sea el último al cual acudan los propietarios para convocar, o sea, cuando los mecanismos desarrollados por los precedentes de observancia obligatoria antes examinados no hayan obtenido éxito alguno.

Entonces, existe un abanico de posibilidades para citar a la junta y adoptar decisiones que reportarán ventajas para los propietarios. Asimismo, no sería extraño agregar a esos supuestos para convocar, en atención a un criterio de autonomía privada, que los propietarios de las secciones exclusivas atribuyan mediante el RI esa facultad a otro directivo además del presidente o, incluso asignar un porcentaje inferior al 25% de participaciones para que los propietarios convoquen.

b. El contenido de la constancia de convocatoria

Un punto resaltante que no puede ser descuidado es el concerniente al contenido de la constancia de convocatoria, que no es otra cosa que conocer cuáles son los requisitos que debe cumplir para ser un medio que acredite el llamado a sesiones de propietarios.

Del artículo 87 del RIRP Se desprende que hay dos formas alternativas para demostrar la convocatoria de J. de Prop., primera, la exhibición de los documentos previstos en el artículo 146 del reglamento de la Ley n.º 27157; o, como segunda alternativa la constancia con la firma del presidente, debidamente legalizada notarialmente.

En ese orden, de optarse por la constancia, corresponde aplicar supletoriamente²⁷ el artículo 56 del RIRPJ. De esa manera, los elementos recogidos en el texto normativo precedente constituyen el contenido de la constancia de convocatoria a sesiones del conjunto de propietarios en el RPEPC los que incluyen precisar la literalidad (términos) de la citación dirigida a cada titular de una sección inmobiliaria.

2.2. Precedente sobre el quórum de la junta de propietarios

Una vez comprobada la convocatoria, la sesión de propietarios se instala con los porcentajes (%) de participación de los propietarios asistentes que las normas legales y el RI exigen. Esto es lo que se conoce como quorum.

Para las asociaciones civiles y otras personas jurídicas que carecen de lucro, la acreditación del quorum se efectúa a través de la constancia del mismo nombre, según el artículo 62 del RIRPJ, en la que se detallan los nombres de asistentes. Sin embargo, para la junta de propietarios es evidente que los legitimados para intervenir son aquellos propietarios de las secciones exclusivas, cuya identidad con los asistentes a

²⁷ Con ese criterio se pronunció el Tribunal Registral en el fundamento ocho de la Resolución N.º 018-2019-SUNARP-TR-L del 3.1.2019.

la reunión se confronta mediante un estudio de la partida electrónica registral de cada sección donde figuren inscrito su dominio.

Siendo así, el X Pleno del Tribunal Registral, que se realizó el 8 y 9 de abril de 2005, aprobaron como precedente de observancia obligatoria que, para determinar el quórum se considerará únicamente a los propietarios cuyo dominio e encuentre debidamente inscrito.

Entre los fundamentos para adoptar dicho criterio se encuentran los siguientes:

- El primer párrafo del artículo 145 del reglamento de la Ley N.º 27157 indica que la junta está conformada por los titulares de las áreas de propiedad exclusiva del edificio.
- Si bien la norma no obliga a que los propietarios tengan su derecho inscrito como requisito para constituir la junta (más aún cuando el artículo 949 del CC. indica que la sola obligación de transferir un inmueble en concreto hace al acreedor propietario de él, salvo que exista una disposición legal diversa o evidentemente un pacto en contrario), No obstante, al tratarse de un título mediante el cual se solicita su acceso al registro, la condición de propietario debe ser evaluada sobre la base de los datos e información consignada en los asientos de inscripción, a los cuales deberá adecuarse.
- Según ello, debe considerarse con legitimidad para participar en la junta convocada, al propietario con derecho inscrito conforme al artículo VII del RGRP, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 2013 del CC., dispone que “los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen

en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”. En conclusión, en la evaluación registral sobre acuerdos de la J. de Prop. solo es admisible valorar la intervención de los titulares registrales para la formación del quorum.

Es pertinente puntualizar que el hecho de que los titulares de las áreas exclusivas cuenten con su derecho inscrito no implica su participación ineludible a la junta cuando no han cumplido con sus obligaciones en el interior de la organización, lo cual conduce a explorar el ámbito de la habilidad del propietario para intervenir en la sesión convocada. Sobre esto, tenemos que el artículo 49 de la Ley n.º 27157 establece que:

1. Un propietario hábil es quien ha pagado todas las cuotas que ha establecido la junta, solo así estará en condiciones de ejercer su derecho a voto.
2. Se declara la inhabilitación de un propietario cuando haya incumplido en cancelar tres (3) o más cuotas ordinarias o por lo menos una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria.
3. La calidad de inhabilitado cesa al momento de cancelar la deuda pendiente.
4. Si es posible que los propietarios inhabilitados asistan a las reuniones (sesiones) de la junta solo con voz, y no son parte del quórum.
5. Los inhabilitados no podrán impugnar los acuerdos adoptados por la junta.

En relación a dicho dispositivo, se ha señalado que:

“La habilitación, como literalmente lo expresa el artículo, se obtiene del pago de las cuotas que con la debida anticipación del caso han sido fijadas en montos como en sus fechas, de esa manera la idoneidad de participación no se vería interrumpida. Se hace referencia también a la junta directiva, la cual es el órgano que dirige la junta de propietarios, los cuales han sido escogidos

en votaciones por todos los miembros hábiles en elecciones. Prosigue el artículo detallando cuáles son las situaciones en que se cae en inhabilitación, vinculado íntimamente este tema al pago de las cuotas, ya sean ordinarias (fijadas con anterioridad en monto y fechas de cancelación) o las extraordinarias (resultado de un acontecimiento no esperado y que exigen un aporte no planificado, por ejemplo, que se malogre un ascensor, o la necesaria reparación de un servicio de manera inmediata); esta situación cesará cuando se paguen las cuotas debidas. La inhabilitación no exonera de la participación a la persona que quiere participar en la junta de propietarios, pero sin ningún efecto decisorio”²⁸.

El propietario inhabilitado podrá participar en la sesión para expresar su opinión en relación al tema convocado en la sesión respectiva, no obstante, su presencia no será valorada para la constitución del quorum, siendo esta circunstancia la que deberá ser precisada en el acta que para tal efecto se redacte.

2.3. Precedente que incide en el requisito de la mayoría

Para aprobar acuerdos se requiere los votos de la mayoría, la misma que está fijada en el RI de la J. de Prop., salvo el supuesto de mayoría calificada para desafectar bienes comunes o realizar sobre estos actos de disposición o gravamen, en cuyo caso se necesita de los dos tercios (2/3) porcentajes de participación de los titulares de las áreas exclusivas conforme lo establece el artículo 135 del reglamento de la Ley n.º 27157, en concordancia con su artículo 148.

Ahora bien, se conoce que la junta ejerce la administración u organización y

²⁸ BALAREZO REYES, Emilio José, “La junta de propietarios: una figura de mil aristas para la reflexión jurídica, en *Junta de propietarios. Aspectos civiles, inmobiliarios y registrales*”, POZO SÁNCHEZ, Julio (Coord.), Instituto Pacífico, Lima, 2016, p. 25.

mantenimiento de los bienes y servicios comunes, no obstante, el Tribunal Registral admite la posibilidad de que esa colectividad ejerza dominio sobre una sección exclusiva (como un departamento, local comercial o stand, etc.), en tal situación surge la interrogante de determinar si su ausencia de personalidad jurídica exige que sean todos los propietarios quienes deban otorgar su consentimiento para transferir esa unidad exclusiva a un tercero (como si se tratara de un régimen de copropiedad según el artículo 971 numeral 1 del CC²⁹) o basta con el cumplimiento de los requisitos de la mayoría calificada prevista en el artículo 148 del Reglamento de la Ley n.º 27157.

Para tal efecto, en el CCI Pleno del Tribunal Registral, desarrollado el 15.11.2018, aprobaron como precedente de observancia obligatoria que, para la transferencia de áreas de propiedad exclusiva, el cual le pertenezca a la J. de Prop., se dispone como requisito presentar el acta de la sesión de la junta mediante la cual se haya acordado que dicha transferencia fue aprobada por la mayoría calificada de dos tercios (2/3) de las participaciones sobre los bienes comunes, así los otros requisitos que establece la norma. Para ello, el presidente u otra persona designada por la junta otorgará la escritura pública respectiva.

Con ese criterio vinculante se busca confrontar el vacío normativo sobre los requisitos aplicables a los actos de transferencias de áreas de dominio exclusivo de titularidad de la junta de propietarios, acudiéndose por ello, a las normas de transferencia de bienes comunes recogidas en la Ley n.º 27157 y en su reglamento³⁰.

²⁹ Código Civil

“Artículo 971.- Decisiones sobre el bien común

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.

2.- Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.”

³⁰ Criterio desarrollado en la Resolución n.º 092-2018-SUNARP-TR-L del 16 de enero de 2018.

Esa hipótesis en la que la J. de Prop. dispone de los bienes comunes o de las secciones exclusivas con sujeción a un previo proceso formativo de un acuerdo, en lugar de requerir aprobación unánime de los propietarios de la edificación en la escritura pública de transferencia, parte por reconocerle aptitud para ser titular de situaciones jurídicas. En ese contexto se asemeja a cualquier persona jurídica que se expresa mediante su asamblea o junta general para pronunciarse sobre diversos asuntos de su competencia.

De esa forma, se comprueba que la normativa explorada otorga cierta subjetividad a la junta de propietarios para intervenir en actos civiles (como la celebración de contratos de transferencia de bienes).

3. La interpretación registral sobre la cláusula autoritativa para la modificación del reglamento interno

Aunque es atribución de la junta adoptar los cambios del reglamento interno, se admite el supuesto de que alguno de los propietarios decida unilateralmente dicha reforma, lo que implica que basta su sola intervención para que el registrador proceda con la respectiva inscripción de ese acto, siempre que exista una cláusula preexistente en el reglamento interno que otorgue esa facultad al propietario interesado.

Esta circunstancia tiene su base en el artículo 142 del reglamento de la Ley n.º 27157, el cual señala que los porcentajes de participación de los propietarios se indicarán en el reglamento interno de la junta.

En el supuesto que se efectúan alteraciones en las áreas de uso exclusivo se deberán recomponer los porcentajes conforme lo disponga el reglamento interno o mediante acuerdo de J. de Prop.

Para los casos de acumulación, división o independización, la reorganización de los porcentajes de participación se realizará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades principales en la misma forma y proporción en que éstas fueron acumuladas, subdivididas o independizadas, según sea el caso. Tal es así, que el interesado será quien solicite a la junta que realice la modificación del RI asumiendo los gastos que ésta demande.

Por su cuenta, el numeral 5.4 de la Directiva N.º 009-2008-SUNARP-SN desarrolla esa prerrogativa unilateral conferida al propietario conforme al siguiente tenor:

5.4. Acumulación, subdivisión e independización.-

El propietario de secciones de dominio exclusivo puede acumularlas, subdividirlas o independizarlas por acto propio.

Para formalizar la modificación del reglamento interno se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de las secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación física.

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

Recapitulando, la regla general es que esa modificación para reordenar todos los porcentajes de participación de unidades inmobiliarias de dominio propio (exclusivas) (resultantes de una subdivisión o acumulación) sobre el texto del RI es decisión de la J. de Prop. No obstante, las normas precitadas también contemplan de que el

reglamento interno reconozca el consentimiento previo para realizar unilateralmente tales reordenaciones, sin necesidad del acuerdo de la junta, o, en su defecto, la previsión de que esa modificación puede ser señalada por el presidente de la junta de propietarios³¹.

En concordancia a ello, también se tiene que el artículo 89 literal c) del RIRP contempla como cláusula autoritativa que, para modificar el RI en los supuestos señalados en el párrafo anterior, se necesita el acuerdo adoptado por la junta a instancia del titular de las áreas de dominio exclusivo que será objeto de modificación o alteración física.

Así mismo, dicha modificación también puede ser autorizada sólo por el presidente de la junta cuando así lo disponga el RI. No obstante, **si el RI indica una cláusula autoritativa, el propietario podrá otorgar unilateralmente una escritura pública sobre la modificación del RI.**

A diferencia de las asociaciones o de las sociedades mercantiles donde la asamblea general o junta general, respectivamente, son las instancias competentes para adoptar la modificación estatutaria, la autonomía de voluntad se encuentra más acentuada en el caso de la junta en donde la normativa comentada faculta a un propietario a decidir unilateralmente la modificación del reglamento interno, siempre que medie cláusula autoritativa.

Como corolario de las ideas expuestas, se aprecia que el Tribunal Registral ha indicado respecto a diversas materias de la junta de propietarios aplicando normas concernientes al funcionamiento de personas jurídicas. Esto permite plantearse como pregunta: ¿si la junta de materia de investigación, no es una persona jurídica,

³¹ Resolución n.º 089-2020-SUNARP-TR-L del 10.1.2020, fundamento 2.

entonces, por qué la jurisprudencia registral recurre al régimen normativo de ese sujeto de derecho para resolver las dificultades que se presentan en su devenir? Esa cuestión a su vez, induce a reflexionar en el siguiente capítulo acerca de la posibilidad de reconocerle personalidad jurídica a la J. de Prop.

CAPÍTULO III:

EL RECONOCIMIENTO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

1. Notas fundamentales sobre personalidad jurídica

La aproximación funcional entre persona jurídica y junta de propietarios impone averiguar si esta organización cuenta o no con aptitud para adquirir ese status de sujeto de derecho, y con ello, asumir las repercusiones que implica, como el revestimiento de autonomía frente a sus integrantes y la posibilidad de constituir un patrimonio propio. Para tal efecto, resulta necesario conocer algunos fundamentos sobre la personalidad jurídica como atributo de todo sujeto de derecho. Al respecto, un “sujeto de derecho es un centro de imputación de derechos y deberes, adscribible, siempre y en última instancia a la vida humana” (Espinoza Espinoza, 2008, p.37).

Tal es así que admite dos categorías determinantes, la del sujeto de derecho individual, en el cual están comprendidos el concebido y la persona natural. Por otra parte, encontramos a los sujetos de derecho colectivos, donde se ubican a las personas jurídicas y las denominadas organizaciones de personas no inscritas. Así mismo, se debe precisar que el sujeto de derecho entendido como un centro de imputación de derechos y deberes, tendrá un sustento material y un contenido ontológico. Tal es así que, nos referimos a personas colectivas al conjunto de personas individuales con un fin determinado, mediante sus representantes, debidamente inscritas en los registros, y producen una manifestación de individualización; por lo que ya no se comenta del conjunto de personas individuales, sino de la persona colectiva. La categoría de ‘sujeto de derecho’ recae directamente sobre la persona colectiva, cuya referencia doctrinaria (ontológica) es una pluralidad de personas (salvo el caso de la

E.I.R.L.³²). La persona colectiva o jurídica, por regla general, goza de autonomía patrimonial perfecta. (Espinoza, 2008, p.44)

La sola idea de estar frente a un sujeto de derecho la asocia indesligablemente a la noción de personalidad jurídica, esta es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones³³, por lo que es válido comprender que todo sujeto de derecho ostenta personalidad jurídica por su sola existencia (concebido y persona natural) o reconocimiento de una organización con unidad de fines (persona jurídica y organización no inscrita).

En cuanto a las organizaciones que carecen de personería jurídica, como el caso de una asociación o fundación no inscritas, se ha expresado que:

En la hipótesis de las organizaciones de personas no inscritas, el ordenamiento jurídico también concede subjetividad a la pluralidad de personas que la conforman. En efecto, la categoría jurídica de sujeto de derecho recae sobre la organización de personas no inscritas, cuyo sustrato ontológico (al igual que en la persona colectiva o jurídica) reside en las personas que la conforman. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que este tipo especial de sujeto de derecho tiene autonomía patrimonial imperfecta³⁴.

Enseguida, conviene averiguar cuáles son las razones que justifican negarle personalidad jurídica a la junta de propietarios, con el propósito ulterior de considerar si ese fundamento debe mantenerse vigente o debe ser abandonado para dar cabida a que aquella se constituya como una colectividad unificada llamada persona jurídica.

2. La negación de la junta de propietarios como sujeto de derecho

³² E.I.R.L. siglas de: Empresa Individual de Responsabilidad Limitada

³³ VIDAL RAMÍREZ, Fernando, Ob. cit., p. 154

³⁴ ESPINOZA ESPINOZA, Juan, 2008, p. 44.

Desde el punto de vista teórico se ha rechazado la posibilidad de concederle personalidad jurídica a una junta de propietarios porque la sola presencia de la organización no justifica por sí el reconocimiento de ese status.

Al respecto, Gonzáles (2011) nos indica que parte de esta corriente de rechazo, señala que la personalidad moral no es imprescindible para que un colectivo de personas motivadas por el mismo fin común, puedan desarrollarse y ejecutar actividades. En ese sentido, el establecer un órgano de administración procurará la satisfacción del interés común y también podrá relacionarse con terceros en la medida que corresponda. Siendo así, la personificación de la J. de Prop. sería una arbitrariedad de la ley, pues no resulta necesario crear sujetos de derecho, en tanto que la solución a una óptima administración y organización, consiste en otorgar facultades suficientes al órgano administrador para obligar a los propietarios, cuando así lo demanda el fin o interés común.

Continúa el mismo autor, indicando además que los elementos exclusivos y comunes, son de titularidad de los propietarios que integran un mismo colectivo y, no le pertenecen a este, en tanto que las J. de Prop. serían titulares de acciones, pero sin un atributo patrimonial, por lo que al no existir este elemento no podría dotársele de personalidad jurídica.

Finalmente, el autor nos comenta que esta corriente de rechazo, enfatiza en precisar que este conjunto de propietarios tiene una relativa subjetividad en el ámbito contractual y judicial, por ello, el presidente tiene facultades de representación, tal es así que, por ejemplo, no se necesitará que un contrato o demanda sea suscrita por todos los propietarios.

Ese argumento justifica la omisión de la Ley n.º 27157 y de su reglamento respecto a

la personería jurídica de la junta, en otras palabras, ratifica el hecho de que esta carece de personalidad jurídica. Si bien el artículo 145 del reglamento de esa ley expresa que la J. de Prop. ejerce la representación de estos, ello tampoco implica su reconocimiento como sujeto de derecho ni si quiera como organización no inscrita del Código Civil (1984); en su lugar, esa disposición debe ser comprendida en los siguientes términos:

“El citado artículo comienza expresando la naturaleza de la junta de propietarios, la cual descansa en la representación conjunta, es decir, es un ente que tiene la representatividad de todos los propietarios que ejercen propiedad exclusiva, única, sin ningún tipo de interrupción sobre un porcentaje del bien que les corresponde, el cual es plenamente conocido (delimitado) en sus dimensiones respecto a su extensión. (...)”³⁵.

En sede jurisprudencial se ha reiterado esa ausencia de personalidad jurídica de la junta. Siendo así, en el fundamento 4 de la Resolución n.º 063-2005-SUNARP-TR-T del 21.04.2005, se establece que la junta de propietario es una suerte de asamblea general de asociados que evidentemente no constituiría una persona jurídica, en tanto que carece de personalidad jurídica.

Entonces, como la junta no conforma en sí misma una persona distinta de sus integrantes, sino que es la agrupación de propietario de cada una de las áreas exclusivas del edificio, será a los directivos a quienes se le asignen funciones y obligaciones en el reglamento interno.

Igualmente, en la Resolución n.º 711-2006-SUNARP-TR-L del 14.11.2006 se precisó

³⁵ BALAREZO REYES, Emilio José, Ob. cit., p. 28.

sobre los alcances de la inscripción registral de la J. de Prop. y que ello no significa su reconocimiento como persona jurídica, pues tal como se señaló en el fundamento 3 de ese pronunciamiento, el hecho de que la junta de propietarios esté sujeto a inscripción en el registro de inmuebles, ello no implica que sea una persona jurídica.

Sin embargo, dicho pronunciamiento precisa que este tipo de junta conforma un ente corporativo sin personería jurídica, creada con el único fin de velar por la conservación, organización y gestión de los bienes y servicios de dominio común o bienes comunes en copropiedad.

En conclusión, nuestro ordenamiento jurídico no regula a esta junta como sujeto de derecho, tan solo es una colectividad no personificada, a pesar de que su actuación se desenvuelva de similar manera que una persona jurídica al momento de formar sus acuerdos y de relacionarse con terceros. Esas notas distintivas conducen a explorar la posibilidad de reconocer a la J. de Prop. como persona jurídica y a su vez, determinar cuáles serían las consecuencias prácticas que se consiga con ello.

3. Fundamentos de la junta de propietarios como persona jurídica

Por persona jurídica se entiende al sujeto de derecho que, como centro unitario de derechos y de obligaciones, es la síntesis de una colectividad organizada, guiada por una finalidad común y que cumple con las formalidades de la inscripción registral para asumir ese status o, de ser el caso, este es conferido por ley.

Al respecto, Espinoza (2014) ha afirmado que:

La persona jurídica es la organización de personas (naturales o jurídicas) que se agrupan en la búsqueda de un fin valioso (lucrativo o no lucrativo) y que cumple con la formalidad establecida por el ordenamiento jurídico para su creación (que puede ser mediante la inscripción en Registros Públicos o a

través de una ley). Este centro de imputación también puede ser atribuido a una sola persona (sea natural o jurídica). (p. 29)

Se había detectado en los capítulos precedentes que las funciones y organización de una junta, que comprende el proceso formativo de acuerdos, la disposición y adquisición de bienes, la actuación de sus representantes, entre otros aspectos, es semejante al de una persona jurídica, más aún si ambas cumplen con su inscripción registral porque algunas de las decisiones que adoptan tienen incidencia en el mundo exterior y, por tanto, resultan oponibles frente a terceros.

Ello lleva a reflexionar que, el legislador no consideró dentro de su entendimiento que, existen toda una serie de actos jurídicos respecto al tema de la administración de una junta de propietarios. Cabe precisar que, la administración en sí misma abarca a los actos de celebración de negocios y actos jurídicos, tales como adquirir y disponer de bienes, responsabilidades civiles que se desprenden de la celebración de contratos, ser parte de procesos judiciales y administrativos; que los acuerdos adoptados por la junta pueden tener trascendencia constitucional, las cuotas que aportan todos los propietarios forman un patrimonio; pues todos sus actos están orientados a satisfacer un interés común, esto es, lograr una convivencia pacífica dentro de la unidad inmobiliaria. Por lo tanto, las juntas de propietarios se ven inmersas en prácticas de índole subjetivo y, en consecuencia, si debería tener el mismo tratamiento al igual que una persona jurídica. (Dávila, 2014, p. 443)

Es más, el hecho de negar personalidad jurídica a las juntas de propietarios obliga a los titulares de las secciones exclusivas a constituir personas jurídicas paralelas que administren los bienes y servicios comunes del edificio, generando una superposición de entidades (por ejemplo, una J. de Prop. y una asociación fundada por los

propietarios de un edificio con departamentos) que complica las relaciones entre los propietarios.

Al respecto, se tiene que, debido a la falta de regulación como persona jurídica, los sujetos de derechos se ven en la necesidad de recurrir a la legislación de una asociación de viviendas, cuyos artículos suelen ser aplicación supletoria, a inscribir este ente colectivo en el registro de predios que, solo generan una distorsión normativa para amparar sus intereses. (Dávila, 2014, p. 438)

De esa manera, la aproximación entre una junta de propietarios y una persona jurídica es cada vez más evidente, a tal punto que el Tribunal Registral ha recurrido a la normativa de personas jurídicas para resolver vacíos u omisiones en el tratamiento legal de aquella (así sucedió, por ejemplo, cuando se explicó el precedente sobre la facultad de convocatoria del presidente de la junta con mandato vencido, cuyo criterio deriva del artículo 47 del RIRPJ). Entonces, si la junta actúa como persona jurídica, corresponde que el ordenamiento jurídico le reconozca ese status de sujeto de derecho.

En ese sentido, Dávila (2014) menciona que la J. de Prop. es un sujeto titular de situaciones jurídicas, que puede ser protegidas o sancionadas por las normas. Por consiguiente, dicha figura se encuentra en esta definición. Ejemplo: para la adopción de acuerdos, la ley señala que se requiere un quorum mínimo y que las sesiones hayan sido realizadas previa convocatoria. Lo que implica que la misma ley efectúa una diferenciación entre la junta y las personas que la conforman.

Ahora, no hay que perder de vista que los propietarios titulares de las áreas exclusivas constituyen una organización ligada por un fin común. Siendo este último, no otro que alcanzar y promover una convivencia pacífica entre todos los propietarios a través de

una adecuada y eficiente gestión de los servicios y bienes comunes, por esa razón, al tratarse de una colectividad, la mayoría de sus actos tienen un matiz distinto al de los diversos derechos que se publicitan en el Registro de Predios.

En relación a ese aspecto, Dávila (2014) ha indicado que:

“(…) En el registro de la propiedad inmueble se inscriben derechos sobre objetos de derecho, objetos de transacción, existencias inanimadas y estáticas, no correspondiendo estas características a los entes colectivos como las juntas de propietarios, lo que sucede a esta parte es que el legislador y los operadores han tratado de subsanar de alguna manera esta incoherencia tratando de encajar la inscripción de las juntas en algún tipo de registro, pero como vemos la realidad ha rebasado lo prescrito en la ley; (…)”.

En relación a la subjetividad relativa que la junta de propietarios recibe por parte de la Directiva n.º 09-2008-SUNARP-SN, al estilo de una asociación de hecho o no inscrita³⁶, corresponde advertir que este reconocimiento carece de sustento o fundamentación debido a que para esta última el Código Civil (1984) sí le atribuye el status de sujeto de derecho (Título I Sección tercera del Libro I), siendo esto lo que no acontece para la junta de propietarios; por tal razón, no cabe equiparación alguna para afirmar que la junta cuenta con subjetividad, así sea relativa³⁷; en otras palabras, la

³⁶ Código Civil

“Artículo 124.- Régimen de la asociación de hecho El ordenamiento interno y la administración de la asociación que no se haya constituido mediante escritura pública inscrita, se regula por los acuerdos de sus miembros, aplicándose las reglas establecidas en los artículos 80 a 98, en lo que sean pertinentes.

Dicha asociación puede comparecer en juicio representada por el presidente del consejo directivo o por quien haga sus veces.”

³⁷ Desde otra perspectiva, ASCENCIO DÁVILA, Jorge Luis, Ob. cit., p. 444, opina que: *“(…) considero que es momento de sincerar en plano práctico el estatus que deben gozar estos entes colectivos no personificados. (…). Por lo dicho hasta ahora, me permito estar en contra de parte de la doctrina nacional, ya que considero que no existen sujetos de derechos colectivos con relativa subjetividad. Este tipo de clasificación tiene lugar en las personas naturales, es decir, la relatividad en la capacidad es una característica que se utiliza para hacer una clasificación entre capacidad relativa y capacidad absoluta; el criterio para hacer clasificación de este tipo a los sujetos de derechos (dentro de los cuales están las juntas de propietarios) es la edad; sin embargo, la edad como criterio para otorgar capacidad relativa o absoluta es únicamente predicable de las personas naturales según una aproximación de certeza de que a determinada etapa cronológica los seres humanos adquieren un grado de desarrollo tal que les permita querer y entender por ellos mismos los actos que realizan. Lo dicho no puede ser predicado de las personas jurídicas o de los entes colectivos no puede hacerse una clasificación relativa o absoluta de su subjetividad; ya que para los entes*

junta de propietarios ni siquiera califica como organización no inscrita si la ley no se pronuncia en ese sentido, asimismo, a diferencia de la asociación, fundación y comité de hecho que tienen la posibilidad de constituirse como personas jurídicas si cumplen con las formalidades para su inscripción, para la junta de propietarios este camino no está previsto.

Para superar esas objeciones y plantearse el reconocer a esta junta como persona jurídica, conviene examinar si esta puede ser titular de situaciones jurídicas propias. Para ese efecto, es necesario explorar ciertas cuestiones que dirigen a una valoración positiva de esa propuesta.

3.1. La adquisición de bienes de la junta de propietarios

Un argumento que justifica la utilidad de postular a la junta como una persona jurídica es saber si esta organización puede o no adquirir y disponer bienes, lo cual, en última instancia, recae en determinar si cuenta con aptitud para ejercer titularidad sobre situaciones jurídicas a nombre propio.

Desde que se otorga el RI y se constituye la J. de Prop. se instituye la inseparabilidad de los bienes comunes con las áreas exclusivas conformantes de la edificación.

Sobre los bienes comunes (que son el terreno matriz sobre el cual se levanta la construcción, los aires, los pasadizos, las áreas de circulación, entre otros), se podría indicar que la junta de propietarios no ejerce dominio sobre estos, pues en su lugar le

colectivos, el criterio de edad es simplemente absurdo (es ilógico persona jurídica tiene subjetividad absoluta después de los 18 años de constituida); por lo tanto, es ilógico clasificar la subjetividad de una persona jurídica o ente colectivo como relativa o absoluta, ya que ellos siempre tienen subjetividad a partir de su constitución y su inscripción en el registro correspondiente o; en todo caso, dicha capacidad está orientado a criterios formales de constitución en el Registro"

Hay que aclarar que, con el Decreto Legislativo N.º 1384, norma que regula y reconoce la capacidad jurídica de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 4 de setiembre de 2018, se modificó el artículo 42 del Código Civil para establecer que toda persona mayor de dieciocho años tiene plena capacidad de ejercicio, asimismo, en el artículo 44 se da cuenta de las personas que tienen capacidad de ejercicio restringida. Con este nuevo panorama se abandona la tradicional clasificación de capacidad de ejercicio e incapacidad de ejercicio

pertenecen a cada uno de los propietarios de las áreas exclusivas en función a su respectivo porcentaje de participación. Empero, si esto fuera de esa manera, entonces, no se comprende por qué para adoptar disponer de los bienes comunes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 de la Ley n.º 27157, solo se requiere de los dos tercios (2/3) de los votos de la J. de Prop., mas no de la unanimidad de los propietarios de las unidades exclusivas. ¿No se supone que estos son titulares de los bienes comunes? A su vez, la idea expuesta debe estar asociada a la hipótesis de que también la junta de propietarios adquiera bienes como presupuesto para disponer de ellos. En relación a ello, a través de la Resolución n.º 711-2006-SUNARP-TR-L del 14.12.2006 se reconoció que este tipo de junta pueda adquiera bienes a su favor. En ese sentido, en los fundamentos 8 y 9 de ese pronunciamiento registral señala que respecto a la adquisición de bienes que podría realizar la J. de Prop., se pueden adoptar las siguientes posiciones:

1. ***La J. de Prop. no podrían adquirir bienes comunes:*** la cual se sustenta en el hecho de que la junta no cuenta con personalidad jurídica y, en consecuencia, no es posible que sea titular de algún bien. No obstante, la norma si autoriza la transferencia de bienes comunes, pero no puede tomarse esta situación como analogía para comprender facultades diferentes, tales como la adquisición de bienes comunes.
2. ***La J. de Prop. podría autorizar la adquisición de bienes comunes:*** Aquí evidentemente, esta posición se sustenta en la analogía, Por lo tanto, a pesar que la junta no cuente con personalidad jurídica, si podrían autorizar la transferencia de bienes comunes. Sin embargo, aquí el bien no le pertenece a la junta, sino a todos los propietarios de las áreas exclusivas. En ese sentido, en la adquisición el

bien no le pertenece a la junta sino a todos los propietarios de las áreas comunes. No obstante, conviene resaltar que actualmente las normas permiten la transferencia de los bienes comunes, la misma que debe ser determinada no por todos los propietarios exclusivos, sino por la mayoría de ellos a través de un órgano colegiado sin personalidad jurídica. Por lo tanto, estas mismas normas deben aplicarse, por analogía, en los actos concernientes a la adquisición de los bienes comunes, pues así se facilitaría la enajenación o transferencia de bienes comunes (que de forma paulatina podría ser causar perjuicios), y por consiguiente debe facilitarse la adquisición de bienes comunes, en la que los riesgos para la unidad inmobiliaria sean mínimos (sino nulos) y, por el contrario, ello acarreará un mayor valor a la misma.

Ahora bien, la misma Resolución N.º 711-2006-SUNARP-TR-L, bajo comentario, finaliza señalando que debe optarse por la segunda posición, y no solo porque las instancias registrales deben motivar las inscripciones, sino porque la primera posición crearía una dificultad para obtener bienes, sean muebles o inmuebles, necesarios para el mejor funcionamiento y conservación del edificio. Lo cual es evidente que para la conservación de toda la unidad inmobiliaria se requiere comprar u obtener bienes, por los que no podría ordenarse que fueran adquiridos en conjunto por todos los propietarios.

Entonces, es una posibilidad admitida por el Tribunal Registral de que una junta de propietarios adquiera bienes, para lo cual no es necesario la unanimidad de propietarios, sino mayoría calificada; sin embargo, llama la atención que aunque el proceso formativo de voluntad que autoriza la adquisición se ajuste a las normas de convocatoria, quorum y mayorías, tal como ocurre en toda persona jurídica, no sea la junta quien, finalmente, se beneficie con la titularidad de los bienes, sino los

propietarios de las áreas exclusivas.

Por esas razones, ya que una persona jurídica sigue un camino semejante para llegar a adquirir bienes, no resulta congruente que a una junta de propietarios no se le confiera la misma oportunidad; en ese orden, donde existe la misma razón debe aplicarse la misma consecuencia, es decir, dado que una colectividad (sea junta de propietarios o persona jurídica) se ajusta a un conjunto de reglas para expresar su voluntad de adquisición, es a esta como sujeto de derecho a la que le corresponde asumir la titularidad, mas no a cada integrante. Este criterio a su vez engloba que, bienes de la junta constituyen un patrimonio independiente y distinto del que le corresponde a cada uno de sus miembros³⁸.

De otro lado, se ha comentado en el apartado 2.3 del capítulo II de esta investigación de que la junta de propietarios, conforme lo señala el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCI Pleno del Tribunal Registral, puede disponer de sus secciones exclusivas por la mayoría calificada (mínimo necesario exigido por ley) de los propietarios, de esa forma, a nivel casuístico se ha llegado a aceptar – al menos de manera implícita- que la junta es titular de bienes, sean exclusivos o comunes.

En suma, la junta de propietarios cuenta con fundamentos para ser titular de situaciones jurídicas a título propio y ello implica que pueda proveerse de los recursos necesarios para formar un patrimonio³⁹- independiente del que le pertenece a cada propietario de una sección exclusiva- que le facilite alcanzar y desarrollar sus fines.

3.2. Implicancias del Decreto Legislativo n.º 1192 en la Junta de propietarios.

³⁸ Esta conclusión es un parafraseo a SEOANE, Mario, Ob. cit., p. 59, quien aplica esa afirmación para personas jurídicas.

³⁹ Ídem: “En el caso de la persona jurídica se entiende por patrimonio al conjunto de bienes, derechos y obligaciones afectados a su finalidad; es la base económica que le permite alcanzar sus objetivos y responder por sus propias obligaciones”.

El Decreto Legislativo n.º 1192 aprobó la “*Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias*” y que establece algunas disposiciones para la ejecución de obras de infraestructura, cuyo TUO ha sido aprobado mediante Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA, publicado el 12.3.2019, en “El Peruano”, a efectos de regular la actividad de adquisición de inmuebles del Estado y el proceso de expropiación⁴⁰ y actos afines. Interesa destacar esa norma porque regula el supuesto de adquisición a favor del Estado de predios adscritos a las reglas que regulan a la propiedad que se encuentran bajo el RPEPC. De esa manera, su numeral 1 del artículo 8 señala que esta junta se considera sujeto pasivo en los casos de expropiación y adquisición de bienes inmuebles inmersos en las normas del RPEPC.

Ahora, el artículo 4 numeral 12 de esa ley define al sujeto pasivo como el propietario o poseedor del predio o inmueble objeto de expropiación o adquisición, en esa línea, es razonable concluir que, dado que la J. de Prop. es sujeto pasivo, entonces, nuestro ordenamiento jurídico le reconoce derecho de propiedad sobre los bienes que el Estado pretende adquirir o expropiar. Aquí es innegable que el legislador ha revelado que la junta de propietarios cuenta con subjetividad para soportar actos que se practiquen sobre el patrimonio del que es titular.

3.3. El reconocimiento de nuevos actos inscribibles para la junta de propietarios de similar repercusión para el Registro de Personas Jurídicas

De conformidad con lo establecido en el artículo 87 del RIRP solo fluye como actos pasibles de inscripción en la partida matriz del edificio, tales como la constitución de la

⁴⁰ CAVERO VELAOCHAGA, Miguel, 2016., p. 85: “La expropiación es una forma (permitida) de privación del derecho de propiedad y el Estado peruano está dispuesto a utilizarla para obtener suelo privado con el fin de facilitar la realización de obras para fines de interés público, las que se realizarán por cuenta propia y/o con la intervención de terceros”.

J. de Prop., el nombramiento del presidente y de su directiva. Sin embargo, la actuación de la J. de Prop. demanda la incorporación de nuevos actos en el registro para brindar seguridad a los terceros con los cuales se relaciona.

Conforme a ello, la casuística registral ha admitido que resulta oponible frente a terceros reconocer como inscribibles nuevos actos que exceden los alcances del dispositivo legal antes señalado, pero que guardan afinidad con la publicidad de actos que surgen de los acuerdos de personas jurídicas. Así, en la Resolución n.º 240-2010-SUNARP-TR-A del 22.05.2010, en su fundamento 6, se justificó que no hay dificultad para aplicar la figura del reconocimiento de directivas elegidas, pero que no hayan sido inscritas, conforme se tiene previsto para las otras personas jurídicas tales como asociaciones, comités, comunidades campesinas, entre otras, a la J. de Prop. En ese pronunciamiento se destacó que:

“6) (...) [E]n aplicación supletoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, debemos tener en cuenta lo establecido en su artículo 63 de dicho reglamento referido a que: *“La inscripción de la asamblea general de reconocimiento a que se refiere este artículo solo procede para regularizar dos o más periodos eleccionarios. La convocatoria será efectuada por el último presidente o integrante elegidos no inscritos, aunque no hubiere vencido el periodo para el que fueron elegidos (...).”*

Ahora bien, en el presente caso tenemos que la asamblea general de regularización sí fue convocada por el último presidente elegido no inscrito de la junta de propietarios, (...), quien es la persona que ha suscrito las declaraciones juradas sobre convocatoria (...).”

En otra ocasión, en la Resolución n.º 1704-2013-SUNARP-TR-L del 18 de octubre de

2013, se permitió como acto inscribible la renuncia del presidente de la junta, para la cual se recurrió al artículo 46 del RIRPJ⁴¹, que fija los presupuestos para la inscripción de ese acto en el ámbito de las personas jurídicas, según el siguiente argumento:

“6) (...)

Sin embargo, existen casos en los que aunque un acto no haya sido expresamente contemplado como inscribible, atendiendo a su naturaleza y a que se encuentra directamente vinculado con otro que sí fue considerado como inscribible, debe considerarse como tal.

Ello ocurre con la renuncia al cargo de presidente de la junta de propietarios, pues implica la extinción de la designación del mismo presidente. Si bien el artículo 87 del reglamento de inscripciones del registro de predios solo contempló como inscribible el nombramiento de dicho cargo, ello no puede llevarnos a concluir que la renuncia no constituye acto inscribible ya que resultaría contrario a derecho asumir que aquella persona que en un momento fue designada y luego se registró, quede vinculada sin posibilidad de renuncia hasta que se nombre a otra persona en el mismo cargo. Así, la omisión incurrida en el citado artículo 87 debemos atribuirla a la deficiencia legislativa. Asumiendo entonces que la renuncia al cargo de presidente de la junta de propietarios es un acto inscribible, debemos determinar cuál será la documentación idónea para dicha inscripción.

⁴¹ “Artículo 46.- Renuncia

Para la inscripción de la renuncia de un representante o integrante de un órgano deberá presentarse la solicitud del renunciante con firma certificada por notario, acompañada de la carta de renuncia con la constancia de haber sido recibida por la persona jurídica, en original, en copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de cualquier Oficina Registral que integre algún órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

También podrá inscribirse en mérito del acuerdo de aceptación de la renuncia adoptado por el órgano competente, conforme a ley o al estatuto.”

(...)

8) Atendiendo a que en el presente caso, la renuncia cuya inscripción se solicita no ha sido aceptada por la junta de propietarios, corresponde aplicar de manera supletoria el artículo 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas”.

Mediante Resolución n.º 475-2010-SUNARP-TR-L del 31.3.2010 se analizó la solicitud de inscripción del nombramiento de administrador general y otorgamiento de sus respectivas facultades en el RPEPC. Así, en su fundamento cuarto se precisó que:

“4) (...)

El otro aspecto que surge como resultado de la instauración de dicho régimen tiene que ver con la relación de los propietarios debidamente organizados (junta de propietarios) con terceros, ya sea particulares o entidades gubernamentales. Ello obliga a un doble propósito a seguir en este aspecto, pues por un lado se debe legitimar a quienes efectuarán los actos de representación (nombramiento debido) y por otro lado, también existe la obligación de dar a conocer en quienes recaen dichos nombramientos (exteriorización debida). Y siendo el Registro el mejor medio para conseguir este último propósito, entonces es factible inscribir la designación del presidente, y de la junta directiva en la partida matriz de la edificación, como no podría ser de otra manera.

5) (...)

El Registro, como institución encargada de brindar publicidad, exterioriza determinadas situaciones jurídicas que tienen vocación de ser dadas a conocer. Esa vocación no queda al arbitrio del legislador, ni del registrador,

sino que obedece a la lógica de las cosas. Si algo requiere publicidad es porque interesa al orden jurídico el conocimiento que de él pueda tener cualquier persona; si no hay publicidad no lo pueden conocer los terceros y por tanto mal podrían sus efectos tener aplicación frente a estos (...).

8) (...)

Que si bien conforme a lo establecido en el artículo 54 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴² la designación del administrador general no constituiría un acto inscribible en el Registro de Predios, es de señalar que en opinión de este colegiado, dicho nombramiento podrá acceder al Registro únicamente cuando a dicha persona se le otorguen facultades y potestades similares a las que le corresponden al presidente de la junta de propietarios y no solo facultades de administración y gestión de la comunidad de propietarios que únicamente se desenvuelven en el ámbito interno”.

Los referidos casos transmiten que la propia interacción de la J. de Prop. trasciende aquellos simples actos de administración interna (conservación de los bienes comunes), por lo que esta nueva orientación demanda una modificación de su situación jurídica, en otras palabras, en vista de que el reconocimiento de nuevos actos inscribibles no se ajusta a la naturaleza del registro de inmuebles, que es uno en el que se publicitan derechos reales sobre objetos, es preferible proponer al registro de personas jurídicas como el que mejor responde para ese efecto. En este registro se inscriben actos que generan repercusiones en el funcionamiento y representatividad de la colectividad unificada para que se relacione con terceros; mientras tanto, en el

⁴² Se refiere al anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución n.º 248-2008-SUNARP/SN, que fue derogado por la Resolución n.º 097-2013-SUNARP/SN, actual Reglamento de Predios, y cuyo artículo 87 contiene hoy en día la redacción de aquel artículo 54.

registro de inmuebles (o predios) seguirá figurando la partida electrónica del terreno o de la edificación en la que se inscriba el dominio del conjunto de propietarios sobre los bienes comunes.

Aquí también es pertinente pronunciarse sobre el peculiar reglamento interno de la edificación. Cabe precisar que, no existe inconveniente en aceptar que el reglamento interno es equivalente al estatuto de una persona jurídica, porque ambos surgen de un acuerdo de voluntades que tiene la calidad de un acto corporativo, el cual a su vez “(...) *consiste en una manifestación unitaria o plural de voluntades dirigidas a crear una organización jurídica que bajo la forma de un sujeto de derecho ejercerá derechos y obligaciones en forma autónoma por medio de uno o varios representantes, manifestando su voluntad de acuerdo a sus propias normas internas e identificado socialmente por medio de una denominación*”⁴³.

No obstante, el reglamento contiene disposiciones que no solo producen efectos sobre el funcionamiento de la organización, sino que consigna porcentajes de participación sobre los servicios y bienes comunes, los que son derechos accesorios de las áreas exclusivas, por ello, aquel instrumento debe inscribirse tanto en el registro de predios como en el de personas jurídicas. En ese sentido, específicamente, el reglamento interno debe publicitarse en la partida del registro de inmuebles donde figura el terreno (suelo) sobre el cual se construye un edificio y en la partida de personas jurídicas donde constan los actos de nombramiento de presidente o de la directiva, otorgamiento de facultades, autorización para disponer de bienes comunes o secciones exclusivas, entre otros con relevancia de carácter institucional de la junta de

⁴³ SEOANE, Mario, Ob. cit., p. 49.

propietarios como sujeto de derecho.

Planteado de esa manera, concierne evaluar cuáles serían las consecuencias prácticas de que la J. de Prop. deje de ser una mera colectividad sin personalidad jurídica propia, para constituirse, tal como se propone, en persona jurídica.

4. Consecuencias prácticas del reconocimiento de la junta de propietarios como persona jurídica

Ha quedado demostrado que la actuación de la J. de Prop. no se circunscribe a la mera actividad interna de administrar los bienes comunes; se trata de una colectividad en constante auge en el tráfico jurídico, sin embargo, en la práctica no ha recibido una adecuada valoración que promueva su utilidad. Al respecto, se ha advertido que:

“(…) Desde luego han existido modificaciones parciales y sobre temas puntuales que han buscado adecuar la norma a la actualidad como a la realidad contemporánea existente, en la cual con preocupación se ha constatado que un 95% de edificios y condominios no tiene junta inscrita en los Registros Públicos, siendo uno de los factores el alto costo de su inscripción. Hay que recordar que la propia sociedad desconoce muchas veces los beneficios que trae consigo la junta de propietarios, como la solución de los conflictos multifamiliares y la representación de todos los propietarios, también la búsqueda de una buena administración de las áreas comunes como los pasadizos, escaleras, etc. (...)”⁴⁴.

Resulta pertinente revelar que la normativa actual regula el funcionamiento y organización de la junta (respecto a la convocatoria, quorum y mayorías) y sus

⁴⁴ BALAREZO REYES, Emilio José, Ob. cit., p. 20.

facultades para disponer sobre bienes como si se tratara de una persona jurídica; sin embargo, el numeral 1 del artículo 47 de la Ley n.º 27157 solo señala que la junta ejerce la representación conjunta de estos, sin mayor miramiento en que encarna una colectividad que cumple con las formalidades que el ordenamiento jurídico le exige para desarrollar su actividades, las cuales están orientadas por un fin valioso concerniente a promover el bienestar de los propietarios que comparten una misma edificación.

Esa descripción facilita comprobar que se presenta en la junta (o reunión) de propietarios la conocida tridimensionalidad de una persona jurídica: Conducta humana intersubjetiva⁴⁵, es decir, una organización de personas que constituye su esencia material; valores jurídicos⁴⁶, que se refieren a la búsqueda de fines valiosos; y, normas jurídicas⁴⁷, esto es, el cumplimiento de las formalidades para que la organización actúe y que sea reconocida con capacidad propia para relacionarse en el mundo exterior; así, estos aspectos enlazados generan la reducción de una diversidad de sujetos a una singularidad⁴⁸. A pesar de la solidez de estos elementos, el ordenamiento jurídico no le confiere el status de persona jurídica a la junta de propietarios.

Siendo así, corresponde advertir que la falta de ese reconocimiento se origina en una evidente omisión legislativa y que no anticipó la tendencia cada vez más creciente de juntas de propietarios en nuestro medio y que su actuación no es solo a nivel interno (para administrar bienes y servicios comunes), sino también en el mundo exterior para celebrar todos los actos y negocios necesarios para cumplir con sus fines.

⁴⁵ Dimensión sociológica existencial.

⁴⁶ Dimensión axiológica.

⁴⁷ Dimensión formal.

⁴⁸ FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos, *"Derecho y persona. Introducción a la teoría del derecho"*, 3ª edición, Grijley, Lima, 1998, pp. 51-78.

En este punto se ha afirmado que, la norma peruana es deficiente, pues la ley regula aspectos por los cuales se regula y direcciona a una persona jurídica, respecto a su régimen de acuerdos, mayorías, cuotas, y de acordarse, hasta constituyen su propio patrimonio, al igual que las zonas comunes también tienen la regulación de las asambleas, entonces, significa que la ley le permite a la junta de propietarios desarrollar todos estos aspectos fácticos, semejantes al de una persona jurídica, pero sin que la misma norma le de ese estatus. Razón por la cual, urge que el legislador peruano si reconozca a este tipo de junta como persona jurídica y así tenga un lugar en el registro de personas jurídicas. (Dávila, 2014, p. 448)

No hay que soslayar que como la junta obviamente no es una persona jurídica, en caso incurra en responsabilidad por algún perjuicio o incumplimiento en la ejecución de los contratos que ha celebrado su presidente, aquella no responderá con su patrimonio, pues se entiende que tampoco es sujeto de derecho para ser titular de bienes, sino que serán los propietarios de las áreas exclusivas los que asuman las repercusiones negativas en esos supuestos. Así, **una de las consecuencias que significa reconocer a la J. de Prop. como persona jurídica es la asunción de responsabilidad de sus actos.**

En tal sentido, se ha aseverado que, en el ámbito laboral ante supuestos de responsabilidad en –por ejemplo –accidentes de trabajo, el individuo perjudicado tiene la posibilidad de demandar a la junta como una persona jurídica, el pago por concepto de indemnización, generándole a la junta una obligación de resarcir el daño, la misma que puede asegurarse con el embargo de la unidad inmobiliaria o la edificación en sí misma. Por otro lado, en el campo de la responsabilidad civil, y siguiendo la línea de que la J. de Prop. no es una persona jurídica, sería el presidente de la junta quien

asumiría la obligación de resarcir daños, debido a que fue él quien contrató a un trabajador, sin proporcionarle las condiciones mínimas de trabajo y, en ese caso, la persona afectada demandaría al presidente, quien deberá responder directamente con su patrimonio o, que el perjudicado se vea en la engorrosa obligación de demandar o denunciar a todos los propietarios de la edificación, de forma individual, como terceros civiles responsables. Sin embargo, si la junta fuera una persona jurídica, el trabajador afectado demandaría directamente a la junta de propietarios, quien pagaría toda la indemnización o resarcimiento. (Dávila, 2014, p. 445)

Ello implica que la junta de propietarios sea responsable por los efectos que sus actos producen, tal como podría ser en caso de siniestros laborales de alguno de los trabajadores que presta servicios para la conservación de los bienes comunes o frente a desacuerdos con la empresa administradora con la que celebró un contrato. Nótese que se estará, ya no frente a una mera colectividad, sino ante una entidad que responderá directamente por sus obligaciones.

Ahora, para afrontar esas y otras obligaciones, es fundamental que la J. de Prop. cuente con una esfera patrimonial propia con el cual responder. La jurisprudencia registral bajo estudio sustentó que este tipo de junta no solo efectúa la transferencia de zonas comunes y de secciones exclusivas, sino que, además puede adquirir bienes, lo que en conjunto constituye un avance hacia **el reconocimiento de su titularidad sobre derechos al mismo estilo que cualquier persona jurídica**. A esto se suma que los aportes de cuotas que destinan los propietarios de las áreas exclusivas es un fondo que contribuye al soporte patrimonial de la junta. Esto último funciona de forma semejante que, en asociaciones, en las que sus integrantes destinan cuotas para que la persona jurídica cuente con ingresos.

Es por ello que, el patrimonio de la junta se forma de los aportes que realiza cada propietario, los cuales van a un fondo común para que solventen los gastos por mantenimiento y preservación de servicios y bienes comunes. Cabe señalar, esta situación se asemeja con las asociaciones y, estamos frente a un claro elemento, la trascendencia de los aportes. (Dávila, 2014, p. 445)

En la medida que la junta de propietarios adquiera mayor protagonismo como persona jurídica, es necesario, dada su incorporeidad, que cuente con una estructura orgánica que promueva su eficiente actuación frente a terceros para celebrar los actos y contratos encaminados a la realización de su finalidad. En ese orden, es conveniente examinar los alcances de las facultades del presidente que vincula a la J. de Prop. en el tráfico jurídico.

Para ese propósito, hay que advertir que el reconocimiento de las facultades procesales previstas en favor del presidente de la junta por el artículo 48 de la Ley n.º 27157 es insuficiente, porque estas no abarcan el diverso entramado de relaciones jurídicas que la junta genera en su funcionamiento o interrelación. Por tal razón, se ha manifestado que:

“Dentro de la convivencia en el edificio puede darse el caso que se requiera efectuar alguna transacción que implique la disposición de bienes con terceros, ajenos al edificio, como puede ser el caso de una transacción financiera en una entidad (por ejemplo: abrir una cuenta bancaria en nombre de la junta o retirar dinero de una cuenta que está a nombre de la junta) en cuyo caso, generalmente, las entidades financieras exigen como requisito la inscripción del presidente” (Galvez, 2020)

En ese contexto resulta oportuno valorar la figura del **órgano de la persona jurídica**,

la misma que tiene por función simplificar formas y procedimientos, así como proporcionar seguridad y tutela a todos los que se involucran en las actividades y situaciones jurídicas de las personas jurídicas. (Espinoza, 2014, p.87) Así mismo, conviene precisar que cada órgano tiene sus propias facultades que ejerce dentro su radio de acción. Siendo así, lo que realice cada órgano se considera acto de la persona jurídica que obra a través de aquel órgano. (Albaladejo, 1996, p. 380)

Así también conviene citar la siguiente jurisprudencia emitida por el Tribunal Registral Resolución n.º 2646-2016-SUNARP-TR-L, fundamentos 6 y 7; 29 de diciembre de 2016, Resolución n.º 492-2016-SUNARP-TR-L, fundamento 28; 9 de marzo de 2016, Resolución n.º 476-2010-SUNARP-TR-T, fundamentos 3 a 4; 23 de noviembre de 2010, Resolución n.º 135-2011-SUNARP-TR-T, fundamentos 3 a 4; 10 de marzo de 2011, Resolución n.º 572-2011-SUNARP-TR-T, fundamentos 11 a 14; 4 de noviembre de 2011, y Resolución n.º 654-2011-SUNARP- TR-T, fundamento 3; 22 de diciembre de 2011; las cuales coinciden al indicar que:

“La actividad primordial de los órganos de una persona jurídica está dirigida al cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituida. En este punto, los órganos no necesitan de facultades expresas para ejecutar los actos orientados hacia los fines sociales. Sostener lo contrario importaría reconocer una situación por demás absurda: que la persona jurídica, pese a constituirse para una finalidad concreta, no la puede alcanzar en la medida que no autorice o faculte a sus órganos para que encaucen su actuación al logro del fin.”

Hacia esa dirección camina la instauración del órgano de representación y administración dentro de una colectividad unificada que califica como persona jurídica, por lo que **una consecuencia práctica en este ámbito es que el presidente o la**

directiva de la junta de propietarios ejerzan sus atribuciones de manera amplia, con las facultades procesales, financieras, contractuales y demás afines para obligarla válidamente. En tal sentido, se ha sostenido que: “(...) *Un indicativo de su importancia es que, teniendo el bien una junta de propietarios, esta podrá actuar como persona jurídica (su naturaleza tiene particularidades propias) y llevará a cabo contrataciones directas de personal, y desarrollará de manera directa gastos de mantenimiento del bien. (...)*”⁴⁹.

Esta investigación postula que el reconocimiento de facultades que se reclama en favor del Presidente de la J. de Prop. debe encontrarse prevista en la norma legal, tal como acontece para las sociedades mercantiles, a las que la Ley n.º 26887, Ley General de Sociedades, en su artículo 14 confiere atribuciones en materia contractual, procesal, administrativa, financiera, entre otras, al gerente general por su solo nombramiento. Una disposición similar debería aplicarse para las juntas de propietarios porque estas no son organizaciones que se relacionan únicamente con sus propios integrantes, sino también con terceros para contratar y celebrar actos que le permitan adquirir bienes, contraer las obligaciones para que se perciban las prestaciones o servicios en favor de las zonas comunes y secciones exclusivas, representar a los propietarios ligados por la convivencia en un mismo edificio, entre otros que, en suma, permitan asegurar la captación de los medios suficientes que promuevan bienestar a la entidad en sí y a sus miembros.

Por último, cierto sector de la doctrina defiende la continuidad de funciones del presidente o de la directiva de una junta, aunque haya vencido su periodo, hasta la

⁴⁹ BALAREZO REYES, Emilio José, Ob. cit., 2016, p. 21.

elección de sus reemplazantes cuando suceden circunstancias excepcionales, en esa línea, se ha expresado que: “(...) *mientras subsista la situación de ‘fuerza mayor, la actual junta directiva debería permanecer en el cargo, a fin de garantizar el mantenimiento del edificio y la representación de la junta de propietarios, evitando así su acefalía*”⁵⁰. Esto denota la preocupación vigente por la J. de Prop. para que siempre cuente con representantes autorizados que dirijan su destino.

5. Comentarios al proyecto de Ley n.º 114-2016-CR: La junta de propietarios como asociación

Mediante el proyecto de Ley n.º 114-2016-CR, aún en comisión⁵¹, conducente a regular la administración de unidades inmobiliarias en nuestro país, se pretende revestir de personalidad jurídica de la junta con su inscripción como una asociación. En esos términos se pronuncia su artículo 2 que contiene la siguiente literalidad:

“Artículo 2.- Personería jurídica de la junta de propietarios

*La junta de propietarios de las unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común se constituye en **asociación** como persona jurídica de naturaleza civil sin fin de lucro. Los recursos patrimoniales que genere la junta de propietarios para contribuir con el pago de los gastos comunes no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin fin de lucro de la junta de propietarios.”*

Esta investigación coincide con el antedicho proyecto en considerar a la J. de Prop. de propietarios como una **persona jurídica**. Su actuación en las situaciones y tráfico jurídico justifica una regulación que fortalezca sus mecanismos de interrelación en el

⁵⁰ ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto, La junta de propietarios en tiempos de COVID-19: A propósito de la continuidad de sus directivos y su renovación, publicado el 28.4.2020. Recuperado de la www.laley.pe el 19.5.2020.

⁵¹ <http://www.congreso.gob.pe/pley-2016-2021>. Recuperado el 21.5.2020.

mundo exterior, que repercutirá en la captación de los recursos necesarios para una adecuada y eficiente administración de la edificación dirigida a proveer de mayor bienestar a los propietarios. Asimismo, es indiscutible que la finalidad de esta nueva entidad es de carácter no lucrativo, no se intenta que los propietarios se repartan los excedentes por las actividades que ejecute la junta de propietarios, sino que estos se deriven a mantener el alcance de esa finalidad, tal como ocurre con un club, por ejemplo.

Sin embargo, se discrepa que la personalidad jurídica que adquiera una junta de propietarios sea para constituirse como asociación. Al respecto, hay que recordar que, de acuerdo con lo que señala el artículo 130 del reglamento de la Ley n.º 27157, la participación de los bienes comunes es un derecho accesorio a cada área de uso exclusivo y corresponde que cada propietario lo ejerza; por lo tanto la toma de decisiones en la junta de propietarios se adopta en función a los porcentajes de participación que cada área exclusiva tenga asignada en el reglamento interno, en otras palabras, a mayor porcentaje, mayor será el poder de decisión del propietario, mientras que, según indica el artículo 88 del Código Civil (1984) los acuerdos asociativos se estructuran sobre la base de un voto por persona. Esto entonces, transmite que la junta de propietarios no se puede corresponder con un tipo de persona jurídica cuyo rasgo democrático no es equivalente.

Es preciso anotar que el RIRPJ, al que tanto acudió la jurisprudencia registral para salvar omisiones en el tratamiento normativo de la junta de propietarios, no solo regula los aspectos registrales de las asociaciones, sino de diversas personas jurídicas como cooperativas, fundaciones, comités, entre otras que no sean sociedades ni empresas

individuales de responsabilidad limitada⁵², con esto, se busca sostener que no necesariamente una nueva colectividad unificada que pretenda ser persona jurídica tiene que ajustarse al tipo asociativo.

Así, para el caso de comunidades campesinas, estas entidades son personas jurídicas que se asientan sobre un determinado territorio, siendo este elemento patrimonial uno de sus presupuestos para que adquiera reconocimiento como persona jurídica⁵³. Una perspectiva semejante se presenta en una junta de propietarios que, desde su constitución, cuenta con zonas comunes, base sobre la cual puede ir planteándose la adquisición de más bienes. Aquí la J. de Prop. contará con la capacidad para comprar un terreno cercano a la edificación que le permita establecer una playa de estacionamiento, un centro de esparcimiento o hasta construir nuevas secciones exclusivas, así como bienes muebles (vehículos y maquinaria) que promoverán una eficiente prestación de los servicios comunes.

En consecuencia, es válido aceptar que una J. de Prop. de las unidades o áreas inmobiliarias sujetas al RPEPC se constituyen como una persona jurídica de naturaleza civil sin fines de lucro. Al igual que existen asociaciones, comités, cooperativas y comunidades campesinas, la J. de Prop. se incorporará como una nueva persona jurídica, cuya regulación está prevista en la normativa especial contenida en la Ley n.º 27157, su reglamento y demás ajustes normativos conforme a

⁵² "Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas

Artículo I.- Ámbito de aplicación del Reglamento

Este reglamento regula las inscripciones de actos relativos a las siguientes personas jurídicas: Asociaciones, Fundaciones, Comités, Cooperativas, Personas Jurídicas creadas por ley, así como a cualquier persona jurídica distintas a las Sociedades y a las Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

En caso de existir discrepancia entre las disposiciones de este Reglamento y normas especiales, primarán estas últimas."

⁵³ Ley N.º 24656: Ley General de Comunidades Campesinas

"Artículo 2.- Las Comunidades Campesinas son organizaciones de interés público, con existencia legal y personería jurídica, integrados por familias que habitan y controlan determinados territorios, ligadas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales, expresados en la propiedad comunal de la tierra, el trabajo comunal, la ayuda mutua, el gobierno democrático y el desarrollo de actividades multisectoriales, cuyos fines se orientan a la realización plena de sus miembros y del país."

los términos que se vienen exponiendo.

6. La junta de propietarios en la legislación comparada

Reconocer u otorgar personalidad jurídica a una junta de propietarios no es un acontecimiento extraño en la legislación comparada. Así, el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, aprobado por la ley 26.994 y promulgado según Decreto 1795/2014, admite que la junta como persona jurídica denominándola como consorcio.

Su artículo 2044 prescribe lo siguiente:

“Artículo 2044. Consorcio

El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario. (

En Colombia, por Ley n.º 675 del 4.8.2001 se aprobó el Régimen de Propiedad Horizontal⁵⁴, en cuyos artículos 32 y 33 se establecen que:

“Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir

⁵⁴ http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html. Última actualización el 31 de diciembre de 2019. Recuperado el 22.5.2020.

y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social”.

En conclusión, se evidencia que el dotar de personalidad jurídica de una J. de Prop. es un efecto que surge de la verificación de su actuación práctica en el tráfico jurídico y que a su vez fortalece su carácter instrumental al servicio de una mejor administración de la edificación en busca del bienestar de los propietarios. En esa línea, ya que en nuestro ordenamiento jurídico la junta de propietarios tiene una estructura legal diseñada como si fuese una persona jurídica, entonces, resulta legítimo conferirle personalidad jurídica para que se constituya como tal.

ANÁLISIS Y RESULTADOS

1. Muestras a examinar

En este apartado se procederá a exponer un cuadro que da cuenta de ocho resoluciones del Tribunal Registral emitidas entre los años 2009-2019 concernientes al régimen legal de la J. de Prop. que se ha explorado y que se pronuncian sobre la aplicabilidad a su favor de figuras previstas para personas jurídicas. Así, se ha obtenido lo siguiente:

RESOLUCIÓN N.º	APELANTE	ACTO SOLICITADO	FUNDAMENTOS	DECISIÓN
1145-2009- SUNARP-TR- L del 20.7.2009	Omar Kenobi Alfaro Villanueva	Nombramiento de directiva de junta de propietarios	Entre las amplias facultades que tiene la junta de propietarios, está la de decidir la previa elección de un comité electoral , hecho que no vulnera ni contraviene el reglamento interno del edificio.	Confirmar la tacha sustantiva ⁵⁵ .
240-2010- SUNARP-TR- A del 22.6.2010	Ceferino Lupa Rimachi	Regularización de directivas de junta de propietarios	Corresponde aplicar supletoriamente el artículo 63 del RIRPJ no societarias para	Revocar parcialmente la observación.

⁵⁵ En el título respectivo se detectó que la sesión eleccionaria no fue convocada por persona legitimada.

			reconocer a diversas directivas de la junta de propietarios que no se inscribieron en su oportunidad. (Hoy artículo 66 del RIRPJ)	
475-2010-SUNARP-TR-L del 31.3.2010	Fiorella Berdejo Chávez	Nombramiento de administrador general	Las facultades conferidas al administrador de la edificación trascienden hacia el exterior porque le permiten a la junta de propietarios vincularse con terceros.	Disponer la inscripción.
1704-2013-SUNARP-TR-L del 18.10.2013.	Luis Alberto García Bermúdez	Renuncia del presidente	Se aplicó supletoriamente el artículo 46 del RIRPJ, que regula la inscripción de la renuncia del presidente del órgano directivo de una persona jurídica.	Disponer la inscripción.
2485-2014-	Raúl	Renuncia y	El presidente	Revocar la

SUNARP-TR-L del 31.12.2014	Pinto López	selección de nueva directiva.	(quien tiene mandato fenecido) tenía facultades para convocar a elecciones en aplicación supletoria del artículo 47 del RIJRPJ	tacha sustantiva.
248-2015-SUNARP-TR-T del 5.6.2015	Ysela Karina Cubas Mundaca	Nombramiento de directiva de la junta	El reglamento interno puede prever la previa constitución de un comité electoral para la efectuar las elecciones, tal como sucede con asociaciones.	Disponer la inscripción.
018-2019-SUNARP-TR-L del 3.1.2019	Jessica Rocío Bidegaray Cavero	Nombramiento de directiva de junta	Se justifica aplicar supletoriamente el artículo el artículo 56 del RIRPJ relativo a los términos de la convocatoria que debe consignar la constancia ⁵⁶ .	Confirmar la observación.
279-2019-SUNARP-TR-	Percy Jair Gómez	Rectificación de error	No se publicitan las atribuciones	Confirmar la tachar

⁵⁶ En similar sentido la Resolución n° 1187-2012-SUNARP-TR-L del 16.8.2012, fundamento 8.

T del 9.5.2019	Nuñovero		<p>previstas en el RI de la edificación para el presidente de la J. de Prop. porque ese conjunto de facultades a su favor no constituye un acto pasible de inscripción en el registro de inmuebles.</p> <p>Voto en discordia: Sí corresponde extender la inscripción porque forman parte del régimen de la junta las facultades del presidente para relacionar a la junta frente a terceros.</p>	sustantiva
----------------	----------	--	---	------------

2. Discusión de resultados

En este punto se debe proceder con la discusión de los resultados obtenidos para establecer si las variables pueden ser verificadas válidamente.

A. Variable independiente:

Reconocer a la J. de Prop. como persona jurídica dentro del RPEPC es

necesario.

Siendo así, se tiene que la junta de propietarios conforma en sí misma un ente colectivo que para expresar sus decisiones requiere de un régimen de convocatoria, quorum y mayorías establecidas por ley y por su respectivo reglamento interno; asimismo, la jurisprudencia registral ha considerado que, así como puede disponer de bienes, la junta también puede adquirirlos y con ello, se fundamentan las bases para que sea titular de situaciones jurídicas propias. De esa manera, se revela que es necesario que la colectividad denominada como junta de propietarios sea reconocida como persona jurídica.

B. Variable dependiente:

Como persona jurídica se facilita la interacción de la junta de propietarios en el tráfico jurídico para que sea titular directo de diversas situaciones jurídicas.

La actuación en el tráfico jurídico de la junta de propietarios no solo debe quedar circunscrita a la realización de actos ordinarios de administración, sino también de otros de especial transcendencia que inciden en el ámbito contractual, financiero, judicial, administrativo y afines que generan repercusiones en el mundo exterior.

En la legislación comparada, países como Argentina y Colombia han previsto que la colectividad que se constituye con ocasión de la inscripción de una edificación adscrita al régimen de propiedad horizontal (propiedad común y propiedad exclusiva para nuestro ordenamiento nacional) es en efecto una persona jurídica.

Precisamente, una junta de propietarios es una comunidad orientada a una convivencia pacífica que cumple con su inscripción registral, lo que en conjunto denotan las dimensiones ontológica, valorativa y normativa que justifican su existencia

como persona jurídica. (Carhuatocto, 2005, p. 49)

Por último, la utilidad práctica de reconocerle personalidad jurídica a la junta reside en que esta se responsabilizará directamente de sus obligaciones con un patrimonio propio y llevará a cabo la celebración de actos y contratos para asegurar un adecuado mantenimiento de los bienes comunes y una eficiente prestación de los servicios que beneficiará tanto a la entidad en sí, como a los propietarios. Bajo esa influencia, el presidente, o la directiva, ya no será un simple representante, sino un órgano de la junta de propietarios, cuya competencia es atender los asuntos cotidianos de la organización vinculada por una edificación.

PERSONA JURÍDICA	JUNTA DE PROPIETARIOS
Régimen orgánico de convocatoria, quorum y mayorías	Régimen orgánico de convocatoria quorum y mayorías
La legislación le atribuye titularidad para adquirir y disponer bienes.	La legislación admite que pueda disponer sobre los bienes comunes. La jurisprudencia registral ha establecido que una junta también podría ser sujeto de adquisición de bienes y ser titular de secciones exclusivas.
Requiere de un órgano deliberativo y de un órgano administrador – representativo.	Los propietarios reunidos adoptan decisiones respecto al destino de la junta, la que a su vez tiene un presidente o directiva que la representa.
Es sujeto de derecho	No es sujeto de derecho

3. Contrastación de la hipótesis

Las resoluciones administrativas antes citadas permiten demostrar que las omisiones normativas en aspectos relativos al funcionamiento y estructura de una junta de propietarios han sido solucionadas mediante la remisión al RIRPJ, lo que confirma cierta afinidad o identidad entre la junta y las personas jurídicas. Siendo así, nuestro ordenamiento jurídico debe reconocerla como persona jurídica. En tal sentido, la hipótesis inicial guarda conformidad con la hipótesis conclusiva que se compara a continuación:

CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS	
Hipótesis Inicial	Hipótesis Conclusiva
Reconocer a la J. de Prop. regulado bajo el RPEPC, como persona jurídica es necesario porque de esa manera se facilita su interacción en el tráfico jurídico para que sea titular directo de diversas situaciones jurídicas.	El reconocimiento como persona jurídica a una junta de propietarios del régimen de propiedad exclusiva y de bienes y servicios comunes es necesario porque de esa manera se facilita su interacción en el tráfico jurídico para que sea titular directo de diversas situaciones jurídicas.

CONCLUSIONES

- a) La J. de Prop. regulado por este RPEPC, objeto de investigación, sí merece el status de sujeto de derecho como persona jurídica. Esta afirmación se sustenta en que la normativa y la jurisprudencia registral le reconocen una actuación semejante a la de una persona jurídica, así como han fundamentado las bases para plantear la posibilidad de que sea titular de situaciones jurídicas propias.
- b) La junta de propietarios, según la normativa explorada, cuenta con un régimen orgánico de convocatoria, quorum y mayorías para aprobar sus decisiones sociales, asimismo, existe un presidente o una directiva encargada de efectuar todo tipo de acto de administración sobre los bienes comunes. Estas previsiones normativas descansan en la Ley n.º 27157, su reglamento contenido en el D.S. n.º 035-2006-VIVIENDA, y en la Directiva nº 009-2008-SUNARP-SN.
- c) Por su parte, la jurisprudencia registral ha negado a esta junta el status de persona jurídica; sin embargo, admite que es un ente colectivo unificado que guarda proximidad o semejanza con el funcionamiento y estructura de una persona jurídica. Razón por la que se ha pronunciado favorablemente por la aplicación de las normas establecidas en el RIRPJ (Reglamento de inscripciones del registro de personas jurídicas) para resolver lagunas normativas detectadas durante la calificación registral de los acuerdos o pactos que adoptan las juntas de propietarios.

RECOMENDACIONES

La presente investigación plantea como recomendación modificar los artículos 47 y 48 de la Ley n.º 27157, conforme a los términos siguientes:

REDACCIÓN ACTUAL	PROPUESTA
<p>“Artículo 47.- De la constitución</p> <p>47.1. La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.</p> <p>47.2. La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta, pero la admisión a su seno siempre estará expedita.”</p>	<p>“Artículo 47.- De la constitución</p> <p>47.1. La junta de propietarios de las unidades o áreas inmobiliarias que estén bajo el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común de bienes y servicios, constituye una persona jurídica de naturaleza civil sin fines de lucro. Sus órganos indispensables son la asamblea de propietarios y un presidente o directiva. Su inscripción para adquirir personería jurídica se realiza en el Registro de Personas Jurídicas. Los bienes comunes y otros que sean de su titularidad se inscriben en el registro de propiedad correspondiente.</p> <p>47.2. El objeto de esta persona jurídica es administrar y mantener de forma eficaz y eficiente los bienes y servicios comunes, colaborar en una óptima convivencia, manejar los asuntos de interés común de los propietarios y cumplir y hacer cumplir el reglamento interno.</p> <p>47.3 La junta de propietarios podrá adquirir bienes y derechos para</p>

<p>“Artículo 48.- Del Presidente de la Junta de Propietarios</p> <p><i>48.1. El Presidente de la Junta de Propietarios goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.</i></p> <p><i>48.2. Para ejercer la representación procesal antes referida se requiere copia certificada por Notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento y que esté debidamente inscrita.”</i></p>	<p>contribuir con el pago de los gastos comunes y proveerse así del patrimonio para el cumplimiento de la finalidad, e incluso, relacionarse con terceros para obtener recursos que serán invertidos en la edificación u otros actos afines en beneficio de los propietarios.</p> <p>47.4. Que uno o más propietarios renuncien no limitará a la constitución de la Junta; sin embargo, la admisión a su seno siempre estará expedita.”</p> <p>“Artículo 48.- Del presidente de la junta de propietarios</p> <p>El presidente o la directiva, de ser el caso, de la Junta de Propietarios es su órgano de administración y cuenta con las facultades de representación suficientes frente a terceros, sin perjuicio de las que establezca o límite el reglamento interno.</p> <p>En ese sentido, su solo nombramiento y salvo estipulación en contrario, el presidente de la junta de propietarios goza de las atribuciones o facultades generales y especiales de representación procesal señaladas en el Código Procesal Civil y de las facultades de representación previstas en la Ley General de Arbitraje. Asimismo, el presidente tiene facultad para realizar cualquier tipo de actos concerniente a la</p>
--	--

	administración y disposición, excepto sobre los asuntos que la ley, el estatuto o acuerdos de la junta de propietarios se reserven.”
--	--

Asimismo, modificar el primer y segundo párrafos del artículo 145 y el artículo 150 del reglamento de la Ley N.º 27157, según se detalla a continuación:

REDACCIÓN ACTUAL	PROPUESTA
<p>“Artículo 145.- Constitución de la junta de propietarios</p> <p><i>La junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.</i></p> <p><i>La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento. Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble,</i></p>	<p>“Artículo 145.- Constitución de la junta de propietarios</p> <p>La junta de propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren bajo el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común de bienes y servicios constituyen una persona jurídica de naturaleza civil sin fines de lucro. Sus órganos son la asamblea de propietarios y un presidente o directiva, de ser el caso.</p> <p>La junta de propietarios se constituye al otorgamiento de su Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del presidente. Su inscripción se efectúa en</p>

<p><i>en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.</i></p> <p><i>(...)."</i></p>	<p>el registro de personas jurídicas, mientras, la inscripción de los bienes comunes de la edificación se extiende en la partida del terreno y los demás bienes que adquiriera se registran en la partida correspondiente.</p>
<p><i>"Artículo 150.- El presidente de la junta de propietarios</i></p> <p><i>De conformidad con el Art. 48 de la Ley, la Junta de Propietarios elegirá un Presidente, que gozará de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil; quien, para ejercer dicha representación procesal, requerirá solo de copia certificada por notario del acta de la sesión de la junta de propietarios en la que conste dicho nombramiento."</i></p>	<p><i>(...)."</i></p> <p>"Artículo 150.- El presidente de la junta de propietarios</p> <p>El presidente de la junta de propietarios, goza de las atribuciones y facultades de representación previstas en el artículo 48 de la Ley. Para acreditar ello, se requerirá que el acta de la sesión de propietarios, que contiene su nombramiento, conste debidamente inscrita en la partida de la junta de propietarios del registro de personas jurídicas."</p>

Bibliografía

- ALBALADEJO, Manuel, *Derecho civil I. Introducción y parte general*, 14ª edición, Vol. I, José María Bosch, Barcelona, 1996.
- ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto, *Las asociaciones. Análisis doctrinal, legislativo y jurisprudencial*, Gaceta Jurídica, Lima, 2009.
- ANCHAYHUAS CORONADO, Sofía, *Ámbito de aplicación de la propiedad exclusiva y propiedad común. Contenido del asiento de inscripción del reglamento interno*, en *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*, HUERTA AYALA, Oscar (Coord.), Grijley, Lima, 2017.
- ASCENCIO DÁVILA, Jorge Luis, *La necesaria personalidad jurídica de las juntas de propietarios*, en *Actualidad Civil*, n.º 1, Instituto Pacífico, Lima, 2014.
- BALAREZO REYES, Emilio José, *La junta de propietarios: una figura de mil aristas para la reflexión jurídica*, en *Junta de propietarios. Aspectos civiles, inmobiliarios y registrales*, POZO SÁNCHEZ, Julio (Coord.), Instituto Pacífico, Lima, 2016.
- CABRERA YDME, Edilberto, *El procedimiento registral en el Perú*, Palestra Editores, Lima, 2000.
- CARHUATOCTO SANDOVAL, Henry, *La persona jurídica en el derecho contemporáneo*, Jurista Editores, Lima, 2005.
- CAVERO VELAOCHAGA, Miguel, *La junta de propietarios como sujeto pasivo en la nueva ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles*, en *Junta de propietarios. Aspectos civiles, inmobiliarios y registrales*, POZO SÁNCHEZ, Julio (Coord.), Instituto Pacífico, Lima, 2016.

- CAVERO VELAOCHAGA, Miguel, La junta de propietarios, en *Jurídica. Suplemento de análisis legal de El Peruano*, n° 419, Editora Perú, Lima, 2012.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico, *La persona jurídica*, 2ª edición, Editorial Civitas, Madrid, 1984.
- ESPINOZA ESPINOZA, Juan, *Derecho de las personas*, 5º edición, Editorial Rodhas, Lima, 2008.
- ESPINOZA ESPINOZA, Juan, *Derecho de las personas. Personas jurídicas y organizaciones de personas no inscritas*, 7º edición, Instituto Pacífico, Lima, 2014.
- ESQUIVEL OVIEDO, Juan, *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial*, Gaceta Jurídica, Lima, 2012.
- FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos, *Derecho y persona. Introducción a la teoría del derecho*, 3ª edición, Grijley, Lima, 1998.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, T. III, Civitas, Madrid, 2002.
- GARCÍA NINATAYPE, Carmen Rosa, Artículo 84. Ámbito de aplicación de la propiedad exclusiva y propiedad común, en *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*, SUNARP, Lima, 2018.
- GONZALES BARRÓN, Gunther, *Derecho Urbanístico*, 6º edición, Jurista Editores, Lima, 2011.
- GONZALES BARRÓN, Gunther, *Introducción al derecho registral y notarial*, 2º edición, Jurista Editores, Lima, 2008.

- GONZALES BARRÓN, Gunther, *Tratado de Derechos Reales*, T. II, 3ª edición, Jurista Editores, Lima, 2013.
- MENESES GÓMEZ, Alberto, Nuevos criterios del Tribunal Registral: representación para convocatoria a junta de propietarios y levantamiento de carga legal por caducidad, *Gaceta Civil & Procesal Civil*, n° 65, Gaceta Jurídica, Lima, 2018.
- RIMASCCA HUARANCA, Ángel, El quorum y la mayoría en la aprobación y modificación del reglamento interno por la junta de propietarios, en *Junta de Propietarios. Aspectos civiles, inmobiliarios y registrales*, POZO SÁNCHEZ, J. (Coord.), Instituto Pacífico, Lima, 2016.
- SEOANE, Mario, *Personas jurídicas. Principios generales y su regulación en la legislación peruana*, Grijley, Lima, 2005.
- VIDAL RAMÍREZ, Fernando, *El acto jurídico*, 10ª ed., Instituto Pacífico, Lima, 2016.

Linkografía

- ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto, La junta de propietarios en tiempos de COVID-19: A propósito de la continuidad de sus directivos y su renovación, publicado el 28.4.2020. Recuperado de la www.laley.pe el 19.5.2020.
- GÁLVEZ ALIAGA, Iván L., La junta de propietarios y la convivencia en edificios en tiempos de la COVID-19. Publicado el 6.5.2020. Recuperado de www.laley.pe el 20.5.2020.
- <http://www.congreso.gob.pe/pley-2016-2021>. Recuperado el 21.5.2020
- http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html. Última actualización el 31.12.2019. Recuperado el 22.5.2020.

ANEXO

Proyecto de ley n.º 114/2016-CR



Proyecto de Ley N° 114/2016-CR

CARLOS BRUCE
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Proyecto de Ley que Regula la Administración inmobiliaria

El Congreso de la República que suscriben del Grupo Parlamentario "Peruanos por el Cambio" ejerciendo el derecho a iniciativa en la formación de Leyes que les confiere el Artículo 107° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 67° del Reglamento del Congreso, presentan la siguiente propuesta legislativa:

FORMULA LEGAL

LEY QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 1. Personería Jurídica de la Junta de Propietarios

1.1 La junta de propietarios de las unidades inmobiliarias bajo régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común constituyen una persona jurídica de naturaleza civil sin fin de lucro.

1.2 El objeto de esta persona jurídica es administrar y mantener de forma eficaz y eficiente los bienes y servicios comunes, colaborar en una óptima convivencia, manejar los asuntos de interés común de los propietarios y cumplir y hacer cumplir el reglamento interno y normas de la materia.

1.3 Los ingresos que genere la junta de propietarios para contribuir con el pago de los gastos comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin fin de lucro de la junta de propietarios.

Artículo 2. Recursos Patrimoniales de la Junta de Propietarios

Los recursos patrimoniales de la junta de propietarios son los siguientes:

- a) Los ingresos provenientes de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.
- b) La persona jurídica constituirá un fondo para pagos de mantenimiento de imprevistos, el cual se formará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes.

Artículo 3. Administrador inmobiliario.

Proyecto de Ley que Regula la Administración inmobiliaria

3.1 La administración de los inmuebles bajo el régimen de la presente Ley corresponde obligatoriamente a un administrador designado por la junta de propietarios. El periodo será el que prevea el reglamento interno.

3.2 Los administradores pueden ser:

a) Administrador Propietario: persona natural o jurídica que es propietaria de alguna unidad de propiedad exclusiva, nombrado por la junta de propietarios para cumplir con las labores de la administración. La junta de propietarios podrá fijar una contraprestación para el administrador propietario.

b) Administrador Inmobiliario: persona natural o jurídica, con capacidad y conocimientos en administración de inmuebles que se encuentra debidamente registrado como Agente Inmobiliario ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo la regulación de las normas de la materia y recibe una contraprestación por dicho servicio.

Cuando el Administrador Inmobiliario sea una persona jurídica, su representante legal actuará en representación de la misma y podrá designar a quienes efectuarán el trabajo operativo de la administración, lo cual será comunicado a la junta de propietarios. Sin perjuicio de ello, toda responsabilidad recae en forma solidaria en el representante legal de la persona jurídica administradora y los designados por este.

3.3 Mientras no se instale la junta de propietarios y no se designe al administrador, ejercerá estas funciones el promotor inmobiliario y a falta de este el constructor, quien podrá contratar con un tercero para tal gestión.

3.4 Una vez se hayan transferido un número de bienes de propiedad exclusiva que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de estos, cesará la gestión del promotor o constructor como administrador provisional y deberá constituirse una junta de propietarios. Para ello, el promotor o constructor, según corresponda, deberá informarlo por escrito a todos los propietarios, para que se reúnan y constituyan la junta de propietarios y procedan a nombrar al administrador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo la junta de propietarios, el promotor o constructor, según corresponda, nombrará al administrador permanente, que tendrá todas las atribuciones a que se refiere la

Proyecto de Ley que Regula la Administración inmobiliaria

presente ley y permanecerá hasta que la junta de propietarios designe su continuidad o su reemplazo.

3.5 Los administradores en todos los casos responderán por los perjuicios que por dolo o culpa leve ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

3.6 Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal el presidente de la junta de propietarios.

3.7 Se podrá disponer la constitución de garantías o seguros para cautelar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores. El monto máximo garantizado o asegurado será el equivalente al presupuesto de gastos comunes del inmueble por el periodo que se realiza la respectiva designación.

3.8 Dependiendo el volumen de las unidades inmobiliarias incluidas, los condominios o áreas que la conforman, así como la magnitud de servicios comunes administrados, se pueden constituir sub administraciones bajo una sola administración general.

3.9 Cuando se trate de unidades inmobiliarias pequeñas, el administrador debe proponer y promover que las juntas de propietarios que se ubiquen en una misma calle o manzana, o exista cercanía entre ellas, alcancen una administración conjunta con el fin de disminuir sus gastos comunes.

Artículo 4. Funciones del administrador.

Con la sola designación como tal el administrador ostenta la representación de la personería jurídica de la junta de propietarios, para efectuar en forma amplia las labores de mantenimiento y conservación de la unidad inmobiliaria que administra, así como el recaudo y las acciones para ello. Asimismo, está facultado para iniciar las acciones legales y judiciales contra los que incumplan con las normas internas y el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias dispuestas.

Artículo 5. Cuotas de mantenimiento

Los propietarios de los bienes privados están obligados a realizar el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias por los gastos comunes de acuerdo a lo establecido en la Ley su Reglamento y cada reglamento interno. Aplicándose las siguientes disposiciones:

Proyecto de Ley que Regula la Administración inmobiliaria

- a) Toda junta de propietarios deberá mantener una cuenta bancaria exclusiva del condominio, la junta de propietarios designará al administrador o a la(s) persona(s) autorizadas al manejo de dicha cuenta.
- b) Existe solidaridad entre el propietario y el poseedor o residente bajo cualquier título del bien de dominio privado, respecto al pago de las cuotas de mantenimiento y en general con cualquier deuda con la respectiva junta de propietarios relacionada a los gastos comunes.
- c) Existe solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario del bien de una unidad exclusiva, respecto al pago de las cuotas de mantenimiento y en general de cualquier deuda con la respectiva junta de propietarios relacionada a los gastos comunes. El notario cita el presente literal en las Escrituras Públicas de transferencia de propiedad de bienes inmuebles sometidos a la presente ley.
- d) Para la firma de la escritura pública de transferencia de propiedad de un bien inmueble sometido a la presente ley, el notario exigirá al vendedor la presentación de una constancia de no adeudo a la junta de propietarios expedida en el mes de la firma de escritura por su Presidente en funciones o quien esté facultado para ello. En caso el vendedor no presente el referido documento, el notario deja constancia de ello en la Escritura Pública.
- e) Cuando la propiedad del bien se encuentra en copropiedad, cada uno de los copropietarios son solidariamente responsable del pago de la totalidad de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus copropietarios en la proporción que les corresponda.
- f) La obligación de efectuar el pago oportuno de las cuotas de mantenimiento se aplica aun cuando el propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.
- g) El retardo en el cumplimiento del pago causará intereses de mora, de acuerdo a lo señalado en Código Civil. Sin perjuicio la aplicación de las penalidades por pago tardío que se establezcan en el reglamento interno o sea establecido por la junta de propietarios. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse un área visible de la propiedad.

Proyecto de Ley que Regula la Administración inmobiliaria

h) En sesión de junta de propietarios convocada de acuerdo a su reglamento interno y con el voto unánime de sus miembros, se podrá suspender temporalmente o condonar el cobro de una o más cuotas ordinarias y/o extraordinarias que por caso de necesidad extrema demostrada no puedan ser pagados por un propietario. En este caso los demás propietarios deberán asumir proporcionalmente los pagos para gastos comunes faltantes que dicha suspensión o condonación generen.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICA. Modifícase los artículos 1, 2, 5, 7 y 8 de la Ley 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los que quedan redactados de la siguiente manera:

“Artículo 1.- Objeto de la Ley

El objeto de la presente Ley es crear y regular el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El Agente Inmobiliario desarrolla el servicio de intermediación, destinado a la adquisición, arrendamiento, comercialización, asesoramiento, consultoría, transferencia, venta, cesión, uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de inmuebles o sobre los derechos que recaigan en ellos.

El Agente Inmobiliario desarrolla también los servicios de administración inmobiliaria, cumpliendo en nombre de los propietarios las obligaciones vinculadas a la gestión de la propiedad y gestión del mantenimiento en nombre de los propietarios, de acuerdo a las normas de la materia.

Artículo 2.- Definiciones

Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

- I. Agente Inmobiliario con Registro: Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, que desarrolla operaciones inmobiliarias de intermediación y la administración inmobiliaria, a cambio de una contraprestación económica.*
- II. Bienes Inmuebles: Son bienes inmuebles, para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el artículo 885 del Código Civil.*
- III. Operaciones Inmobiliarias de Intermediación: Operaciones de intermediación, relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro*

Proyecto de Ley que Regula la Administración inmobiliaria

contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos.

IV. Administración inmobiliaria: servicios de gestión y mantenimiento de bienes inmuebles en nombre de los propietarios.

V. Oferta: Toda propuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad la celebración de un contrato sobre un bien inmueble.

VI. Intermediado: Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.

VII. Propietario/Junta de Propietarios: Quien contrata con una Agente Inmobiliario con el objeto de realizar los servicios de administración inmobiliaria.

Artículo 5.- Efectos jurídicos de la inscripción

El registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para dotar de seguridad jurídica a las operaciones de intermediación inmobiliaria y administración inmobiliaria en que este interviene.

Artículo 7.- Deberes del Agente Inmobiliario

Son deberes del Agente Inmobiliario en el marco de los contratos de operaciones inmobiliarias y administración inmobiliaria que celebre, los siguientes:

- 1. Actuar bajo el principio de la buena fe y transparencia.*
- 2. Asesorar a los intermediados, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.*
- 3. Asesorar a los propietarios y junta de propietarios en los temas relativos a la administración inmobiliaria para alcanzar óptimo cuidado y mantenimiento del bien.*
- 4. Proponer con claridad, precisión y exactitud información veraz acerca de los negocios en los que interviene.*
- 5. Advertir, orientar y explicar acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen.*

Artículo 8.- Infracciones del Agente Inmobiliario

Las infracciones de los Agentes Inmobiliarios, susceptibles de sanción, son las siguientes:

- 1. Actuar como Agente Inmobiliario sin contar con el reconocimiento del Estado mediante la inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o actuar sin contar con la renovación vigente.*

Proyecto de Ley que Regula la Administración inmobiliaria

2. *Actuar en representación de más de una parte en una operación inmobiliaria, sin el consentimiento expreso de todas las partes contratantes.*
3. *Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta.*
4. *Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes que lo contraten o utilizar con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia.*
5. *Incumplir injustificadamente con sus funciones de administrador inmobiliario para las que fue contratado.*
6. *Remitir información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias y administración inmobiliaria en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario."*

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento publica en su sitio web las faltas que hayan cometido los Agentes Inmobiliarios así como las sanciones a las que se han visto sometidos.

SEGUNDA. El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento adecúa la malla curricular Curso de Especialización del Agente Inmobiliario para cumplir con los objetivos de la presente Ley.

TERCERA. Los registros de Agentes Inmobiliarios otorgados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mantienen su total vigencia.

CUARTA. La presente Ley es de aplicación inmediata, sin perjuicio de ello, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento podrá emitir las normas reglamentarias que considere necesarias para la mejor aplicación de la presente Ley.



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
UNIDAD DE INVESTIGACION



ACTA DE SUSTENTACIÓN

ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL N° 56-2022-UI-FDCP

Sustentación para optar el Título de ABOGADA de: **Olenka Priscila Caballero Arroyo**.
Siendo las 12:00 m. del día Lunes 24 de octubre del 2022 se reunieron via Plataforma Virtual MEET de Google Suite de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional "Pedro Ruiz Gallo", los miembros del jurado evaluador de la tesis titulada: **" LA JUNTA DE PROPIETARIOS COMO PERSONA JURÍDICA EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN"**, designados por Decreto N° 122-2019-UI-FDCP-UNPRG de fecha 29 de octubre del 2019, con la finalidad Evaluar y Calificar la sustentación de la tesis antes mencionada, por parte de los Señores Catedráticos:

PRESIDENTE : **Dr. LUIS ARMANDO HOYOS VASQUEZ.**
SECRETARIO : **Mag. JUAN MANUEL RIVERA PAREDES.**
VOCAL : **Abog. JUAN DE LA CRUZ RIOS**

La tesis fue asesorada por Mag. CARLOS MANUEL ANTENOR CEVALLOS DE BARRENECHEA, nombrada por Decreto N°122-2019-UI-FDCP-UNPRG de fecha 29 de octubre del 2019.

El acto de sustentación fue autorizado por Resolución N°233-2022-VIRTUAL-UI-FDCP-UNPRG de fecha 14 de octubre del 2022.

La tesis fue presentada y sustentada por la bachiller **Olenka Priscila Caballero Arroyo** y tuvo una duración de 30 minutos. Después de la sustentación y absueltas las preguntas y observaciones de los miembros del jurado; se procedió a la calificación respectiva, obteniendo el siguiente resultado: **APROBADA con la nota de 15.93 (quince y 00/93) en la escala vigesimal, mención de REGULAR.**

Por lo que queda APTA para obtener el Título Profesional de ABOGADA, de acuerdo con la Ley Universitaria 30220 y la normatividad vigente de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, y la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Siendo las 13:15 p.m., del mismo día, se da por concluido el acto académico suscribiendo los miembros del jurado el Acta; quedando registrado el video en el link: https://drive.google.com/file/d/1PsXy5z7Nbmd_PoXnNnIPeTmX7xuUMY8C/view?usp=share_link

Lambayeque, Lunes 24 de octubre del 2022

Dr. LUIS ARMANDO HOYOS VASQUEZ
Presidente del Jurado

Mag. JUAN MANUEL RIVERA PAREDES
Secretario del Jurado

Abog. JUAN DE LA CRUZ RIOS
Vocal del Jurado.

Certificación: El Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, certifica la veracidad del contenido del Acta de sustentación de tesis Virtual N° 56-2022-UI-FDCP correspondiente a Olenka Priscila Caballero Arroyo, evento que se ha realizado de manera virtual el día Lunes 24 de octubre del 2022 y aparece registrada en el archivo correspondiente.

Lambayeque, 01 de marzo del 2023

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

Dr. Victor Ruperto Anacleto Guerrero
Director De La Unidad De Investigación

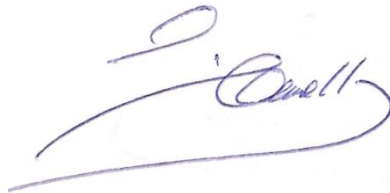
CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Yo, Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea, Asesor de tesis, del (los) Bach. Olenka Priscila Caballero Arroyo, titulada:

“La Junta de Propietarios como persona jurídica en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común”, luego de la revisión exhaustiva del documento se constató que la misma tiene un índice de similitud de 16 % verificable en el reporte de similitud del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Lambayeque, 05 de julio del 2022



Mag. Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea
DNI: 17415271
ASESOR

Se adjunta:

Resumen del Reporte (Con porcentaje y parámetros de configuración)

Recibo digital.

LA JUNTA DE PROPIETARIOS COMO PERSONA JURÍDICA EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

INFORME DE ORIGINALIDAD

16%

INDICE DE SIMILITUD

16%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

6%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

[idoc.pub](#)

Fuente de Internet

4%

2

[hdl.handle.net](#)

Fuente de Internet

3%

3

[vbook.pub](#)

Fuente de Internet

2%

4

[Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru](#)

Trabajo del estudiante

1%

5

[scr.sunarp.gob.pe](#)

Fuente de Internet

1%

6

[img.lpderecho.pe](#)

Fuente de Internet

1%

7

[creativecommons.org](#)

Fuente de Internet

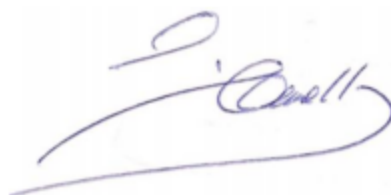
<1%

8

[pdfcoffee.com](#)

Fuente de Internet

<1%



Mag. Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea
DNI: 17415271
ASESOR

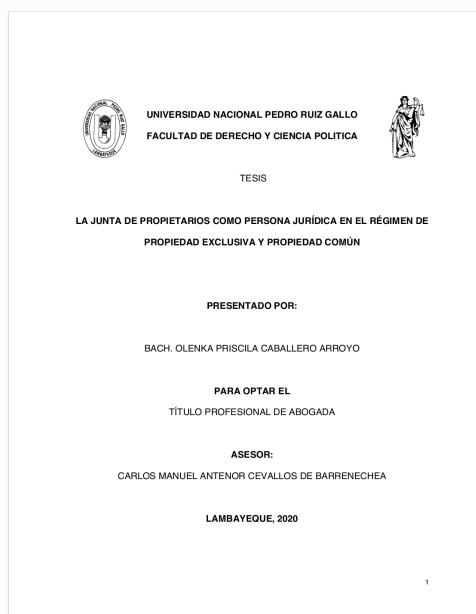


Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por **Turnitin**. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Olenka Priscila Caballero Arroyo
Título del ejercicio: ASESORIA PREGRADO
Título de la entrega: LA JUNTA DE PROPIETARIOS COMO PERSONA JURÍDICA EN EL...
Nombre del archivo: Tesis_-_Junta_de_propietarios_-_Archivo_final_4.07.2022.docx
Tamaño del archivo: 1.77M
Total páginas: 129
Total de palabras: 28,365
Total de caracteres: 152,230
Fecha de entrega: 05-jul.-2022 10:05p. m. (UTC-0500)
Identificador de la entre... 1867135047



Derechos de autor 2022 Turnitin. Todos los derechos reservados.

Mag. Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea
DNI: 17415271
ASESOR