

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO



**ATRIBUCIÓN DE PERSONERÍA JURÍDICA A LA JUNTA DE
PROPIETARIOS PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE
PREDIOS**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

GINA BERTHA PATRICIA ROJAS GARCIA

ASESOR

MANUEL ALEJANDRO MALLQUI LUZQUIÑOS

<https://orcid.org/0000-0003-2236-0464>

Chiclayo, 2022

**ATRIBUCIÓN DE PERSONERÍA JURÍDICA A LA JUNTA DE
PROPIETARIOS PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO
DE PREDIOS**

PRESENTADA POR:

GINA BERTHA PATRICIA ROJAS GARCIA

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR:

Victor Javier Sanchez Seclen

PRESIDENTE

Cristian Ociel Caballero Arroyo

SECRETARIO

Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños

VOCAL

Dedicatoria

A mi madre, Patricia Gina García Díaz, por siempre brindarme su apoyo para lograr mis metas.
A mis hermanos Fiorella, Agustín y Gloria por ser mi compañía y mi motivo para ser mejor.

Agradecimientos

A mis tíos Washington y Julieta, por apoyarme para culminar esta etapa. A mi asesor temático Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños y a mi asesora metodológica Leyla Ivon Vélchez Guivar de Rojas, por los conocimientos impartidos hacia mi persona. A mis mejores amigos, Carmen Julia y Manuel Alonso, por acompañarme en esta travesía que fue la vida universitaria.

ARTICULO CIENTIFICO FINAL

INFORME DE ORIGINALIDAD

19%

INDICE DE SIMILITUD

19%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

9%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	idoc.pub Fuente de Internet	5%
2	repositorio.utp.edu.pe Fuente de Internet	1%
3	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	1%
6	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
7	ius360.com Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo Trabajo del estudiante	1%

Índice

Resumen	5
Abstract	6
Introducción.....	7
1. Revisión de literatura.....	9
1.1. Antecedentes	9
1.2. Bases teóricas conceptuales	13
2. Materiales y métodos	23
3. Resultados y discusión	23
3.1. Análisis de los vacíos existentes en la Ley 27157 y el Texto Único Ordenado del Reglamento la Ley 27157 referentes a la Junta de propietarios, a partir de la realidad nacional y la legislación argentina y colombiana.	23
3.2. Análisis de las razones e implicancias que justifican atribuir personería jurídica a la Junta de propietarios en el Perú y propuesta de mejoras en la ley 27157 a raíz de la atribución de personería jurídica.	29
Conclusiones	36
Recomendaciones	37
Referencias.....	37

Resumen

La presente investigación está dirigida a determinar cuáles son las razones por las que debe incluirse a la junta de propietarios como una persona jurídica dentro de la Ley 27157, teniendo en cuenta los alcances que se le otorgarían y las actuales circunstancias de desarrollo inmobiliario en el Perú, analizando para ello, las deficiencias que presenta el tratamiento otorgado en la Ley 27157 y en su Reglamento, a partir de la realidad nacional y la legislación comparada; asimismo, estableciendo las razones e implicancias de considerar a la Junta de propietarios como una persona jurídica en el Perú, a fin de proponer mejoras en la ley 27157. Esta investigación se desarrolló siguiendo el enfoque de investigación cualitativa, de tipo documental, siendo una investigación bibliográfica y de modelo analítico. Finalmente, se concluye que, ante el aumento exponencial de propiedades sujetas a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, sí es necesario que se considere a la Junta de propietarios como persona jurídica en el artículo 47° de la Ley 27157 por las razones de insuficiencia de la relativa subjetividad y la necesidad de mejoras en sus caracteres esenciales; todo ello con la finalidad que se le reconozca como un ente individual con derechos y atribuciones que le permita responder como tal ante el tráfico jurídico, con una capacidad completa para administrar y disponer bienes de su propiedad y de naturaleza común y, a la vez, con una delimitación de su campo de acción y de responsabilidad.

Palabras Claves:

Junta de propietarios, persona jurídica, convivencia.

Abstract

This research is aimed at determining the reasons for which the Board of Owners should be included as a legal person in Law 27157, taking into account the scope that would be granted to it and the current circumstances of real estate development in Peru. Analyzing the deficiencies of the treatment given in Law 27157 and its Regulations, based on the national reality and comparative legislation; in addition, establishing the reasons and implications of considering the Owners' Association as a legal person in Peru, in order to propose improvements in Law 27157. This research was developed following the approach of qualitative research, documentary type, being a bibliographic research and analytical model. Finally, it is concluded that, given the exponential increase of properties subject to the regime of exclusive property and common property, it is necessary to consider the Board of owners as a legal person in article 47° of the Law 27157 for the reasons of insufficiency of the relative subjectivity and the need for improvements in its essential characteristics; All this with the aim of being recognized as an individual entity with rights and attributions that allow it to respond as such before the legal traffic, with a complete capacity to administer and dispose of assets of its property and of a common nature and, at the same time, with a delimitation of its field of action and responsibility.

Keywords:

Board owners, legal person, coexistence.

Introducción

Al hablar de la Junta de propietarios, es innegable su relación con la propiedad horizontal. Todo ello en razón de referirnos a aquel ente de control encargado del mantenimiento y conservación de las áreas comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en otras palabras, está encargado de todos los actos relacionados con viviendas sujetas a propiedad horizontal, verbigracia, departamentos en edificios, condominios, etc., en donde sea necesaria la toma de decisiones en común por parte de todos los propietarios. Este tipo de propiedades son multifamiliares, un régimen especial, distinto a la propiedad tradicional, en el cual las diferentes familias, tiene una porción de propiedad exclusiva para su vivienda y, a la vez, mantienen otra porción, aunque mucho más pequeña, en donde comparten en común con las otras familias.

A partir del llamado “boom inmobiliario” la cantidad de personas que prefieren adquirir propiedades sujetas a régimen especial antes que una propiedad tradicional ha tenido un aumento exponencial. Ello se puede corroborar con la información recopilada del Censo del año 2017 realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI (2018) el cual demuestra la tendencia creciente en que se encuentra este tipo de viviendas. Los resultados arrojan que, respecto de viviendas particulares en departamento en edificio hubo un incremento de 441 mil 679 viviendas, lo que representa un aumento de 116,6%, a comparación del año 2007. Del mismo modo, esta misma forma de vivienda, en los años 1993-2007 tuvo un incremento de 166 mil 195 viviendas, que significó una variabilidad del 78,1% (p.289).

Con estos resultados, que surgen de un empadronamiento a nivel nacional, queda demostrado que las propiedades sujetas a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común ya no es tan especial a comparación de cuando recién salió promulgada la ley que la regula. Torres (2016) señala que estas propiedades resultan ser complejas por lo cual requieren un tratamiento distinto a una propiedad tradicional, buscando salvaguardar la convivencia tranquila entre vecinos, buscando alternativas para prevención y póstuma solución de desacuerdos originados por la misma situación de convivencia (p.53).

El tratamiento referido a la Propiedad exclusiva y común, la Junta de Propietarios y el Reglamento Interno se encuentra regulado en la ley 27157, llamada “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”, la cual fue promulgada en el año 1999. Esta ley vendría a ser considerada la matriz, donde, en teoría, se encuentran regulados todos los supuestos que involucran a la Junta de propietarios, sin embargo, es necesario analizar la realidad cambiante que se dio a raíz de la aparición de dicha ley y su posterior reglamento.

La problemática de este trabajo de investigación surge como consecuencia del tratamiento que le ha brindado nuestro ordenamiento jurídico a la Junta de propietarios, considerándola como un ente no personificado, que tiene negada la calidad de persona jurídica, pero que posee una relativa subjetividad, análoga a las asociaciones no inscritas, a fin de poder realizar gestiones legales que tengan que ver con la conservación, administración y mantenimiento de las áreas comunes. Su actuación se encuentra limitada a actos que conlleven la administración de la propiedad horizontal sin tener en cuenta el aumento de actos realizados que involucran no solo a la propiedad, sino también a terceros.

Ello trae como consecuencia que los actos y, por ende, los efectos jurídicos relacionados con ella aumenten y se transformen de la misma manera, lo que genera deficiencias dentro de la ley 27157, un claro ejemplo son las discrepancias existentes a raíz de la interpretación del artículo 43° referido a la “transferencia de bienes de propiedad común”. Todo esto tiene gran impacto en el ámbito del derecho, dado que no solo afecta en los temas referidos a la propiedad en sí misma, sino también tiene efectos en el ámbito de responsabilidad, civil, registral, etc.

Evaluando los cambios que han surgido en nuestro país, así como las atribuciones y responsabilidades que se le debe otorgar a la institución de la Junta de propietarios, se ha conducido a formular la pregunta problema sobre la cual versa la presente investigación: ¿Por qué se deberá incluir a la junta de propietarios como una persona jurídica dentro de la Ley 27157, teniendo en cuenta los alcances que se le otorgarían y las actuales circunstancias de desarrollo inmobiliario en el Perú?

Con relación a la problemática establecida para esta investigación y de acuerdo a los fines que se persigue, se ha tenido por conveniente establecer como objetivo general el siguiente: Determinar las razones por las que debe incluirse a la junta de propietarios como una persona jurídica dentro de la Ley 27157, teniendo en cuenta los alcances que se le otorgarían y las actuales circunstancias de desarrollo inmobiliario en el Perú; por consiguiente, como objetivos específicos se han establecido los siguientes: 1) Analizar las deficiencias que presenta el tratamiento otorgado para la Junta de propietarios en la Ley 27157 y en el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, a partir de la realidad nacional y la legislación comparada y 2) Establecer las razones e implicancias de considerar a la Junta de propietarios como una persona jurídica en el Perú, a fin de proponer mejoras en la ley 27157.

Asimismo, se formuló la siguiente hipótesis de trabajo: Si la Junta de propietarios es considerada por nuestro ordenamiento jurídico como un ente no personificado que cuenta con “relativa subjetividad”, es decir, su regulación es análoga a las asociaciones o sociedades no inscritas, sin regular adecuadamente su accionar y las consecuencias que ello traería consigo, entonces, las razones porque se deberá incluir como una persona jurídica dentro de la Ley 27157, son:

a) La limitación de los artículos 47 al 50 de la ley 27157, en razón del aumento y complejidad de los actos que realiza la Junta de Propietarios, así como una correcta interpretación del artículo 43° de la Ley 27157 y artículo 135° del TUO de la Ley 27157 referidos a la “transferencia de propiedad de bienes comunes”, a fin de establecer cuál es la correcta capacidad y responsabilidad de la junta de propietarios y; b) Insuficiencia de la llamada “relativa subjetividad” por la constante aplicación supletoria de normas distintas ante la escasa normativa referida a la Junta de propietarios, y dicha atribución de personería permitirá establecer mejoras en los caracteres esenciales de la junta de propietarios, lo que repercutirá en la ley de la materia.

Teniendo en cuenta el tratamiento brindado a la Junta de propietarios en el ordenamiento jurídico peruano, se realizará una comparación con legislación extranjera, en específico, con la Legislación Argentina que incluye a la propiedad horizontal dentro del Código Civil y Comercial, en la cual, se considera a la Junta de propietarios como una persona jurídica denominada Consorcio y; la Ley Colombiana N° 675, referida al régimen de propiedad horizontal, en donde se considera a toda la institución como una persona jurídica, y como consecuencia, la propiedad horizontal y sus órganos deben tener la inscripción respectiva en el registro correspondiente.

En conclusión, con esta investigación se busca realizar una ampliación al marco normativo que regula a la Junta de propietarios a fin de aportar mayor seguridad jurídica en el tema relacionado a las propiedades sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, tanto para los propietarios sujetos a este régimen, como para los terceros que se relacionen con ella, ya que la Junta de Propietarios realiza actos jurídicos, para lo cual, es importante determinar si la "relativa subjetividad" que le ha brindado nuestro ordenamiento jurídico es o no suficiente o tal vez sea más efectivo que sea regulado con la importancia que merece una persona jurídica.

1. Revisión de literatura

1.1. Antecedentes

Respecto a los antecedentes de investigación que engloban a la Junta de propietarios, Rentería (2017) en su tesis de pregrado denominada "Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común" analiza el derecho al voto dentro de la Junta de Propietarios, órgano encargado de la toma de decisiones relacionadas al mantenimiento y conservación de las áreas comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, sin embargo, establece una problemática relacionada a la posible vulneración de este derecho, en razón de un requisito obligatorio establecido para formar parte de la Junta, y se trata de la inscripción en Registros Públicos. En otras palabras, la ley señala que, para poder decidir sobre temas referidos a la Junta, el propietario necesariamente debe haber inscrito su derecho o titularidad sobre el bien en los Registro Públicos, de caso contrario, si no se encuentra inscrito, no podrá ejercer su derecho, a pesar que, en nuestro ordenamiento jurídico, la transferencia de propiedad de un inmueble se realiza con el solo consenso, siendo la inscripción meramente declarativa.

La autora se cuestiona esta condición y explica a través de toda su investigación, si esta exigencia de inscripción en Registros Públicos vulnera o no el derecho de los propietarios a poder decidir sobre las decisiones dentro de la propiedad exclusiva y propiedad común y si esta afecta o no el derecho al voto que tienen los miembros de la Junta. En su respectivo análisis, Rentería (2017), señala que el artículo 143° de la Ley 27157 establece como único requisito para que el propietario se encuentre habilitado a tomar decisiones, es el pago puntual de las cuotas pactadas para los gastos y el mantenimiento dentro de la edificación, lo que le permite poder ejercer los derechos relacionados al voto, concordando lo mismo con el artículo 49°, inciso 1° del mismo cuerpo normativo que regula a los propietarios hábiles, donde se establece que se otorgará esta condición al que se encuentre en aptitud para ejercer su derecho al voto. En consecuencia, la única condición restrictiva es el pago de puntual de las cuotas, sin mediar ningún otro requisito (pp. 59-60).

La conclusión a la que arriba la autora es que sí se existe vulneración al derecho al voto de los propietarios sin título inscrito en Registros Públicos, existiendo, por tanto, una diferenciación entre los propietarios, encontrándose en notoria desventaja aquellos que no han inscrito su dominio, a pesar que ni la ley 27157, su Reglamento ni el ordenamiento en general lo establecen como exigencia, contraviniendo la finalidad para la que fue creada la Junta de propietarios que es la convivencia armoniosa entre vecindad (p.77). A partir de este planteamiento, esta investigación resultará de mucha utilidad para el presente artículo porque analiza a la Junta de propietarios como figura controvertida dentro de nuestro ordenamiento jurídico y como existen contrariedades relacionadas a ella, como una institución fundamental

dentro de las propiedades sujetas a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en la cual es importante clarificar, mediante la ley que la regula, situaciones relacionadas a las exigencias para poder ejercer los derechos que derivan de adquirir una propiedad de este tipo.

Del mismo modo, Fernández Dávila (2019) en su tesis de segunda especialidad denominada “La Naturaleza Jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral” analiza lo relacionado a la naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios, adoptando la postura que la junta no posee personalidad jurídica, lo cual no es óbice para que existan problemas relacionados a ella, realizando una investigación dotada de análisis de jurisprudencia y doctrina relacionada al tema referido, teniendo como principal guía el proyecto de ley n° 114/2016 que propone que la Junta se constituya como una asociación sin fines de lucro. Además, interpreta diferentes resoluciones del Tribunal Registral y Directivas donde se resuelven problemas referidos a la Junta. A través de esta tesis de segunda especialidad, el autor pretende dar una justificación de por qué se le brindan atribuciones a la Junta, y, en la misma línea que la doctrina mayoritaria, afirma que de ningún motivo ella puede ser considerada como una persona jurídica dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

Dentro de su investigación, Fernández Dávila (2019) establece que la junta de propietarios carece de personalidad jurídica, pero que realiza actos jurídicos relacionados al mantenimiento y conservación de las áreas comunes dentro de las propiedades sujetas a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, siendo, por tanto, un organismo al que se le imputan derechos y obligaciones, pero que no es reconocido como tal por el código civil peruano de 1984, el cual solo reconoce a cuatro sujetos de derecho (p. 15). De este modo, el autor señala que a la Junta se le imputan las mismas acciones que a un sujeto de derecho, pero que su naturaleza jurídica es distinta a la de una persona jurídica, restringiendo su ámbito de aplicación a la de realización de actos que conlleven exclusivamente lo relacionado al mantenimiento y conservación de la edificación, resultando perjudicial el hecho que se le considere como una asociación sin fines de lucro (p. 26).

Esta investigación resulta importante porque brinda la misma perspectiva del presente artículo, pero desde un enfoque contrario al perseguido, porque señala que la junta de propietarios no es una persona jurídica, brindando así una justificación válida que servirá de fundamento para poder sustentar los motivos de porque sí debería otorgársele la personalidad jurídica, todo ello sin ánimo de desmerecer la labor realizada por el autor mencionado. Su postura de negación de personalidad jurídica es esencial para tener en cuenta las dos caras de la moneda, ya que esta es una idea respaldada por gran parte de la doctrina nacional, a diferencia de la doctrina comparada de Argentina y Colombia, en donde sí se da cabida a la posibilidad de considerarla como una persona jurídica.

De igual manera, Mora (2018) a través del estudio de pregrado denominado “Efectos de la Responsabilidad Civil de la Junta de propietarios de la Ley 27157, 2017” se encarga de analizar uno de los puntos más controversiales entorno a la Junta de propietarios, que es la responsabilidad civil. A partir de esta problemática, evalúa cual es la naturaleza jurídica de la junta de propietarios, relacionándolo directamente a los efectos que se generan cuando se presenta la ocurrencia de un daño ilícito que conlleva a la reparación por responsabilidad civil, contractual o extracontractual, teniendo en cuenta que la Junta solo cuenta con relativa subjetividad en el ordenamiento jurídico peruano, en otras palabras, se adhiere al sector de la doctrina que niega la personalidad jurídica de la junta. En esta misma línea, el autor establece cuáles serán los tipos de responsabilidad para cada uno de los propietarios y la posible constitución de un fondo común.

Dentro de la investigación, Mora (2018), interpreta la diferencia entre los tipos de responsabilidad que existen en el Código Civil Peruano de 1984, señalando que se encuentra claramente delimitada la responsabilidad contractual, que es aquella que se genera en razón de la ejecución o inejecución de obligaciones; mientras que la responsabilidad extracontractual, se da en mérito del deber jurídico de no hacer daño, a pesar que no exista una relación jurídica que genere obligaciones (p.17). Todo ello lo vincula directamente con la Junta de propietarios, y el tratamiento que le brinda la ley 27157, generándose la duda sobre como deberá actuar el perjudicado a fin de resarcir daños y el respectivo pago de indemnización, aplicándosele a la junta de propietarios, algunas de las normas relacionadas a las personas jurídicas no inscritas, lo que resulta, según el autor, una garantía para el afectado (pp.97-98).

El autor determina que existen muchos problemas de contradicción y vacíos que serán de necesaria observancia por parte del legislador; llegando a la conclusión que, en el caso de la junta de propietarios, la responsabilidad civil no se encuentra correctamente delimitada, quedando en claro que no se puede determinar con exactitud quien es el responsable por actos que puedan generar responsabilidad civil contractual o extracontractual, todo ello en razón del superficial tratamiento que se le brinda a una institución jurídica de alta complejidad (p.124).

Lo planteado en este trabajo de investigación resulta de fundamental importancia en el presente artículo ya que deja a la luz uno de los grandes problemas que gira en torno a la Junta de propietarios, el cual es la responsabilidad civil, siendo una de las razones con más peso para llegar a la determinación de que la junta de propietarios debe ser considerada como una persona jurídica. Lo planteado por el autor, a pesar de no evaluar la posibilidad de otorgamiento de personalidad jurídica a la Junta de propietarios, si deja abierta una posibilidad, la cual será bien aprovechada para el desarrollo del objetivo general de este artículo.

En la misma línea, Matheus (2016), en su tesis de pregrado denominada “Deficiente Regulación de los bienes comunes dentro del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común en la ley N°27157” estudia la naturaleza jurídica de los bienes comunes que se encuentran dentro de las construcciones sujetas al régimen especial de propiedad, que permiten una mejor convivencia a las personas que hayan decidido por adquirir un bien sujeto a este régimen, como son, por ejemplo: los ascensores, techos, escaleras, pasadizos, etc.

Estos bienes comunes, al formar parte del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, al igual que el reglamento interno y la junta de propietarios, se encuentran regulados por la ley 27157 y su reglamento. Con el fin de determinar si la regulación que gira en torno a ella, es deficiente, evalúa el breve tratamiento que brinda la ley 27157 a los bienes comunes, sin tener en cuenta la finalidad y naturaleza jurídica de los mismos, recolectando doctrina que le permita fundamentar su postura y así proponer una correcta regulación, en aras de evitar el abuso del derecho por parte de los propietarios.

Para Matheus (2016) se denomina bienes comunes a aquellos que pertenecen a una edificación sujeta a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, anteriormente llamada propiedad horizontal, los cuales poseen una naturaleza que consiste en facilitar el uso y goce de los propietarios que mantengan el dominio de un bien exclusivo (p.62). Sin embargo, tal y cual establece el autor mencionado, esta regulación es deficiente, porque a partir de una mala exégesis del artículo 40° de la ley 27157, inc. b, donde se señala que las bases de una construcción, como columnas o muros, también son consideradas bienes comunes, salvo que

solo involucren a la propiedad exclusiva. De este modo, el autor señala que, los propietarios han utilizado esta norma en su beneficio, generando un abuso del derecho, en razón que realizan cambios a las estructuras dentro de sus propiedades exclusivas, como por ejemplo los departamentos, generando con ello un peligro para la seguridad de los demás propietarios, teniendo en cuenta que una columna por estar dentro de un departamento, puede afectar a toda la edificación, generándose una desnaturalización del bien común (p.85).

Lo planteado por el autor es de gran relevancia para el presente artículo porque demuestra la básica regulación de la ley 27157 de los bienes comunes, quedando claro que no solo la junta de propietarios se encuentra afectada por ello, sino toda la institución en sí misma, que está interrelacionada, dejando en claro que las decisiones sobre los bienes comunes se toman en la junta de propietarios y en razón de los establecido en el reglamento interno.

Finalmente, Pazos (2017) en su tesis doctoral denominada “La persona jurídica de derecho privado en el sistema jurídico peruano: ensayo de una teoría general”, se encarga de determinar quién es la persona jurídica, cual es el tratamiento que le brinda el Código Civil peruano y como es que ella se ha vuelto fundamental con el desarrollo de la tecnología, teniendo un rol más activo en la sociedad, llegando a instaurarse como un actor primordial en el proceso de transición, lo cual puede llegar a ser contraproducente (pp.6-7). Con ello pretende identificar las características distintivas de la persona jurídica, como un centro de imputaciones jurídicas, relacionado a diversas manifestaciones sociales, lo cual genera consecuencias jurídicas a fin de satisfacer intereses (p.10). Con la finalidad de redescubrir a la persona jurídica, el autor establece una teoría propia, en razón de entender la realidad jurídica de este sujeto de derecho en nuestro país.

En el análisis, Pazos (2017) establece que la persona jurídica, no fue instaurada con la finalidad de asemejarla con la persona humana, sino por la necesidad de imputar derechos y obligaciones, además de consecuencias jurídicas, a fenómenos sociales que surgen con el transcurrir del tiempo y requieren de necesaria atención por parte del ordenamiento jurídico, llegando por común acuerdo a colocarle el nombre de persona jurídica, considerada como una unidad con una justificación normativa (p. 276). En nuestro sistema jurídico, no hay normas específicas en común para todas las personas jurídicas, salvo determinadas indicaciones que se encuentren establecidas en el Código Civil, sin embargo, es una institución relevante a pesar de deficiente definición y regulación (p. 278). Finalmente, el autor señala que, más allá de la problemática de la capacidad jurídica de la persona jurídica, se debe tener en cuenta que ella es primordial ante los requerimientos sociales de imputar consecuencias jurídicas a las manifestaciones de actores que necesitan tener reconocimiento por parte del derecho (p.280).

Esta investigación es muy importante porque brinda una perspectiva de que es la persona jurídica en el ordenamiento jurídico peruano, teniendo en cuenta la postura del autor, de que ella surge como una necesidad social de regular las acciones de entes que participan en el mundo jurídico, lo cual será fundamental para adecuar a la institución de la junta de propietarios como un ente que no cuenta con personalidad jurídica, pero que con el paso del tiempo ha tenido un crecimiento exponencial y es necesaria la observancia de su regulación actual por parte del sistema jurídico nacional.

1.2. Bases teóricas conceptuales

1.2.1. Junta de Propietarios

1.2.1.1. Antecedentes

Para hablar de los antecedentes de la Junta de propietarios es indispensable hacer referencia a lo que inicialmente se denominó propiedad horizontal, que fue instaurada a causa de la gran cantidad de personas que empezó a adquirir el nuevo tipo de vivienda denominadas “especiales” ya que no eran iguales a las propiedades comunes de ese entonces, donde vivía de forma independiente cada familia, sino que ahora involucraba vivir con espacios comunes con los vecinos. Torres (2016) señala que, al referirnos a una propiedad predial, es necesaria la existencia de una construcción, las cuales se encuentran divididas en secciones exclusivas y secciones comunes. Al grupo de esas construcciones se les nombra “unidad inmobiliaria” o “unidad matriz”, siendo las áreas exclusivas con cuota en las comunes, denominadas como “secciones inmobiliarias”. En este tipo de propiedad horizontal, se les faculta a los propietarios de “secciones inmobiliarias”, poder utilizar, gozar y disponer de las mismas, contando con un reglamento interno y una junta de propietarios (p. 51).

Rentería (2018), menciona que los primeros indicios de esta propiedad horizontal se establecen el Código Civil de 1936, con la denominada propiedad por pisos, lo cual resulto insuficiente ante todos los conflictos que se generaban en torno a ella. Posteriormente en 1946 se instauró la ley 10726, donde se establece la propiedad horizontal propiamente dicha, aunque recién de forma inicial. Subsecuentemente se promulgó la ley N° 22112, la que menciona directamente la denominación “propiedad horizontal” pero lo realiza de una forma muy rígida e imperativa. Finalmente, en el año 1999 se instauró la Ley 27157, además de su Reglamento promulgado a través de D.S. N° 035-2006.-VIVIENDA; esta ley es más completa y flexiva que su precedente, facilitando a los titulares poder elegir el tipo de régimen al cual desean quedar sujetos, además del cambio de denominación, abandonándose el término de propiedad horizontal para sustituirse por propiedad exclusiva y propiedad común (pp.10-13).

1.2.1.2. Definición

La Junta de propietarios, tal y como se puede desprender del art. 47° de la ley 27157, se trata del conjunto o reunión de todos los propietarios de secciones privadas en edificaciones sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cumpliendo la función de representación conjunta. Rodríguez (2020) menciona que se trata de una figura muy relevante en el ámbito jurídico, pero que el Código Civil en su artículo 958 ha optado porque se rija por la ley especial de la materia, regulándose así, de manera ambivalente (p.1).

En ese sentido, Torres (2016) señala que, la propiedad horizontal – hoy llamada régimen de propiedad exclusiva y propiedad común – está conformada por un órgano característico que es la Junta de propietarios, en donde un sujeto solo debe adquirir el dominio de una propiedad sujeta a este régimen, para ser considerado miembro, teniendo como elemento esencial, la existencia de bienes comunes, de los cuales, los propietarios deben llegar a acuerdos para su mantenimiento y conservación (p.56). Por tanto, nos referimos a un órgano que tiene por función representar a todos propietarios, actuando como si fuera uno solo en los diferentes actos en los que pueda verse relacionado.

A. Diferencia entre Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y Régimen de Independización y copropiedad.

Matheus (2016) citando a Gonzales Barrón, menciona que, en la legislación peruana está presente la diferenciación existente sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y la copropiedad, entendiéndose a la primera como un tipo de régimen para propiedades especiales, mientras que la copropiedad, es un régimen que, desde su naturaleza, está dirigido a regularse por las normas del Código Civil, a pesar que su tratamiento vaya modificándose con el pasar del tiempo, llegándose a considerar como una “propiedad horizontal atípica” (p.53).

En la misma línea, García, señala que, entre los tipos de regímenes recogidos en la ley 27157, se puede denotar diferencias, por ejemplo, cuando hablamos de bienes sujetos a Independización y copropiedad, las secciones de dominio privado son de un solo nivel, y en caso de tener más niveles, deben ser de un solo titular, los cuales deben ser proyectado verticalmente. En cambio, en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, no se exige esta proyección, con excepción de los casos de duplex y triplex (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2019, p. 260).

La diferencia fundamental que distingue a los dos regímenes es el tratamiento que se le brinda a los bienes comunes, encontrándonos en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común frente a una copropiedad inseparable entre todos los propietarios; a diferencia del régimen de independización y copropiedad donde solo se le atribuye una copropiedad básica regulada por el Código Civil, quedando demostrado por la jurisprudencia del Tribunal Registral - Resolución N° 1221-2014-SUNARP-TR-L- que los aires en el régimen de propiedad exclusiva son bienes comunes y en el régimen de copropiedad son exclusivos de cada propietario, salvo pacto en contrario establecido en el reglamento interno (p.260).

B. Situaciones en que se debe optar por sujetarse a la copropiedad.

Si bien el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común permite que todos los propietarios decidan sobre los bienes comunes, existen casos en los cuales no es recomendable sujetarse a este régimen, privilegiando el de independización y copropiedad, tal y como establece García, cuando solo tenemos propiedades de un piso y lo único que se comparte son pistas, estacionamientos o piscinas, es mejor optar por la copropiedad, ya que las edificaciones divididas en departamentos, involucran la necesaria participación de los propietarios para su mantenimiento y conservación (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2019, p.260).

Por su lado, Matheus (2016) coloca un ejemplo sobre un centro comercial, en donde, si se opta por la copropiedad, los pasadizos serían objeto de una copropiedad simple regulada por el Código Civil, salvo las excepciones de partición regulada por la ley 27333 (p.60). Es importante hacer la salvedad que, si en una edificación optan por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y de forma voluntaria renuncian a este régimen, automáticamente esa edificación pasará a considerarse copropiedad (p.74).

1.2.1.3. Naturaleza jurídica

La junta de propietarios es una institución que genera una gran problemática a nivel jurídico, lo cual aparece en razón de identificar cuál es su naturaleza jurídica. La mayor parte de la doctrina nacional, incluyendo la postura que ha adoptado nuestro ordenamiento jurídico, señala

que no posee personalidad jurídica, sin embargo, existe otro sector que considera si debería otorgársele esa condición. Como se menciona, existen teorías a favor y en contra.

A. Teoría en contra de la personalidad jurídica de la Junta de propietarios.

De las teorías a favor, Aliaga & Silva (2017), señalan que la junta de propietarios no posee personalidad jurídica, pero que se encuentra facultada por ley y por su misma naturaleza, para realizar diversas actuaciones como si contara con personalidad, con lo que se faculta incluso para disponer de los bienes comunes (p.3082). En la misma línea, Rentería (2017) indica que, la junta de propietarios no posee personalidad jurídica, pero cuenta con una relativa subjetividad, otorgada por el Tribunal Registral, utilizándose para ella, análogamente, la normatividad establecida para las personas jurídicas no inscritas, lo que le permite actuar activamente en el mundo jurídico (p.33). Igualmente, Calle (2018) alude a que la junta de propietarios no posee personalidad jurídica y se encuentra sujeta a una capacidad restringida, por lo que no puede excederse de su objeto para el que fue creada, salvo excepciones en donde se deberá evaluar caso por caso (p.12).

B. Teoría a favor de la personalidad jurídica de la Junta de propietarios

En contraposición a las teorías anteriormente mencionadas, Ascencios (2018) apunta a que la junta de propietarios sí debe ser considerada como una persona jurídica, que no solo cuente con un deber de representación, ni tampoco actúe como un mero órgano de administración de determinados actos, sino que debe adecuarse a la complejidad de todos los actos que la involucran, adecuándose a la realidad que vivimos. Si bien es cierto, para conformar una persona jurídica es necesaria la llamada “affectio societatis”, esto solo está relacionado a la constitución de la misma, puesto que, también es importante hacer extensiva la importancia a las consecuencias jurídicas que se generan después de la constitución, por tanto, el ceñirse solo a ese “ánimo de asociarse”, dejaría en desamparo las relaciones jurídicas posteriores que se celebren. De este modo, queda claro cuáles son las dos posturas respecto de la naturaleza jurídica, brindando cada una justificación razonable a sus argumentos (p. 444).

1.2.1.4. Formación de la voluntad en la Junta de propietarios

Respecto de la formación de la junta, se debe tener en cuenta que procede a partir de la voluntad corporativa de los propietarios para constituirse como tal, Mora (2018) aclara que si bien en la ley no se establece cual es el procedimiento a seguir para la formación de tal voluntad corporativa, ello no es óbice para que los propietarios no cumplan requisitos y formalidades que brinden validez y seguridad jurídica a los acuerdos a los que se arriben. Es por ello que debe utilizar, cuando no exista una Junta propiamente establecida ni un presidente elegido, el reglamento de la ley 27157 (p. 66).

Rentería (2017) señala que, para darse la formación de la Junta de propietarios, se requiere seguir un proceso que conlleva la publicación de una convocatoria, el cumplimiento de un quórum establecido en la ley y la validación de la documentación. De este modo, en razón de lo establecido en el Reglamento de la ley 27157, únicamente el presidente tiene la facultad para poder realizar una convocatoria, con la excepción que el 25% de propietarios pueda realizarlo con el fin de elegir a su primer presidente. Del mismo modo, para la instalación válida de la Junta, en primera convocatoria, debe haber un mínimo del 50% de propietarios presentes, mientras que, en segunda convocatoria, puede ser cualquier número de asistentes. Finalmente, los acuerdos a los que se lleguen en sesión de Junta, serán plasmados en un acta, la cual cumplirá

la función de ser la documentación oficial donde se plasma la voluntad de la Junta de propietarios (pp.48-51).

Escobar (2019) complementa señalando que, la convocatoria realizada por el presidente debe tener una antelación no menor de 5 días naturales, pudiendo realizarse por cualquier forma visible que brinde la seguridad de conocimiento por parte de los interesados. Si la asamblea no es para elegir a primer presidente, entonces esta deberá realizarse con presidente que posea facultades para actuar a nombre de la Junta, a pesar que su mandato se encuentre vencido, encontrándose legitimado para convocar como única orden la de elección del nuevo presidente, según lo establecido en el precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral (pp.269-270).

1.2.1.5. Inscripción de la Junta

Respecto de la inscripción, García menciona que, de acuerdo al artículo 145° del Reglamento de la ley 27157, la junta de propietarios se constituye cuando ya se encuentre establecido el reglamento interno, donde se señalará al presidente en caso de multiplicidad de propietarios, siendo ellos, y en su defecto, un promotor, los encargados de regular el régimen que seguirá la junta de propietarios, lo cual, necesariamente, debe incluirse en el reglamento interno (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2019, p.263). Asimismo, Calle (2018) señala que no se inscribe en el registro de personas - lo que es concordante con la categoría jurídica que le ha brindado el ordenamiento jurídico nacional – sino que la inscripción se realiza en el registro de propiedad inmueble, constituyéndose de acuerdo a lo señalado en el reglamento interno y a los acuerdos a los que llegue (p.9).

Escobar en “Comentarios al reglamento de inscripciones del registro de predios”, señala que según lo establecido en el artículo 87 del mismo cuerpo normativo, son inscribibles: el acto de constitución, la designación del presidente o junta directiva. Queda claro cuáles son los actos que, según la ley, pueden inscribirse en la partida matriz. Cabe resaltar, que según lo establecido en la Resolución N° 902-2014-SUNARP-TR-L, los poderes otorgados a un miembro de la Junta, al igual que los actos vinculados a ella, no son actos que se inscriban como los anteriormente mencionados. En contraposición, en la Resolución N° 1704-2013-SUNARP-TR-L del 18 de octubre de 2013, se brinda la posibilidad de inscribir la renuncia del presidente de la junta, con la finalidad de brindar seguridad jurídica a los terceros, y si la designación es considerada inscribible, la renuncia también debe ser considerada como tal (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2019, pp. 268-269).

1.2.1.6. Atribuciones de la junta de propietarios

Entre las atribuciones que se le brinda a la Junta de propietarios como órgano principal de la propiedad exclusiva y propiedad común, Fernández Dávila (2019) refiere que, en los artículos 39° y 43° de la ley 27157, se encuentra establecida la posibilidad de aprobar y modificar el reglamento interno, además de transferir los bienes comunes – tema muy complejo y de amplio debate en la doctrina -. Del mismo modo, en el TUO del Reglamento del mismo cuerpo normativo, se encuentra la facultad de poder autorizar obras relacionadas a las edificaciones sujetas a este régimen, la elección del presidente, Administración, Directiva y, todas las decisiones que engloba temas de la Junta de propietarios (pp. 11-12).

Escobar (2019), en interpretación al art. 89 del reglamento de inscripciones del registro de predios, encuentra la atribución excepcional referida a la modificación del reglamento interno

por parte de la junta de propietarios, siempre que el propietario cuente con autorización específica, establecida en el reglamento interno, para realizar esta acción en razón de un espacio reservado para una futura construcción, a fin de que luego pueda independizarlo, siempre y cuando no se afecte el derecho y porcentajes de los demás propietarios sujetos a este régimen (pp. 275-276).

En la misma línea, Rentería (2017) menciona que la Junta no tiene una regulación explícita para sus atribuciones conferidas, sin embargo, las funciones establecidas en la ley 27157 que se menciona anteriormente de elegir autoridades, y decisiones relevantes son consideradas como atribuciones o facultades, donde se denota cual es la finalidad última de la junta de propietarios, que consiste en custodiar la correcta administración de las propiedades sujetas a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (p. 31).

1.2.1.7. Derechos y obligaciones de los propietarios

Los derechos y obligaciones que están regulados para los propietarios de propiedades sujetas a este régimen se encuentran establecidos en el reglamento interno de cada propiedad, porque, a diferencia de las propiedades tradicionales, aquí no solo encontramos intereses privados sino también comunes. Mora (2018) señala que la doctrina agrupa los derechos de los propietarios de la siguiente forma: poder disfrutar, usar y disponer de las secciones de dominio privado; poder realizar cambios o modificaciones a su sección privada; poder usar y disfrutar de las secciones de dominio común; poder participar en la junta de propietarios. De la misma forma, las obligaciones de los propietarios consisten en: colaborar con los gastos comunes y demás obligaciones adicionales como no afectar la seguridad, tranquilidad, y otras accesorias que establezca el reglamento interno (pp. 76-79).

Rentería (2017) aclara que, ni en la ley 27157 ni en el Reglamento de la misma, se encuentran establecidos derechos y obligaciones directos para los que tengan la propiedad o el dominio de las propiedades sujetas a ese régimen, sino que más bien estas se encuentran dirigidas para los poseedores de las mismas, es decir, los derechos y obligaciones no son estricta y exclusivamente para propietarios sino más bien para todo aquel que se encuentre poseyendo la propiedad, pudiendo ser un arrendatario o todo aquel que tenga el uso o disfrute de la sección exclusiva (p.45).

1.2.2. Persona jurídica

1.2.2.1. Definición

Varsi – Rospigliosi (2014) considera que la persona jurídica es una agrupación de personas que busca satisfacer diferentes necesidades o cumplir objetivos, para lo cual adoptaron uno de los tipos que regula la ley y que se encuentra inscrito en el registro respectivo, lo que le atribuye autonomía para su actuar en el mundo jurídico (p. 108). Del mismo modo, el autor Aponte (2020), señala que uno de los términos derivados de la persona jurídica es el de “persona moral”, la cual consiste en una entidad no corpórea formada por personas, pero diferente de ellas, que posee como principal característica la de ser un sujeto de derechos, con atribuciones y obligaciones. Si bien existen diferentes personas jurídicas, las principales son la de derecho público y la de derecho privado. La primera se crea por la autonomía de la libertad de cada miembro, necesitando de la inscripción para constituirse como tal; mientras que la segunda es creada por una ley o norma, con una finalidad de carácter social o de necesidad general, para lo cual, se encuentran revestidas de *ius imperium* (pp. 134-135).

Arrascue (2014), opina que la persona jurídica, al igual que la persona natural, forma parte esencial de la “relación jurídica constitucional”, es decir, le es atribuible derechos y obligaciones a los dos, sin diferenciación. Además, señala que la doctrina la reconoce porque es una necesidad social, que al ser un ente que actúa en el mundo jurídico, debe ser independiente a los sujetos que la constituyen. Por otro lado, la doctrina también considera que se trata del mismo hombre, receptor de cualquier norma legal, que, al ser un ser social, necesariamente se vincula con otros hombres, reunión que genera efectos jurídicos que no puede ser desconocida por el derecho, generándose incluso por orden natural del hombre (p. 25).

Finalmente, cabe resalta lo que establece Varsi – Rospigliosi (2018) en su estudio realizado sobre Carlos Fernández Sessarego, donde señala que el referido autor establecía a la persona jurídica como un sujeto de derecho, sin embargo, mencionaba que la denominación utilizada de “persona jurídica” era incorrecta, porque podían generar confusiones, por lo cual, proponía el cambio de denominación, a fin de pasarla a llamar “organización de personas inscrita” para diferenciarla de la “irregular” que se debería llamar “persona jurídica no inscrita” (p.31).

1.2.2.2. Naturaleza jurídica de las personas jurídicas.

Lo que refiere a naturaleza jurídica, Atehortúa (2005) establece que realizar una elaboración conceptual referida a la noción de persona jurídica es, en tiempos modernos, muy abstracta y compleja. Todo ello ha generado diversos planteamientos que buscan explicar su naturaleza, siendo por tanto uno de los temas más debatidos dentro del ámbito iusfilosófico y dogmático jurídico. (p. 47). En este sentido, para O' Callaghan (2004) sería innecesaria e incompleta la enumeración de todas las teorías ya que, en resumen, todas tienen un mismo fondo, con una que otra diferencia, pero básicamente unas con otras son seguidoras de anteriores. Es por ello que será necesario mencionar, desde el ámbito jurídico, cuáles son algunas de estas teorías que buscan justificar la razón de ser de una persona jurídica. Dentro de ellas tenemos a las siguientes:

A. Teoría de la ficción:

Arrascue (2014) señala que, respecto de la teoría de la ficción, se puede denotar en su nombre que nos referimos a algo irreal o ficticio. Es con Savigny que se depura el concepto de persona jurídica, distinguiéndola de la persona humana y calificándola como un ser ficticio que cuenta con una capacidad igual de ficticia. Savigny señala que para que pueda existir la persona jurídica es necesaria la autorización del Estado, dándole un fortalecimiento a este último, fortalecimiento al Estado (p.30). En consecuencia, Balarezo (2012) menciona que, por la teoría de la ficción, la persona jurídica tiene como finalidad cubrir las exigencias del comercio jurídico, otorgándole a entidades ficticias atributos propios que le corresponden a la persona humana (p.14). Del mismo modo, Pazos (2017) establece que, en virtud de esta teoría, la persona jurídica solo es el resultado de una ficción, siendo el hombre el único que puede ser considerado como persona (p. 17).

B. Teoría de la personalidad real – orgánica:

Tiene como máximo exponente a Otto Von Gierke, según Balarezo (2012) por esta teoría, las personas jurídicas están dotadas de una voluntad e interés particular, distinta a los sujetos que la conforman, siendo este comportamiento el resultado de la unificación de sus miembros

mediante una de las formas de organización interna (p. 15). Para Pazos (2017) se entendería a la persona jurídica como una corporación, que es una persona real y existente, que cuenta con voluntad propia y es, por tanto, sujeto de derechos (p.17). Finalmente, Arrascue (2014) afirma que, por esta teoría, la persona jurídica se encontraría equiparada a una persona verdadera y completa, tal cual, como la persona humana, poseyendo un alma que consiste en la voluntad que trasciende y su cuerpo será el organismo asociativo que la conforma, supeditando la existencia de una como necesidad para la existencia de la otra (p. 33).

C. Teoría del patrimonio de la afectación:

Su representante es Francisco Ferrara, y tal como señala Balarezo (2012) en esta teoría, la calidad de sujeto de derechos es común tanto en las personas humanas como jurídicas, esta última no actuando dentro de la realidad, teniendo por tanto solo un carácter artificial al cual le da sustento el ordenamiento jurídico (p. 15). Según Pazos (2017) esta teoría surge como resultado de una crítica a la teoría de la ficción, señalando que pueden existir un patrimonio sin un sujeto de derecho, con lo cual se podría entender que ya no es necesaria la concurrencia de un titular (p 16).

D. Teoría tridimensional del Derecho

Instaurada por Carlos Fernández Sessarego, uno de los mayores exponentes de la doctrina peruana. Balarezo (2012) refiere que, de acuerdo al tratamiento que le otorga la presente teoría, la persona jurídica consiste en la unión de tres elementos: La conducta humana, los valores y las normas. La conducta humana orientada a la consecución de determinados fines, los valores establecidos como normas internas que dirigen el accionar de una persona, y finalmente, las normas externas referidas a las reglas que establece el ordenamiento jurídico (p. 20).

1.2.2.3. Evolución de la Persona jurídica

Sánchez (2018) destaca que los primeros indicios que se puede tener sobre la persona jurídica datan desde la época de las XII tablas, donde se facultaba a las asociaciones de poder tener un estatuto que las rigiera, del mismo modo, encontramos en el Digesto, una de las máximas de Ulpiano, que señala la autonomía de la agrupación de personas: “si quid universitatis debetur, singuli non debetur: nec quod debet universitas, singuli debent (Digesto 3, 4, 7,1), lo que adeuda la universitas no lo adeudan sus miembros; asimismo, lo que adeudan los miembros, no lo adeuda la universitas” entendiéndose a la universitas como cualquier agrupación de personas o cosas (pp. 6-7).

Balarezo (2015) sostiene que, lo que actualmente se entiende como persona jurídica, no siempre fue denominada así, sino que es producto del transcurso del tiempo y de las teorías que han surgido a fin de buscarle una justificación. Es por ello que en un inicio se le denominaba como “persona ficta”, término recogido por el derecho canónico, subsecuentemente se le denominó como “persona civil” o “persona moral”, tal cual estaba establecido en el Código Civil italiano de 1865, pasándose a llamar como “ente colectivo”, “ente jurídico” hasta lograr la denominación actual de persona jurídica. Es gracias a la influencia de Savigny que el Código Civil alemán adopta la terminología de “persona jurídica” (pp. 12-13).

1.2.2.4. Incorporación en la legislación peruana

A. Del Código Civil de 1936 al Código Civil de 1984

Pazos (2017) alude que, desde el año 1902 ya se encontraba reconocida en nuestro país la figura de la persona jurídica en nuestro país, teniendo como objeto de estudio a las instituciones religiosas que tenían facultades para controlar sus bienes y su administración. Del mismo modo, podía observarse en el Código de Comercio de 1902, referido a las instituciones mercantiles y su reconocimiento de personalidad jurídica. Por consiguiente, en 1920 se reconoce como tal a las comunidades indígenas. Es con el Código Civil de 1936 que se agrega al grupo de personas jurídicas a las asociaciones y fundaciones, las cuales no tenían una definición como tal, sino que, tenían lineamientos para poder determinarlas como una persona jurídica (p.25).

Varsi – Rospigliosi (2014) señala que, desde el Código Civil de 1936, se consideraba a dos tipos de sujetos: la persona natural y la persona jurídica. Sin embargo, fue en el Código Civil de 1984 en donde se le otorgo la calidad de personas a dos sujetos más: el concebido y el ente sin personalidad. Esta categorización realizada por el ordenamiento jurídico peruano, es muy importante, y, en palabras de Carlos Fernández Sessarego, es la más importante de todo el derecho civil comparado (p. 86). Respecto de lo mencionado, Fernández (2014) manifiesta que los aportes del Código Civil de 1984 han sido de gran influencia para el tratamiento del derecho civil actual, sin embargo, es necesario realizar una enmienda al artículo 84 de dicho cuerpo normativo, donde se menciona que la persona jurídica posee “existencia distinta de sus miembros”, ya que deja abierta la posibilidad a una interpretación de una persona jurídica como un ente abstracto que puede existir sin la concurrencia de personas físicas (pp.50-51).

B. Falta de homogeneidad en el tratamiento de personas jurídicas

Salazar (2020) destaca que la legislación referente a las personas jurídicas no es homogénea en relación a la remisión, como ejemplo coloca que la ley que regula a la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (EIRL) hace referencia a “formas”, por su lado, la Ley General de Sociedades (LGS) y el Código Civil de 1984, mencionan a “organizaciones” y la Ley de Cooperativas, alude a “tipos” y “formas”. Sin embargo, no hay una ley general de personas jurídicas que distinga entre ellas, es por ello que cada forma específica se encuentra regulada por su ley especial de forma detallada (p.1).

Ojeda (2019) destaca que nuestro ordenamiento jurídico nacional impone la obligación de realizar la inscripción registral para poder adoptar la llamada personalidad jurídica, lo cual queda prescrito en el art. 77° del Código Civil y el art. 6° de la LGS; del mismo modo encontramos el art. 2025° donde se establecen los datos inscribibles a las diferentes formas jurídicas reconocidas. En razón a lo mencionado, se puede determinar que la creación y el reconocimiento de las personas jurídicas en el Perú, para otorgársele atribuciones y deberes, se encuentran condicionadas al registro, el cual es evaluado por el especialista – registrador, y culmina con su inscripción registral (pp.8-9).

C. Personas jurídicas reguladas en el ordenamiento peruano

(Pazos, 2017, pp.27-29) realiza un estudio respecto de las personas jurídicas del derecho privado consideradas por nuestro ordenamiento jurídico como tales, teniendo como principal fundamento la voluntad de los sujetos para constituirse como tal, mediante un negocio jurídico,

sin importar en ánimo con que lo realicen. Es por ello que, son reconocidas como personas jurídicas, las siguientes:

- La Asociación, Fundación y Comité.
- La Cooperativa, regulada por sus leyes especiales.
- Las Universidades.
- Las comunidades campesinas y nativas.
- Las Organizaciones no gubernamentales (ONGs).
- Las Organizaciones sociales de base.
- Las Sociedades mercantiles y civiles.
- La Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (EIRL).
- La Empresa de propiedad social.
- La Empresa estatal de derecho privado.
- Las Entidades financieras, bancarias y de seguros.

Cabe resaltar que las personas jurídicas anteriormente mencionadas, se encuentran reguladas, en su mayoría, por leyes especiales, en donde se le brinda un tratamiento específico y especial a cada una, salvo el caso de la asociación, fundación, comité y comunidades campesinas y nativas que se ubican normadas en el mismo Código Civil de 1984, pero que, en su defecto, poseen leyes especiales que las regulan.

1.2.2.5. Características esenciales

Balarezo (2015) identifica cuales son las características de las personas jurídicas, sin embargo, aclara que no son todas, ya que pueden cambiar o alterarse por diversos fenómenos que surjan en relación a esta institución jurídica. Para ello, postula como esenciales las siguientes: 1) Surge de la reunión de dos o más personas naturales o jurídicas, 2) Todos los sujetos que la conforman persiguen un objetivo o finalidad en común, 3) Tiene un tratamiento diferente a la de los sujetos que la constituyen, 4) No tienen existencia física, siendo son entes abstractos, 5) Si bien poseen capacidad jurídica, esta es limitada a comparación de las personas naturales, 6) Realiza fines de mayor amplitud que personas naturales, 7) Se le considera sujeto de derechos, con lo cual se le atribuye derechos y obligaciones, siempre que cumpla con los requisitos establecidos por ley y respete su objeto social y la finalidad para la que fue creada (p. 14).

Arrascue (2014) señala que las características principales de las personas jurídicas son referidas a su capacidad, a su funcionamiento y su responsabilidad. Respecto de la capacidad, señala que es independiente de los sujetos que la conforman a la persona jurídica, pero que necesita de ellos para poder tomar decisiones pues no es una voluntad individual propiamente dicha; además esta es limitada ya que no cuenta con todas las facultades que posee la persona natural. Respecto de su funcionamiento, debe estar dirigido al cumplimiento de su objeto social y los acuerdos a los que arriben, teniendo la necesaria participación de sus miembros y los sujetos vinculados a ella como gerentes o dependientes, lo que genera lazos de relación jurídica. Respecto de su responsabilidad, le son atribuibles los actos ilícitos que pueda realizar en el ejercicio de sus derechos u obligaciones, encontrándose facultado para imputársele actos que generen responsabilidad civil precontractual, contractual y extracontractual, prescrita en el Código Civil (pp.41-45).

Finalmente, en palabras de Monge (2017) las personas jurídicas resultan una provechosa herramienta que el Derecho coloca a disposición de los sujetos para que puedan conseguir fines

comunes, permitiendo el desarrollo de las personas y de la sociedad. Por ese motivo, se puede concluir que, en muchos espacios de la vida, dependemos de las personas jurídicas, sino importar el tipo de propósito para el cual fue creada (p. 212).

1.2.2.6. La responsabilidad de las personas jurídicas.

Para hablar de la responsabilidad de las personas jurídicas, es necesario acudir a dos normas importantes que regulan estos temas, que son: el Código Civil y la Ley General de Sociedades. En la primera encontramos la llamada responsabilidad civil, mientras que, en la segunda, nos referimos a la representación de la sociedad.

A. Responsabilidad civil

El ordenamiento jurídico peruano divide la responsabilidad civil en dos: contractual y extracontractual. Respecto de la responsabilidad civil contractual, Balarezo (2015) señala que, encuentra normada en el artículo 1325 del Código Civil y consiste en aquellos efectos que se generan en cumplimiento de una labor, o vinculado a ello, por sujetos dependientes o encargados de una determinada entidad, resultando como responsable la persona jurídica, dejando a salvo el derecho que luego se pueda accionar contra el que cometió directamente el daño (p. 16). Por su lado, Mora (2018) hace referencia que, la responsabilidad civil contractual es aquella que surge en virtud de un contrato, en el cual, se ven frustradas las posibilidades o alcances de una de las partes, debido al incumplimiento total, tardío o defectuoso de los efectos de dicho contrato, teniendo la contraparte, la obligación de indemnizar por el ilícito cometido (p. 18).

Del mismo modo, al referirse a la responsabilidad civil extracontractual, Mora (2018) alude que, es aquella que surge sin la existencia de un contrato de por medio, pero que se genera por la violación de un deber de cuidado o normas legales, que trae como efecto la consecución de un ilícito (p. 13). Asimismo, Osterling y Castillo (2003) señala que, por la responsabilidad civil extracontractual, las personas jurídicas deben hacerse responsable, no solo por los actos que realicen sus representantes en cumplimiento de sus obligaciones, sino también, por aquellos actos en donde se exceda el ámbito de facultades, pero se induzca a error a tercero con lo cual, se le genere un daño. Todo ello a causa del riesgo que genera su actividad, en el sentido que, si asume beneficios, la persona jurídica también debe hacerse responsable de sus pérdidas (pp.350-351).

B. Alcances de la representación

Respecto de la representación, Balarezo (2015) refiere que, en la Ley General de sociedades, en su artículo 12°, se regula la responsabilidad de los representantes y participantes de una sociedad, en la cual, por su voto o por decisiones que excedan sus facultades o ámbito de actuación de la persona jurídica, responderán solidariamente por los actos celebrados en nombre de ella y frente a terceros perjudicados con ese accionar. Del mismo modo, en el artículo 13° deja en claro la liberación de responsabilidad, ya sea civil o penal, de la persona jurídica, cuando se realicen actos en su nombre por personas ajenas a la misma, quienes serán responsables directamente por los actos celebrados con terceros (p.18).

Osterling y Castillo (2003) exponen los fundamentos del artículo 13 de la LGS, resumiéndolo de la siguiente forma: I) Debe existir un contrato entre la persona jurídica y el representante, de modo que, si este último actúa por orden y en representación de la persona

jurídica, se consideran válidos los actos, de lo contrario, deberá hacerse responsable por su actuar individual. II) Se debe tener en cuenta la idea que tienen los terceros de la persona jurídica puesto que, al relacionarse, se confían en la solvencia que posee la persona jurídica, ignorando la del representante - persona natural – que por diferentes razones puede aprovecharse de la condición de la persona jurídica para actuar en su nombre (pp. 349-350).

2. Materiales y métodos

Para el presente artículo se ha seguido el enfoque de investigación cualitativa, de tipo documental. Respecto a las referencias utilizadas se ha optado por la investigación bibliográfica, del mismo modo, para el análisis del objeto materia de estudio se ha recurrido al modelo analítico, el cual permite disgregar los elementos que giran en torno a la figura de la Junta de propietarios y la Persona jurídica; y la técnica del fichaje, con la utilización de fichas de resumen, textuales y bibliográficas, que han permitido dar sustento al desarrollo del marco teórico.

El procedimiento utilizado en esta investigación consiste en la identificación, descripción y desarrollo de una realidad problemática, posteriormente, se estableció el planteamiento problema de investigación y sus respectivos objetivos, de carácter general y específicos, así como la propuesta de hipótesis, para ello se ha realizado una rigurosa selección y revisión de literatura. Finalmente, para los resultados y las conclusiones se utilizó el fichaje y la técnica de lectura analítica.

3. Resultados y discusión

3.1. Análisis de los vacíos existentes en la Ley 27157 y el Texto Único Ordenado del Reglamento la Ley 27157 referentes a la Junta de propietarios, a partir de la realidad nacional y la legislación argentina y colombiana.

La Ley 27157 regula a la junta de propietarios como uno de los órganos de las propiedades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, encontrándose ubicado en el Capítulo IV del mencionado cuerpo normativo, desde el artículo 47° al artículo 50°, incluyendo el artículo 51° añadido recientemente por el Estado de Emergencia Sanitaria los cuales se refieren a temas relacionados a la constitución de la junta de propietarios, al presidente que la representa, la habilidad para ejercer participación en las diferentes decisiones y finalmente, el mérito ejecutivo de las deudas. La mencionada ley resulta muy escueta respecto de lo relacionado a la junta de propietarios y, si bien es cierto, esto ha tratado de ser complementado con el título V, del artículo 145° al 150°, del reglamento de la presente ley, se encuentran vacíos, los cuales son abordados, en forma de crítica, en la presente investigación, ya que sustentan la consecución del objetivo general. Respecto de los artículos en donde se encuentran vacíos tenemos el artículo 47°, 48° y 49°.

3.1.1. Limitación de los artículos 47° al 49° de la Ley 27157.

En primer lugar, de la lectura del artículo 47°, se denota la referencia a la junta de propietarios como un conjunto, es decir, un solo órgano conformado por los propietarios de la unidad inmobiliaria. Cada inciso tiene como finalidad integrar a todos los propietarios, teniendo como referencia el límite tanto de las secciones privadas como las comunes, pero sin que exista una diferenciación, donde cada propietario está facultado de participar en situación de igualdad y conformando una unidad. Por lo tanto, dentro de la brevedad del artículo y sus incisos, puede

entenderse que todos los propietarios están reunidos y, a pesar de no buscarlo, se vinculan entre sí para mantener una mejor convivencia en común.

Cabe resaltar que, dicho artículo no especifica cuáles serán las formalidades a seguir para tal constitución, por lo cual, el reglamento de la ley 27157 ha intentado llenar dichos vacíos en el artículo 145°, tratando de ser lo más específico posible respecto de la forma de constitución de la junta, señalando que se instaura plenamente al otorgamiento del reglamento interno, quedando demostrado que ninguna de las dos normas legales considera a la junta de propietarios como una persona jurídica, dejando a su libre albedrío el hecho de su constitución.

Para ello, es necesario citar a Gonzáles (2011) quien argumenta que, cuando hablamos expresamente de una persona jurídica, el hecho que se carezca de una formalidad o solemnidad, no significa que no exista y no deba cumplir sus obligaciones en las vías pertinentes ya que se constituye “de hecho”, lo cual puede generar un grupo de problemas de gran envergadura que la mayoría de veces terminan en los estrados judiciales (p. 494). Es por ello que, la ley ha buscado liberar de ataduras tediosas a los propietarios, dándoles la opción de constituirse posteriormente como persona jurídica si acuerdan la realización de actos jurídicos, sin embargo, esto ha generado problemas puesto que, el órgano encargado de la toma de decisiones en un tipo de propiedad ahora “común”, amerita muchas acciones a las cuales no puede responder solo un sujeto “de hecho”, perspectiva que actualmente no ha sido analizada para la junta de propietarios.

Del mismo modo, el artículo 48°, en correspondencia con el artículo 150 ° del reglamento de la ley, referente al presidente de la junta de propietarios, es otro que requiere una observación minuciosa, en el sentido que la ley le brinda las facultades generales de representación establecidas en el Código Civil, al igual que la representación procesal, sin embargo, resulta tediosa su inscripción en el registro público, porque exige un porcentaje de participación del 25% de los propietarios hábiles y sin esta inscripción no se establece cuando se limita la actuación y facultades, viéndose problemas al momento de la inscripción de los acuerdos a los que aborda la junta, llegando a perjudicar la labor del presidente que mantiene el encargo de la correcta administración de los bienes comunes.

En este sentido, se coincide con lo sostenido por Grijalva (2019) quien señala que los reglamentos internos no establecen la formalidad para la designación del presidente, teniendo de forma genérica el requerimiento del 25% de los propietarios, sin embargo, resulta necesario que se regule dicho acto constitutivo por las consecuencias jurídicas que puede acarrear (p.21). Es pertinente que se especifique en el reglamento interno, pero a la vez, se debe tener en cuenta que es una liberalidad de los propietarios que, si bien tienen la obligación de establecer uno, el contenido del mismo no deja de ser una liberalidad, por lo cual, considero que dichas modificaciones o topes mínimos deben ser establecidos por el ordenamiento jurídico, las cuales se explicará en un siguiente apartado de la presente investigación.

Finalmente, respecto del artículo 49° tenemos a los propietarios hábiles que cuentan con derecho a voto en la junta de propietarios, siendo complementado con los artículos 146° al 149° del reglamento, donde se explican las formalidades para la convocatoria y adopción de acuerdos. Hay deficiencias visibles relacionadas a la toma de acuerdos de la Junta, en razón de la “habilidad” de los propietarios para intervenir con su voto en las decisiones de la junta, lo cual ha sido observado anteriormente por Rentería (2017) pues existe limitación para los propietarios que no tengan su título inscrito en el registro de predios respectivo, supeditando su participación a dicha inscripción, aunque no se encuentre establecida por ley (p. 77).

En estos casos, no es una obligación impuesta por norma alguna, pero sí es una limitación tácita que se contradice con la finalidad principal de la Junta, que consiste en la agrupación de los propietarios en condición de igualdad, por lo tanto, este es uno de los puntos deficientes de la ley, en el sentido que, la participación en la junta es opcional para los propietarios inscritos, pero a la vez restrictiva para los propietarios que no estén inscritos en los registros públicos. Resulta necesario que la ley brinde seguridad jurídica a la totalidad de propietarios, situación que no se visualiza en los cuerpos normativos que regulan este tema, puesto que, se adopta el criterio de la no necesidad de inscripción o de constitución de los propietarios como persona jurídica, pero a la vez, desprotege a aquellos limitándolos en su derecho al voto al no contar con la respectiva inscripción, lo que demuestra que, actualmente, dicha inscripción se superpone a una realidad extra registral distinta.

3.1.2. Análisis del artículo 43° de la Ley 27157 y artículo 135° del TUO del Reglamento la Ley 27157.

En la ley 27157 y en su reglamento se encuentran establecidos los apartados referentes a la junta de propietarios, pero, es necesario aclarar que la regulación está dispersa en todo el cuerpo normativo, siendo un claro ejemplo el artículo 43° de la ley y el artículo 135° del reglamento, referentes a la transferencia de bienes comunes. Respecto de ello, los propietarios al adquirir una sección privada en una propiedad sujeta a este régimen, adquieren también derechos y responsabilidades accesorias de las áreas que pertenecen a todos los propietarios y que se encuentran establecidas para facilitar la convivencia en común. La disposición de las secciones privadas es un tema sin discusión ya que cada propietario puede disponer libremente de su propiedad, sin embargo, el problema surge cuando se busca disponer de las secciones comunes, puesto que, esta decisión solo la puede tomar la junta de propietarios con el acuerdo del porcentaje de 2/3 de los votos de la junta.

Mejorada en “Problemas derivados del régimen inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común” critica al artículo 43° de la ley y al artículo 135° del reglamento señalando que, a pesar de ser un acierto, es uno de los muchos que ha sido tratado con imperfecciones, en el sentido que, la redacción del texto señala la necesidad de 2/3 de los votos en junta para la toma de acuerdos sobre disposición de los bienes comunes, empero, también se agrega que los propietarios ausentes deben ser notificados por conducto notarial, quedando preguntas abiertas respecto de la validez de la opinión de los ausentes si ya se ha puesto como requisito el porcentaje de 2/3 de propietarios, tratando de interpretar la misma como si los propietarios ausentes contribuyeran en caso de faltar para llegar al porcentaje requerido; existiendo así una falta de coherencia sobre la posibilidad de transferir dichos bienes, considerando dicho autor que debería tomarse en cuenta el voto de la mayoría como se da en el caso de la copropiedad ordinaria (Montoya, 2015, pp.57-58).

Al hablar de la disposición de secciones comunes, primero consiste en la desafectación y posterior transferencia de una determinada área común, sin perjuicio que solo se realice la transferencia, lo que también es válido y surge una desafectación automática. Para ello, la ley ha brindado facultades a la junta de propietarios para actuar como un solo ente, en representación de los propietarios sujetos a este régimen, sin importar si no estuvieron de acuerdo pero que no hicieron amparar su derecho en el momento y la vía concerniente, quedando vinculados automáticamente, motivo que justifica un actuar independiente de la junta a pesar de la voluntad misma o silencio de algunos propietarios.

En razón a lo mencionado, se debe tener en cuenta la finalidad de la junta de propietarios, que consiste en realizar actividades necesarias para el mantenimiento y conservación de las áreas comunes en este régimen especial, que resulta distinto a la atribución de la ley que le permite actuar como un sujeto de derecho, quienes son los únicos que pueden realizar actos de disposición a través de actos jurídicos como compraventa, donación, etc.; los que automáticamente cambian la naturaleza del bien. En este caso no se critica la posibilidad de disposición de bienes comunes puesto que, los propietarios, por su autonomía privada, se encuentran facultados para decidir el cambio de condición de un área.

Cabe resaltar que, la ley tiene deficiencias en este tema, por un lado, no aclara la calidad de la junta pues le atribuye facultades que por su misma naturaleza no le son atribuibles, porque la facultad corresponde a los propietarios en sí, más no a la junta quien no posee personalidad jurídica ni capacidad y; por otro lado, la condición de bienes “comunes” que brinda la ley, surgiendo una especie de limitación para los propietarios, quienes por su liberalidad pueden determinar la condición de bienes comunes en el reglamento interno, pero a la vez, deben supeditarse a considerar como común a algo que, para ellos, no debe tener esa naturaleza, surgiendo un impedimento de disposición de los mismos.

La normativa de la disposición de bienes comunes es muy superficial y se considera que no tiene fundamentación adecuada para una institución tan relevante pero poco valorada como es la junta de propietarios, a pesar de tener buenos criterios, en principio, todo problema responde al tipo de capacidad jurídica que le ha otorgado nuestro ordenamiento, limitándola por un lado pero brindándole atribuciones por el otro, que ni siquiera son claras por parte de la ley, surgiendo así problemas al momento de la toma de acuerdos sobre la disposición, acarreando así mismo, la responsabilidad que tendría la junta en caso de surgir un conflicto de intereses.

Es por ello que, se persigue la idea de Mejorada Chauca respecto de las decisiones tomadas por unanimidad al igual que en la copropiedad ya que la participación requerida del 2/3 es una salida ligera que no observa la relevancia de los bienes comunes en este tipo de propiedad, debiendo ser observado por el legislador para una mejora, teniendo que analizarse en primer la condición de la junta de propietarios, partiendo de él como ente y no observando a cada propietario desde su singularidad.

3.1.3. La persona jurídica denominada “consorcio” en el artículo 2044° del Código Civil y Comercial argentino.

Referente a la junta de propietarios en el Perú, ha quedado establecido por el ordenamiento jurídico que consiste en un ente sin personalidad pero que posee “relativa subjetividad” para así brindarle solo algunas atribuciones que resultan necesarias pero que no se previeron cuando se instauró la ley. Al respecto, se ha diferido de la condición jurídica establecida para la junta de propietarios, por lo cual, se ha optado por analizar puntos controversiales e importantes para nuestra realidad nacional, sobre el tratamiento dado a esta misma institución, pero en ordenamientos internacionales con una realidad similar a la nuestra, siendo uno de ellos, el argentino.

En Argentina, al consorcio de propiedad horizontal se le considera una persona jurídica, incluyéndose en el listado de personas jurídicas privadas después de la derogación de la ley 13.512, estableciéndose en el inciso e) del artículo 148° del Código Civil y comercial, pero recogida como tal en el artículo 2044° del mencionado cuerpo normativo, que señala:

“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, inscrita en el registro inmobiliario”.

Con ello, se define el ámbito de aplicación para esta institución, sin embargo, al igual que el caso peruano, se han generado diversas posturas referentes a su naturaleza jurídica, capacidad y responsabilidad.

Respecto de la naturaleza jurídica, cabe resaltar la opinión de expertos argentinos como Cossari y Cossari (2013) quienes señalan que el jurista debe analizar cuál es el tipo de tratamiento a adoptar, teniendo en cuenta la naturaleza social del consorcio, realizándose una comunidad entre los derechos y la personalidad, a pesar de existir zonas oscuras del tema, que pueden resultar un tanto perplejas sobre la actuación de los consorcistas como condóminos respecto de los bienes comunes y el ejercicio directo de determinadas atribuciones por parte del consorcio, se debe tener en cuenta que la propiedad horizontal no es solo dos derechos yuxtapuestos ya que es un tema mucho más complejo en donde el consorcio de propietarios no son solo condóminos con tendencia transitoria sino que es una organización estable y compleja a la cual el derecho debe reconocerle personalidad (p. 124).

Así como los mencionados autores, también está Elena Highton, Lilian Gurfinkel de Wendy, Jorge Alterini, Hernán Racciatti, etc; quienes defienden esta teoría. La posición señalada por estos juristas busca considerar al consorcio como un ente con personalidad, teniendo cada uno diversos matices, pero resultando una inclinación predominante tanto en su doctrina como jurisprudencia.

En el caso argentino, el símil a la junta de propietarios peruana tiene atribuciones debidamente reconocidas en el Código Civil, puesto que, los juristas notaron que la ley anterior había quedado desfazada para su realidad actual. Argentina y Perú son dos países latinoamericanos en gran crecimiento, en especial en las formas de vivienda de las grandes ciudades, siendo la propiedad horizontal el régimen más usado, que en el caso peruano fue variado al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común para marcar la diferenciación de la copropiedad y establecer, en teoría, un mejor desarrollo de dicho régimen.

En Perú, los juristas han desarrollado con mucho ahínco la teoría negativa de la naturaleza jurídica de la junta de propietarios, cerrando la posibilidad de una atribución de personería, pero a la vez, abriendo muchas puertas a conflictos porque la idea de persona jurídica está limitada a las establecidas en el Código Civil de 1984, con el ideal que no se debe otorgar personería a cualquiera y otorgando relatividades pasar subsanar las omisiones que se van presentando con el pasar del tiempo, señalando siempre que se debe utilizar “supletoriamente” la normatividad de las personas jurídicas. Es decir, la junta de propietarios es una institución menospreciada por el ordenamiento jurídico pero que ha demostrado, con el pasar del tiempo, su importancia y evolución a raíz del desarrollo inmobiliario.

Respecto de la capacidad del consorcio de propiedad horizontal, la misma ley la establece como persona jurídica, siendo susceptibles de derechos y obligaciones, limitando a su objeto y su finalidad, es decir, toda su actuación debe generarse en razón de la propiedad horizontal,

poseyendo para tal un patrimonio propio conformado por el pago de expensas ordinarias, los intereses de las expensas atrasadas y el fondo de reserva; del mismo modo, cuenta con órganos propios consistentes en una asamblea, un administrador y un consejo de propietarios. Como se puede observar, se le ha dado todas las atribuciones y formalidades de una persona jurídica común y corriente, pero a la vez le ha puesto una limitación que es su objeto de creación, con la finalidad de no desnaturalizar sus atribuciones.

Considerar al consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica ha insertado mejoras en el ordenamiento jurídico argentino, clarificando muchos problemas existentes, sin embargo, omitió señalar los efectos de la responsabilidad, tema de trascendental importancia. A pesar de ello, es un claro ejemplo de organización e involucra un gran paso para la modificación del tratamiento de figuras similares, como es el caso de la junta de propietarios. Compartiendo lo que señala Rufail (2013) sobre la atribución de personalidad del consorcio:

Es rol del Estado intervenir para brindar mayor seguridad jurídica para todos. Se mejorarán así las relaciones de convivencia entre las personas que son propietarios, inquilinos y terceros. Teniendo en cuenta que la mayor cantidad de conflictos que surgen con este tema está relacionada con la vecindad, no con la propiedad en sí. (p. 82)

3.1.4. La propiedad horizontal como persona jurídica y sus órganos principales de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 colombiana.

Otro país donde se ha optado por atribuir personalidad jurídica es Colombia, sin embargo, aquí la persona jurídica está constituida por toda la propiedad horizontal, no solo por un órgano en específico. La ley 675 de 2001 señala lo siguiente:

“Artículo 4 Constitución.

Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley”.

En otras palabras, la personería está presente para el régimen en su totalidad, y una vez que un conjunto de propietarios decida adherirse al mismo, con la constitución y la debida formalidad, ya estará creada una nueva persona jurídica. Sánchez (2015) señala que la mencionada ley consagra el régimen de propiedad horizontal, instaurando una idea moderna sobre la regulación inmobiliaria, donde se encuentran presentes bienes de dominio exclusivo y en copropiedad con los de dominio común, surgiendo como consecuencia del crecimiento exponencial de las ciudades, que no solo involucró el aumento de población, sino también la modificación de la estructura citadina, generando nuevas necesidades que involucraron adquirir un inmueble sujeto a la propiedad horizontal (p. 25). Para ello esta ley buscó regular esta nueva forma de vivienda en Colombia, prácticamente ignorada durante muchos años.

Del mismo modo, esta persona jurídica posee órganos de dirección y de administración que permiten el mejor desarrollo de la misma, como son: la Asamblea general de propietarios, un Consejo de administración y un administrador. En el caso colombiano, la Asamblea general de propietarios vendría a ser una especie de junta de propietarios peruana, sin embargo, en los otros órganos se encuentran divididas sus atribuciones, es por ello que la junta de propietarios sería un ente más complejo. Por lo tanto, no tenemos una junta de propietarios con personería jurídica propiamente dicha, pero sí una institución completa que la posee, de la cual, es menester resaltar sus puntos más importantes.

Respecto de la persona jurídica “propiedad horizontal”, el ordenamiento jurídico colombiano busca afianzar los mecanismos de solución de conflictos, para ello crea el Comité de Convivencia. Acevedo y Pedrahita (2016) señalan que la ley 675 ha establecido la conciliación como requisito esencial antes de acudir al poder judicial, resultando una herramienta eficaz para resolver situaciones que pueden presentarse en relación a la convivencia en el régimen de propiedad horizontal, lo cual resulta práctico cuando hay infracciones al reglamento o a las normas de convivencia, siendo el órgano encargado resolver estos conflictos el Comité de Convivencia, pero si hablamos de casos más complejos, el administrador debe recurrir a las autoridades pertinentes (pp. 30-31). Asimismo, existe la figura del fondo de imprevistos, a fin de atender obligaciones y contingencias que puedan presentarse a raíz de la propiedad horizontal.

Finalmente, en la propiedad horizontal se le otorga las mayores atribuciones al administrador, quien es la “cabeza” del régimen, pero no se encuentra delimitados sus alcances y sus atribuciones. Torres (2016) establece que a los administradores de la propiedad horizontal se les puede imputar responsabilidad civil contractual, extracontractual, penal, administrativa tributaria y Administrativa en materia de Vivienda Turística; por lo cual, resulta necesario que los legisladores establezcan parámetros de idoneidad para aquellos que pretendan ejercer este cargo, con sanciones importantes, pues es un oficio en el cual los administradores cometen muchos abusos por el desconocimiento de los propietarios (pp. 113-116).

En este sentido, los colombianos han buscado regular de una mejor manera los conflictos relacionados a la convivencia, a fin de no cargar la vía judicial, situación que en el caso peruano no ha sido observado y que es una problemática vigente en razón de que los conflictos entre propietarios, terceros y la propiedad en sí, son cada vez más comunes, lo que tiene que ser resuelto a través de analogía con diversa normativa para otras instituciones y que innegablemente, al no poseer la junta de propietarios una personería ni un fondo común obligatorio, involucra que los que se crean con derecho alguno, tengan que acudir al poder judicial para reclamarlo y recién a ver qué propietario puede responder. Del mismo modo, la representación del presidente de la junta, es general de acuerdo al Código Civil peruano y existen dilemas sobre el tipo de responsabilidad que se le debe aplicar, a diferencia de Colombia donde está delimitado, pero aun así es una figura que requiere mayor desarrollo.

3.2. Análisis de las razones e implicancias que justifican atribuir personería jurídica a la Junta de propietarios en el Perú y propuesta de mejoras en la ley 27157 a raíz de la atribución de personería jurídica.

3.2.1. Insuficiencia de la relativa subjetividad (Crítica a la naturaleza jurídica adoptada por el ordenamiento jurídico peruano).

La Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, donde se encuentran los lineamientos para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, establece, respecto de la junta de propietarios, lo siguiente: (...) “LA LEY NO LE HA CONCEDIDO PERSONERÍA JURÍDICA, sin perjuicio de reconocerle una relativa subjetividad, en forma análoga a lo que sucede con las asociaciones no-inscritas o las sociedades irregulares” (p.9). Con ello, queda sentada la postura que ha adoptado nuestro ordenamiento jurídico sobre la negativa atribución de personería jurídica a la junta de propietarios, empero, le brinda algunas facultades que le permiten actuar en el tráfico jurídico y, en determinados casos, se debe utilizar supletoriamente la normatividad de las personas jurídicas regulares e irregulares.

En el presente trabajo de investigación, desde un inicio se ha distado de la postura sobre la naturaleza jurídica de la junta de propietarios adoptada por nuestro ordenamiento jurídico, señalando que es insuficiente para una institución que, si bien se encuentra regulada a través de la Ley 27157 y su Reglamento, no recibe un tratamiento específico que ha dejado abiertas las puertas a muchas problemáticas que mantienen divididos a los juristas nacionales y que ha deslindado la posibilidad de una atribución de personería jurídica.

Como ya se ha expresado, la junta de propietarios es la comunión de todos los propietarios que adquieren un inmueble sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en la cual no existe el ánimo de querer conformarse como tal, pero se encuentran vinculados por el simple hecho de sujetarse a este régimen “especial” de propiedad. Por lo tanto, no se constituye uno de los principales requisitos para la conformación de una persona jurídica, sin embargo, se debe sopesar las consecuencias jurídicas que involucra esta unión. Si bien, los propietarios no manifiestan su voluntad, los efectos jurídicos son los mismos, es por ello que el ordenamiento jurídico no ha podido ignorar esta situación, pero solo le ha brindado una relativa capacidad de acción, es decir, una especie de personalidad limitada.

Salazar (2018) establece que la personalidad jurídica limitada o relativa subjetividad, es un supuesto que en nuestra realidad nacional no existe, ya que hablar de algo tan importante como es la personalidad jurídica requiere claridad, existiendo solo dos posibilidades: existe persona jurídica o simplemente no existe (p. 247). En este caso, la junta de propietarios es una de las formas jurídicas que posee capacidad jurídica relativa, adoptada a fin de resolver los conflictos que se generan en la convivencia y en relación al mantenimiento y conservación de las áreas comunes, pero ha quedado demostrado a lo largo del tiempo e incluso, de la misma lectura y omisiones de la ley, que la personalidad jurídica es necesaria y no se puede dejar a medias tintas.

Un claro ejemplo es la discrepancia que dio origen al CCI Pleno Registral de fecha 15 de noviembre de 2015, en donde se instaura un precedente de observancia obligatoria relacionado a la transferencia de bienes exclusivos de la junta de propietarios. En este pleno se debate cual debería ser el actuar de los propietarios para transferir estos bienes, teniendo en cuenta que la junta de propietarios no posee personalidad jurídica. Plantean si debería utilizarse lo normado en el artículo 43° referido a la transferencia de bienes comunes o la unanimidad referente a la copropiedad. Después de un largo debate se llegó a la conclusión que, para la transferencia de bienes de dominio de la junta de propietarios se debe presentar un acta con la aprobación de 2/3 de las participaciones y, además, la escritura pública de transferencia será realizada por el presidente de la junta.

El punto resaltante de este pleno registral consiste en que la problemática gira en torno a la personería jurídica de la junta, sobreponiéndose la posición de la relativa subjetividad. De todos modos, después de leer todas las posturas, se puede corroborar que los ponentes tenían duda sobre si la disposición de los bienes de la junta debía ser transferidos por los propietarios y qué porcentaje de ellos debían participar en tal decisión, para lo cual se debe tener en cuenta la cantidad de propietarios a la cual nos referimos, pudiendo ser pocos o muchos, lo que genera conflicto. Se resalta la opinión del jurista Pedro Álamo quien señala que “si se hubiera regulado a la junta de propietarios como persona jurídica no habría habido problema” (p.13).

Del mismo modo, se puede hacer mención al citado artículo 43° de la ley 27157 referido a la transferencia de bienes comunes, en donde los propietarios se encuentran facultados para realizar el acto de disposición, sin embargo, como ya se mencionó en un apartado anterior, se

considera necesaria la unanimidad, en el sentido que, si bien hablamos de una figura especial que dista de la regulación del Código Civil, involucra muchos derechos de por medio, debido a la convivencia. Trayendo nuevamente a colación a Mejorada (2016) y su argumento que, según el artículo 971 del Código Civil, para la copropiedad, se requiere del voto de todos los propietarios, considerándolo excesivo, a diferencia de la propiedad exclusiva y propiedad común, en donde sí el tema cambia y la mayoría debería coincidir (p. 57).

Tanto para bienes comunes como para bienes exclusivos de la junta, la discusión está en la capacidad para disponer, que, si bien todos los propietarios la poseen, no todos están de acuerdo y la ejercen, solo necesitando 2/3 de los participantes y habiendo un porcentaje que se abstiene, quienes quedan adheridos a la decisión. He ahí la importancia de la personería jurídica, en razón que sea un solo ente quien posea esa facultad, entregándose a la junta de propietarios la atribución para disponer, característica exclusiva de las personas, ya sean naturales o jurídicas, evitándose los conflictos relacionados a todos los propietarios.

Es necesaria esta atribución de personería jurídica, resultando insuficiente la relativa subjetividad, en razón que la misma ley ha establecido que el objeto de la junta de propietarios está limitado a las necesidades surgidas de la convivencia, pero, a diferencia de ordenamientos jurídicos como el argentino, no brinda la protección jurídica para propietarios y para terceros que se vinculen con ella y, si bien es cierto, se le compara y se aplica la normativa de las personas jurídicas no inscritas, estas últimas no brindan la seguridad jurídica necesaria ya que sus actos surten efectos, como ente individualizado, siempre y cuando se encuentren supeditadas a realizar la inscripción posterior para validar dichos actos, de lo contrario, la responsabilidad recae en quien celebró los actos jurídicos, de manera solidaria.

En Argentina, los parámetros están claros, el consorcio de propietarios es una persona jurídica como cualquier otra, que solo actuará en razón de su ámbito de aplicación que es la propiedad horizontal, pudiendo realizar todos los actos jurídicos necesarios, con órganos internos y fondo común propio, situación que en Perú resulta impensable, dado que, así no lo acepten y le brinden relativa subjetividad, la junta de propietarios celebra actos jurídicos, pero no tiene capacidad para responder por todos ellos, lo que termina siendo perjudicial para terceros que se vinculen con la junta, dejando al aire la responsabilidad que correspondería a la junta, teniendo que responder cada propietario como sujeto individual y que, al momento de recurrir a la vía judicial, volvería tedioso que un acreedor o tercero intente reclamar su derecho a cada propietario.

Por lo tanto, esta atribución de personería jurídica tendría como principal objetivo establecer la capacidad de la junta de propietarios, como una capacidad completa pero a la vez restringida a su objeto, que involucraría administrar y disponer bienes de su propiedad y de naturaleza común, lo que a su vez, permitirá delimitar el ámbito de acción y de responsabilidad de la junta y su presidente, aclaración que se vería reflejada en otras áreas del derecho, solucionando conflictos, en especial, en el ámbito registral, en donde los registradores públicos se ven en disyuntivas sobre normativa a aplicar en los casos relacionados a la junta, puesto que al no poseer personalidad, deben utilizar supletoriamente la normativa de las personas jurídicas. En la práctica, la personalidad jurídica está, pero en la teoría nuestro ordenamiento jurídico no la reconoce como tal.

3.2.2. Mejoras en los caracteres esenciales de la junta de propietarios.

La atribución de personería jurídica a la junta de propietarios no solo involucrará que se le considere como tal en la respectiva ley de la materia, sino que, traería consigo mejoras en dicha institución, que no solo permitirán resolver conflictos existentes desde la instauración de la ley, sino también problemas comunes que se presentan en el tráfico jurídico, observables por el personal que tiene que lidiar a diario con estos temas y donde se demuestra principalmente que, a pesar que la ley les brinde a los propietarios la libertad para establecer su propio reglamento interno, la dejadez de los mismos requiere que el ordenamiento jurídico les fije lineamientos, sin pretender una irrupción por parte de la ley, pero que deben atenderse debido a la naturaleza social de este tipo de propiedad.

Para ello, se propondrán diferentes mejoras en los caracteres esenciales de la junta de propietarios, que deben ser tomadas en cuenta por el legislador, basándose en experiencias extranjeras que tienen un crecimiento similar de población que decide optar por adquirir propiedades sujetas a régimen especial, valga decir, propiedad horizontal, donde han dado resultados y a la vez, reforzarán a la junta como organismo principal de la propiedad exclusiva y propiedad común, sin embargo, las mismas deben ser tomadas con mucha cautela en virtud de no vulnerar de esta forma la autonomía de la voluntad de los propietarios.

3.2.2.1. Constitución, inscripción y extinción de la junta.

La constitución de la Junta de propietarios se da, según lo normado en el artículo 145° del TUO del Reglamento de la Ley 27157, al otorgamiento del Reglamento Interno y se inscribe en el Registro de Propiedad Inmueble, no especificando respecto de su naturaleza, lo que se encuentra establecido en la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, donde se le atribuye relativa subjetividad. Respecto a lo establecido en los mencionados cuerpos normativos, es innegable que la Junta de propietarios se constituya al otorgamiento del reglamento interno, ya que, sin propietarios sujetos a este régimen, la junta no tendría razón de ser.

De igual forma, resultaría poco relevante buscar que se inscriba en el Registro de Personas jurídicas, puesto que la junta se encuentra adscrita a una propiedad, por lo tanto, debe estar registrada como tal en el Registro de Propiedad Inmueble; Gonzáles (2011) señala: “En tal sentido, la decisión de inscribir esta entidad en una u otra oficina administrativa es francamente irrelevante, por cuanto lo único decisivo es que en el derecho civil peruano falta una previsión normativa que le conceda la personería” (p. 577). Siendo un tema meramente técnico que carece de relevancia, pero por estar relacionada a un inmueble se propone que esté adscrita a ella en los registros públicos.

Como ya se estableció con anterioridad, el hecho que la ley no establezca formalidades para su constitución, al proponer que se considere como persona jurídica, resulta necesario que su inscripción se dé junto con la del Reglamento Interno, ya sea por Escritura Pública o documento privado con firmas legalizadas por notario, ambas opciones válidas, tal y como establece el artículo 53° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Ello se da para que surja el nacimiento a una nueva persona jurídica, a la cual le es imputable derechos y obligaciones, como un ente distinto de los propietarios que la conforman.

Al ser un ente que involucra mucho actuar durante la vida de una propiedad exclusiva y común, es necesario que se dé una correcta constitución de la misma, unión que deberá establecerse en un Acta de conformación, en este caso de la persona jurídica Junta de

propietarios, donde quedará señalado de forma clara su contenido, quien es su presidente y demás miembros de la junta, a fin de tornar validez a los acuerdos póstumos a los que arriben. Se deberá establecer el respectivo Libro de Actas, donde quedarán plasmados todos los acuerdos desde que se conforma la Junta. Además, deberá regirse por el Reglamento de inscripciones del registro de personas jurídicas no societarias, señalándose que toda actuación deberá realizarse a través de Actas Certificadas, puesto que esta formalidad constituye una garantía respecto de los acuerdos adoptados desde su conformación hasta su extinción.

Se daría el surgimiento de una persona jurídica “especial”, que a diferencia de las demás que se encuentran restringidas a su objeto social y a su estatuto, esta se encontraría limitada por su ámbito de aplicación y su reglamento interno. Si nos damos cuenta, es básicamente lo mismo, la diferencia consistiría en que, las personas jurídicas tradicionales buscan vincularse para una determinada actividad, en cambio, aquí se encuentran vinculadas de forma automática, pero ello no involucra que no surtan efectos jurídicos. Alberto Meneses Gómez en “la convivencia en la propiedad horizontal” señala que el derecho de un propietario queda limitado cuando afecta el de otro propietario, surgiendo así un límite no normativo, pero que se impone por la convivencia de familias que comparten en un mismo edificio, por lo tanto, se debe analizar esta figura especial no solo desde el ámbito jurídico sino también social, ya que al vincularse prácticamente te desprendes de una parte de tu derecho, precio a pagar por la llamada convivencia (Pozo, 2016, p.95). Para ello, se debe tener en cuenta como pilares fundamentales el libre actuar y el respeto, ambos de manera recíproca para una correcta convivencia en común.

Del mismo modo, parecería quedar al aire lo relacionado al patrimonio autónomo, considerando que no se le puede solicitar aportaciones a los propietarios por la misma naturaleza de las propiedades sujetas a régimen especial, para lo cual, dicho patrimonio será constituido por los pagos realizados para el mantenimiento de los bienes comunes y el derecho de cobranza de pagos atrasados, asimismo, como se propondrá más adelante, también se incluirá un fondo de imprevistos. Finalmente, la extinción de la junta de propietarios se dará una vez que el inmueble deje de regirse bajo las normas de la propiedad exclusiva y propiedad común, todo ello sentado en Acta firmada por los propietarios o elevada a Escritura Pública.

3.2.2.2. Alcances, duración y extinción de la representación del presidente de la junta de propietarios.

Otro punto que requiere mejoras es la figura del presidente de la junta de propietarios como encargado de la representación unipersonal de la junta. En el ámbito registral existen tabúes respecto a la duración y la extinción de la representación, lo que genera altercados al momento de inscribir los actos celebrados por el mismo. Para ello, aunque ya haya sido un tema tratado de manera continua, es necesario que el ordenamiento jurídico delimite cuales son los alcances, la duración y la extinción de la representación del presidente de la junta de propietarios.

Con la atribución de personería jurídica a la junta, se tendrá que mejorar también al órgano que ejerce su representación, debido a que, la misma ley permite su inscripción, aunque existan algunos casos en donde no cumple las formalidades de designación o simplemente los propietarios no designen uno, lo que representaría un caso de acefalía. Todo sería perfecto si el reglamento y el presidente se encuentren inscritos y así se le atribuyan las facultades de representación que otorga el Código Civil, sin embargo, surgen conflictos cuando esto no sucede y no queda clarificado quien está facultado para convocar a junta, cuando es la primera reunión o de ser el caso, necesite convocar para modificar temas relacionados al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Este tema ha sido tratado en diferentes plenos y precedentes del Tribunal Registral, pero, en los casos diarios sigue existiendo el conflicto de la inscripción de los actos del presidente cuando no tiene facultades inscritas o simplemente sus facultades han caducado. Para ello, se debe delimitar cuando se extingue las facultades del presidente de la junta, a pesar que exista el precedente de observancia obligatoria del CXXXIX Pleno Registral, en donde se establezca que el último presidente con facultades inscritas, a pesar de haber vencido su mandato, puede convocar a junta para la elección del nuevo presidente o de la junta directiva, lo cual dista de su comparación con la asamblea en caso asociaciones, puesto que podría entenderse que son facultades de forma general y no solo para una determinada actividad.

Sin ánimo de pretender extenderse en este tema que es de gran debate por parte de la comunidad jurídica, es necesario que, una vez delimitada la personalidad jurídica de la junta de propietarios, consiga se establezcan parámetros referentes a la correcta actuación del presidente, señalándose sus alcances y, principalmente, su responsabilidad, teniendo en cuenta que será el encargado de representar a una persona jurídica y su vinculación con terceros para realizar los actos de administración, puede colocarlo en su situación privilegiada. Si el reglamento por decisión de los mismos propietarios no plantea la vigencia del presidente, entonces se debe colocar un plazo máximo susceptible de extensión, pero será decisión de la junta el plazo de duración, su utilización será supletoria en caso de omisión, quedando a salvo su derecho a optar por un período distinto al que la ley establezca.

3.2.2.3. Creación de un órgano de administración para el mantenimiento de los servicios y bienes comunes.

Si bien el presidente de la junta de propietarios es el encargado de los temas relacionados a la administración de la propiedad exclusiva y propiedad común, observando la experiencia argentina, es necesario que esto no solo recaiga solo sobre el presidente, sino que se faculte a un órgano aparte que se encuentre a cargo de ejecutar las divisiones de las actividades relacionadas al mantenimiento de los servicios y los bienes comunes, a efectos de un correcto funcionamiento de los mismos, puesto que, ello también genera conflictos en la convivencia.

Este órgano no tendrá facultades como un presidente, sin obligación ni necesidad de inscripción, pero permitirá que, si los propietarios lo consideran pertinente, a efectos de mayor orden, se pueda encargar a una empresa tercerizada las obligaciones relacionadas al mantenimiento y correcto funcionamiento de los servicios básicos y el óptimo estado de las áreas comunes, verbigracia, escaleras, ascensores, patios, etc., en razón a lo regulado en el reglamento interno. A diferencia del presidente que se encarga de los temas contables o jurídicos relacionados a la junta, este sería un órgano de mantenimiento en aras de un mejor disfrute de este tipo de propiedad, pero que necesariamente debe estar aprobado por la junta de propietarios y supervisado por el administrador de la propiedad sujeta a este régimen.

3.2.2.4. Creación de un fondo de imprevistos.

La ley permite a la junta de propietarios que pueda constituir un fondo común, quedando a su discrecionalidad si lo realiza o no, debido a que no la considera como persona jurídica. A pesar de ello, después de haber estudiado la legislación colombiana, se debe mencionar sus dos grandes aportes: la solución de conflictos y la instauración del fondo de imprevistos. Respecto de este último, constituye un porcentaje de participación ascendente al 1% del presupuesto anual y demás ingresos que se acuerden en asamblea. Todo ello se realiza con la finalidad de

tener una especie de “soporte” con el cual responder ante contingencias o imprevistos que se presenten en razón de la propiedad horizontal.

Es necesario que el legislador nacional incorpore este tipo de mecanismo en nuestro ordenamiento jurídico, en razón que las personas jurídicas deben contar con un patrimonio común, pero, en el caso de la junta de propietarios, su ámbito de actuación se encuentra limitado al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, por lo cual, los ingresos no son iguales a los de una persona jurídica tradicional; de la misma forma, se debe tener en cuenta el ánimo de los propietarios de querer contribuir a este fondo de imprevistos. Si en un inicio la relación fue de adhesión, es decir, al adquirir la propiedad se quedaron vinculados a la junta, del mismo modo deben vincularse para responder por las obligaciones contraídas o contingencias que se puedan presentar.

Cabe dejar en claro que, de ninguna manera, dicho fondo estará interpuesto de manera expresa por montos ordenados por la ley, ya que se estaría alterando la figura de la autonomía de la voluntad de no querer aportar de manera deliberada, sin embargo, la figura en sí deberá existir para evitar posibles inconvenientes económicos y los conceptos que se considerarán estarán interpuestos por los mismos propietarios en su reglamento interno, dejando como ejemplo, los ingresos extraordinarios por actividades realizadas o sanciones económicas interpuestas a los propietarios deudores o que incumplan con sus normas estipuladas en el reglamento.

Queda sentada la postura de que no se puede obligar a los propietarios a constituir un fondo común donde deban realizar aportaciones dinerarias o mobiliarias, pero sí se busca que el ordenamiento jurídico incorpore un mecanismo de seguridad para los mismos propietarios y para los terceros, con dinero proveniente de conceptos que ellos mismos detallan, a efectos de evitar conflictos posteriores y así utilizar formas alternativas de solución de conflictos, sin necesidad de recurrir directamente a la vía judicial, lo cual resulta tedioso porque, en primer lugar, el presidente debe tener su mandato vigente para ejercer las atribuciones de la representación del Código Civil y; en segundo lugar, se vuelve tedioso el proceso para que terceros reclamen su derecho, ya que, al no existir un fondo común ni bienes embargables, debe solicitarse el cumplimiento de la acreencia a los mismos propietarios ya sea de manera solidaria o en una situación más extrema, de manera individual.

3.2.3. Propuesta de modificación de la ley 27157 a raíz de la atribución de personería jurídica de la junta de propietarios.

3.2.3.1. Modificación del artículo 47.1. de la Ley 27157.

Después de haber analizado los beneficios que traería consigo la atribución de personería jurídica a una institución tan importante como es la junta de propietarios y las mejoras en sus caracteres esenciales, se presenta la siguiente propuesta de modificación del artículo 47.1 la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, quedando como resultado lo siguiente:

Artículo 47.- De la constitución

47.1. La Junta de Propietarios está conformada por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos. Se constituye como persona jurídica una vez realizada su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble y su actuación estará supeditada

a todos los actos que conlleven a la consecución de su objeto estipulado en el reglamento interno, con la salvaguarda de los derechos de sus miembros y de terceros relacionados a ella.

Conclusiones

- Los artículos que regulan a la junta de propietarios en la ley 27157 se encuentran limitados, quedando demostrado que existen muchos vacíos a razón del poco desarrollo que ha tenido esta institución en la doctrina y jurisprudencia nacional, generando dudas relacionadas a la inscripción, las facultades del presidente, las atribuciones y responsabilidades de la junta de propietarios y en especial, un tema tan debatible como es la transferencia de los bienes comunes. A pesar que el ordenamiento jurídico ha intentado subsanar las omisiones de la ley con el reglamento y directivas, resulta necesario que se mire hacia realidades similares a la nuestra, en donde países como Argentina y Colombia han tenido un mejor desarrollo de esta institución, atribuyéndole personería jurídica al ente de similar naturaleza a la junta de propietarios, lo que demuestra que la complejidad de su actuar no puede ser analizada de forma somera y requiere un tratamiento adecuado en aras de protección tanto para propietarios como para terceros.

- Las razones para considerar a la junta de propietarios como una persona jurídica consisten, en primer lugar, en la insuficiencia de la relativa subjetividad, surgiendo la necesidad de un reconocimiento como un órgano individual con derechos y atribuciones que le permitan responder como tal ante el tráfico jurídico, con una capacidad completa para administrar y disponer bienes de su propiedad y de naturaleza común y, a la vez, con una delimitación de su campo de acción que se circunscribirá a relacionado a la propiedad sujeta a régimen especial, la cual solo se consigue otorgándole personería jurídica, dando nacimiento a un sujeto distinto de sus miembros, lo que permitirá clarificar su aplicación en diferentes áreas del derecho, en especial, en la registral. En segundo lugar, encontramos a las mejoras en los caracteres esenciales de la junta que traería consigo la atribución de personería jurídica, las cuales deberán ser propuestas por el ordenamiento jurídico en beneficio de los propietarios sin olvidar la liberalidad con que cuentan los mismos para tomar sus propias decisiones pues no se trata de una irrupción por parte de la ley sino más bien, mejoras que hagan duradera la convivencia en común.

- Ha quedado claro que la necesidad de personería jurídica para la junta de propietarios se da por dos razones. La primera es la insuficiencia de la relativa subjetividad y; la segunda, la necesidad de mejoras en los caracteres esenciales de la junta. Para llegar a esta respuesta se ha tenido en cuenta que el desarrollo inmobiliario en el Perú ha permitido que exista una variación en la forma de adquirir viviendas, llegando a unir los derechos de una y más personas, generando una complejidad en la actuación relacionada a este tipo de propiedad. Al sujetarse al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común no solo se adquiere una propiedad sino también la relación con los vecinos. Es por ello que, al desarrollar la personería jurídica de la junta de propietarios no solo se valorado su naturaleza jurídica sino también su naturaleza social, que es la causa de un sinnúmero de conflictos entre propietarios. Si bien ellos no buscan constituirse como tal, la realidad es que las consecuencias jurídicas se dan y, a pesar de que ordenamiento jurídico, erróneamente, solo le ha brindado relativa subjetividad, ello no es suficiente para abarcar todo el actuar jurídico que se genera, siendo labor del Estado que se le reconozca la calidad de persona jurídica en el artículo 47° de la Ley 27157.

Recomendaciones

- El ordenamiento jurídico peruano necesita desarrollar con más ahínco a la institución de la junta de propietarios, ya que no solo hablamos del ente de administración de una forma de vivienda especial, sino que es el inicio de quizá, una adecuación a las relaciones de convivencia en las propiedades que tienen el régimen de sección exclusiva y común, en el sentido que, no solo se trata de ver al propietario desde su singularidad sino también desde un conjunto, para así poder determinar cómo afecta tener un derecho de propiedad “compartido”, tema que no ha sido tratado en nuestro país a diferencia de países vecinos como Argentina y Colombia.

- Asimismo, deben existir mejores criterios de interpretación de la normativa, en general, del régimen que regula a la propiedad exclusiva y propiedad común. Todo ello en razón de existir falencias respecto a este régimen de propiedad especial, lo que genera disyuntivas al momento de aplicar la ley.

Referencias

Acevedo, U. y Piedrahita, N. (2016). *Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia: Estudio del alcance de la Ley 675 de 2001 y su eficacia frente a la relación entre copropietarios y administrador a 2016*. [Trabajo de grado, Universidad de San Buenaventura]. Repositorio Institucional de la Universidad de San Buenaventura. <http://hdl.handle.net/10819/3341>

Álamo, P. en CCI Pleno Registral. [Transferencia de secciones de propiedad exclusiva cuyo dominio corresponde a la Junta de Propietarios]. 15 de noviembre de 2018.

Aponte, R. (2020). Reconocimiento de la titularidad de derechos fundamentales para las personas jurídicas. *Gaceta Constitucional*.

Arrascue, E. (2014). *La protección constitucional de la persona jurídica*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio Institucional de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/280>

Atehortúa, J. (2005). Dimensión institucional de la persona jurídica en el derecho colombiano. *Revista de Derecho Privado*, 8, 47-91. ISSN: 0123-4366. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3253247>

Ascencios, J. (2018). La necesaria personalidad jurídica de las juntas de propietarios. (Comentarios de la Resolución N.º 1704-2013-SUNARO-TR-L). *Actualidad Civil*, 436-455. ISSN 2313-4828.

Aliaga, L., y Silva, F. (2017). Apuntes sobre la Junta de propietarios, su acefalía y formas de solución en el ordenamiento jurídico peruano. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 764, 3079. https://app.vlex.com/#search*/acefal%C3%ADa/WW/vid/704688561

Balarezo, E. (2015). La persona jurídica, un estudio evolutivo de una figura clave del Código civil Peruano de 1984. *Revista SAPERE, Universidad de San Martín de Porres*. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/1778>

- Calle, P. (2018). *La transferencia de aires en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común: premisas normativas y problemática registral*. [Tesis de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional de la Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/11769>
- Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994 de 2014. 7 de octubre de 2014 (Argentina).
- Cossari, N & Cossari, M. (2013). La responsabilidad civil del consorcio de propiedad horizontal y de los consorcistas en la República Argentina. *Revista de Derecho*, 8, 117-145. ISSN 1510-3714. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6119771>
- CXXXIX Pleno Registral. [Mandato sin representación]. 28 de diciembre de 2015.
- Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda [Presidencia de la República]. Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. 08 de noviembre de 2006.
- Fernández, C. (2014). El Código Civil Peruano de 1984: su elaboración, sus aportes, las enmiendas que reclama. Lima. THEMIS – Revista de Derecho, 66, 39-58, ISSN: 1810-9934. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/12687/13240/>
- Fernández Dávila, G. (2019). *La Naturaleza Jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral*. [Tesis de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional de la Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/13873>
- González, G. (2011). *Derecho Urbanístico*. Sexta edición. Jurista Editores E.I.R.L.
- Grijalva, P. (2019). *Inscripción del Presidente de Junta de Propietarios y la propiedad horizontal, Santiago de Surco, 2018*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional de la Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/49821>
- Ley 27157 [Presidencia de la República]. 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. 15 de julio de 1999.
- Ley 675 de 2001. No. 44.509. 4 de agosto de 2001 (Colombia).
- Matheus, H. (2016). *Deficiente Regulación de los bienes comunes dentro del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común en la ley N°27157*. [Tesis de pregrado, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio Institucional de la Universidad Andina del Cusco. <https://hdl.handle.net/20.500.12557/868>
- Monge, G. (2017). Las Universidades en el Perú: Análisis Constitucional y legal desde su condición de Personas Jurídicas. *THEMIS – Revista de Derecho*, 72, pp. 211-224, ISSN: 1810-9934. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6550296.pdf>

- Montoya, C. (2015). *La nueva propiedad horizontal. Problemas derivados del régimen inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común*. Primera edición. Gaceta Jurídica.
- Mora, C. (2018). *Efectos de la Responsabilidad Civil de la Junta de propietarios de la Ley 27157, 2017*. [Tesis de pregrado, Universidad Tecnológica del Perú]. Repositorio Institucional de la Universidad Tecnológica del Perú. <https://hdl.handle.net/20.500.12867/1121>
- O' Callaghan, X. (2004). *Las personas jurídicas. Concepto, naturaleza y clases*. Compendio de Derecho Civil. Tomo 1 (parte general). Lección 20ª. <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/juridicas-conceptonaturaleza-clases-214850>
- Ojeda, L. (2019). *La transformación de asociaciones en sociedades y las limitaciones jurídicas en la afectación del patrimonio social para su inscripción en el registro de personas jurídicas*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa]. Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. <http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/UNSA/8644>
- Osterling, F. & Castillo, M. (2003). *La responsabilidad civil de las personas jurídicas por actos de sus administradores o dependientes*. Estudio Castillo Freyre.
- Pazos, J. (2017). *La persona jurídica de derecho privado en el sistema jurídico peruano: ensayo de una teoría general*. [Tesis doctoral, Universidad Pablo de Olavide]. Repositorio Institucional de la Universidad Pablo de Olavide. <http://hdl.handle.net/10433/5366>
- Pozo, J. (2016). *Junta de Propietarios. Aspectos civiles, inmobiliarios y registrales*. Primera edición. Instituto Pacífico.
- Rentería, M. (2017). *Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio Institucional de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/922>
- Resolución N° 086-2009-SUNARP-SN. [Reglamento De Inscripciones Del Registro De Personas Jurídicas No Societarias]. 01 de abril de 2009. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN. [Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN]. 23 de diciembre de 2008. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Rodríguez, J. (2020). *Apuntes sobre la Junta de propietarios*. Portal Jurídico IUS 360°. <https://ius360.com/apuntes-sobre-la-junta-de-propietarios-jose-rodriguez/>
- Rufail, A. (2013). *La Personalidad Jurídica del Consorcio de propietarios*. [Tesis de grado, Universidad Empresarial Siglo 21]. Repositorio Institucional de la Universidad Empresarial Siglo 21. <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/handle/ues21/11984>

- Salazar, M. (2020). Personas Jurídicas societarias (y otras) PARTE I: tipología, sistemas de constitución y existencia. Portal Jurídico IUS 360°. <https://ius360.com/personas-juridicas-societarias-y-otras-parte-i-tipologia-sistemas-de-constitucion-y-existencia/>
- Salazar, M. (2018). *Anomalías societarias: la sociedad irregular*. Actualidad Civil.
- Sánchez, J. (2018). *Derechos Fundamentales de La Persona Jurídica*. [Trabajo de suficiencia profesional, Universidad Peruana de Las Américas]. Repositorio Institucional de la Universidad Peruana de Las Américas. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/285>
- Sánchez, O. (2015). *La propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de 2001): el manual de convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos*. Universidad Católica de Colombia. <https://repository.ucatolica.edu.co/handle/10983/2628>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (Ed.) (2019). Comentarios al Reglamento del Registro de Predios. Anta Creativa. <https://scr.sunarp.gob.pe/comentarios-al-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios/>
- Torres, A. (2016). Propiedad Horizontal. Revista Jurídica "Docentia et investigatio", 18(1), 53. <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/12322>
- Varsi – Rospigliosi, E. (2018). Creaciones e innovaciones jurídicas de validez universal por Carlos Fernández Sessarego. *ATHINA - Revista de Derecho*, 14, 25-38. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/7372>
- Varsi - Rospigliosi (2014). Tratado de derecho de las personas. Lima: Gaceta Jurídica. Universidad de Lima. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/5355>