

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO



FACULTAD DE DERECHO

**ANÁLISIS DEL DERECHO AL VOTO
EN LA JUNTA DE PROPIETARIOS, REGULADO EN EL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE

ABOGADO

RENTERIA RISCO MARIA CECILIA

Chiclayo, 24 de noviembre de 2017

“ANÁLISIS DEL DERECHO AL VOTO EN LA JUNTA DE PROPIETARIOS, REGULADO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN”

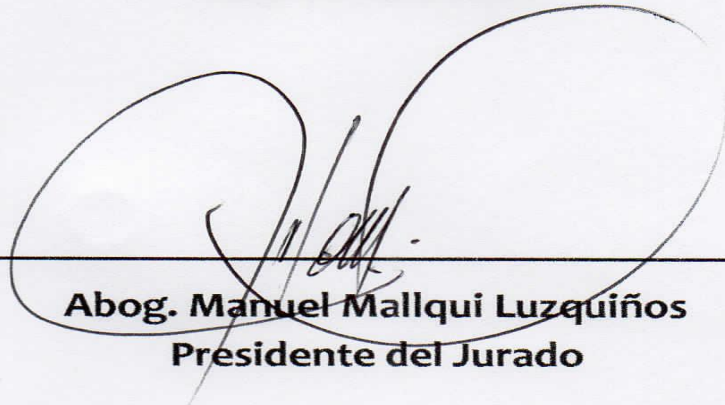
PRESENTADO POR:

RENTERÍA RISCO MARÍA CECILIA

Presentado a la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo para Optar el título de:

Abogado

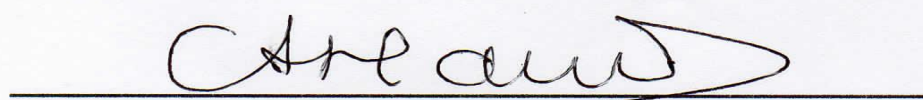
APROBADO POR:



Abog. Manuel Mallqui Luzquiños
Presidente del Jurado



Mgtr. Manuel Francisco Porro Rivadeneira
Secretario del Jurado



Dra. Ana María Margarita Llanos Baltodano
Vocal del Jurado

DEDICATORIA

A Dios, porque es fuerza y voluntad para seguir ante cualquier obstáculo.

A mi madre, porque siempre estuvo y está a mi lado, guiándome, apoyándome, cubriéndome con su cariño y fortaleza,

A mi padre, por apoyarme en cada momento,

A mis hermanos, por su confianza y respaldo en mí, cada día.

AGRADECIMIENTO

Le doy gracias a Dios, pues cada paso en mi vida es bajo su protección, le agradezco a mis familiares y amigos, que estuvieron conmigo apoyándome en cada proyecto y meta propuesta, y a mi asesor, por su orientación, el conocimiento y ánimo a seguir investigando.

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación, se centra en analizar si la exigencia de la titularidad de la propiedad; regulado bajo el Régimen de Propiedad Exclusiva y Régimen Común, afectaría o vulneraría el ejercicio del Derecho de Voto en Junta de Propietarios, es decir, saber si aquel propietario que no posee su titularidad inscrita en los Registros Públicos se le puede negar su derecho a voto en Junta de Propietarios, aun cuando la Ley N° 27157 no lo exige de manera taxativa.

Para lo cual, esta investigación ha sido dividida en tres capítulos, en los cuales de manera progresiva daremos respuesta al problema planteado. Los apartados se centrarán el primero: en los aspectos generales del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, el segundo apartado realizaremos un análisis de la naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios y el último, el cual dará respuesta a nuestro problema planteado, en saber si existe o no vulneración al derecho a voto a los propietarios que no poseen su derecho inscrito en los Registros Públicos.

Para culminar, la investigación se centra en que la exigencia de la inscripción de la titularidad del derecho de propiedad de los miembros regidos bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, no es requisito previsto en la ley, por tanto, su exigibilidad, afecta el derecho al voto, porque al supeditar la aplicación del mismo a tener el derecho inscrito restringe al propietario del bien a decidir sobre el dominio común y exclusivo.

Palabras clave: Propiedad exclusiva y propiedad común, Tribunal Registral, derecho de propiedad y derecho de voto.

ABSTRACT

In the present work of investigation, it is centered in analyzing if the demand of the ownership of the property; regulated under the Regime of Exclusive Property and Common Regime, would affect or would violate the exercise of the Right of Voting in Board of Owners, that is to say, to know if that owner who does not own his property registered in the Public Registers can be denied his right to vote in Board of Owners, even though Law No. 27157 does not require it in a restrictive manner.

For this, this research has been divided into three chapters, in which we will gradually respond to the problem raised. The sections will focus the first one: in the general aspects of the Regime of Exclusive Property and Common Property, the second section will make an analysis of the legal nature of the Board of Owners and the last one, which will answer our problem raised, in knowing whether or not there is violation of the right to vote to owners who do not have their right registered in the Public Records.

To conclude, the investigation focuses on the fact that the requirement of registration of ownership of the property rights of members governed under the regime of exclusive ownership and common property, is not a requirement provided by law, therefore, its enforceability affects the right to vote, because by requiring the application of the same to have the right enrolled restricts the owner of the property to decide on the common and exclusive domain.

Keywords: Exclusive property and common property, Registry Court, property rights and voting rights.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO.....	III
RESUMEN	IV
ABSTRACT	V
INTRODUCCIÓN	VIII
CAPITULO 1: RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN	
ASPECTOS GENERALES DE SU CONSTITUCIÓN.....	10
1.1. Antecedentes	10
1.2. Definición	12
1.3. Elementos configuradores.....	17
1.3.1. Elementos personales	18
1.3.2. Elementos arquitectónicos.....	18
1.3.3. Elementos formales	19
1.4. Bienes de dominio exclusivo y común.....	20
1.5. Reglamento Interno.....	24
1.6. Extinción del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común	27
CAPITULO 2: JUNTA DE PROPIETARIOS: CONSTITUCIÓN, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN	
2.1. Definición	29
2.2. Naturaleza Jurídica	31
2.2.1. Personería Jurídica.....	31
2.2.2. ¿La junta de propietarios puede adquirir bienes aun sin personalidad jurídica?	37
2.3. Inscripción de la Junta de Propietarios.....	40
2.4. Órganos de la Junta de Propietarios.....	41

2.4.1. El Presidente	42
2.4.2. El Administrador	44
2.5. Derechos y obligaciones de los miembros y no miembros de la Junta de Propietarios.....	45
2.6. Formación	48
2.6.1. Convocatoria.....	48
2.6.2. Quórum.....	49
2.6.3. Documentación de la junta	50
CAPÍTULO 3: VULNERACIÓN DEL DERECHO A VOTO POR LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE DERECHO DE PROPIEDAD EN REGISTROS PÚBLICOS ..	54
3.1 Derecho de Propiedad	54
3.2. Derecho al voto	57
3.3. Privación del derecho al voto	59
3.4. Postura del Tribunal Registral sobre la Junta de Propietarios.....	63
3.5. Vulneración del derecho a voto por la falta de inscripción de derecho de propiedad en registros público	70
CONCLUSIONES.....	76
BIBLIOGRAFÍA	79
ANEXOS	87

INTRODUCCIÓN

Nuestro país viene atravesando, un gran déficit habitacional según lo registrado en las cifras por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) y para contrarrestarlo, se empezó a construir grandes y pequeñas edificaciones, con la finalidad de ofrecerle a la población un lugar donde habitar, haciéndose cada vez más prominente dicho proceso, entrando así, a la era del boom inmobiliario.

El Estado, al percatarse del rápido avance de las construcciones en materia inmobiliaria, se vio en la necesidad de regularlas, a lo que actualmente nos regimos bajo la Ley 27157, “Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común” o mejor conocido como Propiedad Horizontal.

No obstante, la regulación de esta propiedad fue un tanto tediosa porque no se podía incluir ni en la propiedad propiamente dicha ni en la copropiedad, debido a sus características de poseer bienes exclusivos y comunes; además de regir, no solo su constitución como tal, sino la convivencia de los propietarios, con el fin que sea pacífica y ordenada, donde cada propietario tenga derechos y deberes que cumplir, y así evitar posibles conflictos o controversias sobre los bienes privados o comunes.

De ahí surge la Junta de Propietarios, siendo la clave para que la convivencia vecinal sea armoniosa y, si bien, es un tema poco desarrollado a nivel jurídico, es importante en la actualidad, debido que la industria inmobiliaria va en aumento, y la creación de la figura de junta de propietarios debería ser una ayuda para los propietarios mas no, un impedimento.

Uno de los requisitos para formar parte de la junta de propietarios, es tener el derecho inscrito en los Registros Públicos, condición que será explicada en el transcurso de la investigación que nos llevó a la interrogante ¿Por qué la exigencia de la inscripción de la titularidad en Registros Públicos, bajo un régimen de propiedad exclusiva y común, se muestra como vulneradora con el derecho al voto que tienen los miembros de una Junta de Propietarios, a fin de decidir sobre los bienes y servicios comunes?.

A lo cual nos trazamos un objetivo general, basado en demostrar si existe vulneración al derecho a voto, de aquellos que no cuentan con la titularidad de su propiedad en Junta de Propietarios, bajo el régimen de Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, y como objetivos específicos, primero definir el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común para tener claro la estructura básica del régimen, segundo, analizar la naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios para comprender la finalidad de su regulación, y tercero, analizar si el derecho de propiedad es obtenido exclusivamente con la inscripción en los Registros Públicos, caso contrario, se vulneraría el derecho de voto en Junta de Propietarios.

Por ello, el presente trabajo se encuentra dividido en tres capítulos que contienen análisis jurídico y doctrinal. El primero se dirige a definir el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, donde se detallará sus antecedentes, formalización y constitución de la misma, el segundo capítulo, estará basado exclusivamente en la estructura, características y esencialmente en la naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios y, el tercer capítulo, donde analizaremos si existe la vulneración del derecho a voto por la falta de inscripción del derecho de propiedad en los registros públicos, y dará respuesta a la pregunta planteada en nuestra investigación.

Concluyendo, que la exigencia de la inscripción de la titularidad del derecho de propiedad de los miembros regidos bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad, es requisito previo para que la decisión de los integrantes en una Junta de Propietarios sea válida respecto a los bienes y servicios comunes, entonces se está vulnerando el derecho al voto.

CAPITULO 1:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN: ASPECTOS GENERALES DE SU CONSTITUCIÓN

1.1. Antecedentes

En el Perú, el *boom* inmobiliario ha venido en aumento con el transcurso de los años, por ello es que la legislación se vio en la premura y necesidad de regularla, debido al vacío legal que existía sobre al tema. Sus primero pasos fueron, a lo que se denominó “pre-propiedad horizontal, el cual incluyó expresamente posibilidad de que los pisos de un edificio puedan pertenecer a diferentes propietarios”¹, esto se denota en “los artículos 855° al 857° del Código Civil de 1936 que inauguraron en nuestro país la regulación de la propiedad horizontal aun cuando se le denominada con el término de propiedad por pisos”², a pesar de ello, dichos apartados no resultaron propicios para hacer frente a los innumerables problemas que surgían de esta novedosa forma de vivienda, como son las edificaciones.

Con el transcurso del avance inmobiliario, los legisladores denotaron la insuficiencia de los apartados antes mencionados y decidieron regularla de una manera más específica, y es así que “en 1946 se promulgó la Ley 10726,³ Ley sobre propiedad de los diversos pisos de un edificio, y reconoce de manera

¹ GARAZATÚA NUÑOVERO, Juan. Pluralidad de reglamentos internos dentro del régimen de bienes de propiedad exclusiva y común, tratamiento normativo y jurisprudencial, en Instituto Pacífico. Lima, Primera edición, 2016, p.41-67

² GONZALES BARRÓN, Gunter. *Estudio de la Nueva Legislación sobre Predios Urbanos*, Lima, 2° ed. Juristas Editores E.I.R.L, 2001,p. 272

³ El Reglamento de la Ley 10726 mediante D.S. N° 025 del 06 de marzo de 1959, reconoció la titularidad de diversos propietarios sobre los distintos pisos de una edificación

expresa la conformación de un régimen especial de propiedad, la propiedad horizontal”⁴, si bien, era de manera incipiente, incluyeron formalmente el término propiedad horizontal, que era utilizado en la doctrina y el derecho comparado, pero al igual, que los artículos no resolvió las dificultades suscitadas debido que el crecimiento inmobiliario.

La Ley N°10726, en su artículo segundo que señala “cada propietario tendrá un derecho exclusivo sobre su sección y de copropiedad sobre las zonas y servicios comunes del edificio y contribuirá a prorrata a los gastos de los mismo, [...]”⁵, dando los cimientos sobre su naturaleza jurídica y dejando de manera clara la dualidad de la figura jurídica (la existencia de una sección privada y zona común), más la inclusión de la carga de los deberes por parte de los miembros, siendo estos requisitos, la base esencial a lo que se regirá la reglamentación de la Propiedad Horizontal.

Posteriormente se instituyó la Ley N° 22112⁶ la cual utilizó expresamente el término propiedad horizontal, siendo la regulación un tanto rígida y poco flexible, ya que el Estado impone sus propias reglas y no permite que los propietarios intervengan. A la par “el Código Civil de 1984, el cual reconoce la institución de la propiedad horizontal en su artículo 958°, indica que el desarrollo de esta lo remite a la legislación de la materia”⁷, es decir, la contenida en el Decreto Ley N° 22112. Esta ley, estableció que el régimen de propiedad horizontal era obligatorio para todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que cumplieran con los requisitos esenciales, los cuales son: la pluralidad de propietarios, la dualidad y el

⁴ La ley N°10726 tiene las siguientes características.

- Derecho exclusivo de propiedad sobre la sección independiente (libre de enajenación y gravamen)
- Copropiedad sobre los bienes comunes (votos distribuidos en función del valor de las secciones)
- Contribución en los servicios comunes del edificio (prorrata en los gastos)
- La administración está a cargo de una junta conformada por propietarios.
- En caso de desavenencia el Juez convoca a la junta
- Los acuerdos se adoptan por mayoría de votos, en función del valor de las secciones

GARAZATÚA NUÑOVERO, Juan. Pluralidad de reglamentos internos dentro del régimen de bienes de propiedad exclusiva y común, tratamiento normativo y jurisprudencial, Op Cit.41-67

⁵ ANCHAYHUAS CORONADO, Sofía. “Convocatoria y Acreditación de Convocatoria de Propietarios”, *Revista Jurídica del Perú*, N° 138, agosto 2012, p. 242.

⁶ Publicada el 14 de marzo de 1978 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 019-78-Vc de 27 de marzo de 1978 que indicaron los bienes y servicios comunes, el requerimiento del reglamento interno, indicando los derechos y deberes de los propietarios y junta de propietarios

⁷ MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “El Crecimiento Inmobiliario y la denominada Propiedad Horizontal en Sede Registral”, *Revista Jurídica del Perú*, N° 96, febrero 2009, p. 356.

edificio. Caracterizándose por ser imperativa, y querer tutelar la convivencia de los propietarios.

Por ello, es que, el 20 de julio de 1999 se promulgó la Ley 27157 “Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común” y su Decreto Supremo N° 035 – 2006 – VIVIENDA que aprobó el Reglamento de la Ley 27157, que regulaba los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y común.

La Ley N° 27157, se caracteriza por ser más flexible y facultativo, es decir, a diferencia de la Ley 22112 que el régimen era obligatorio, la nueva ley, otorga a los propietarios la decisión por optar por un régimen u otro, es decir, por optar si se regula por el de Independización y Copropiedad o por el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. Así denotamos que la ley, cambia el término de propiedad horizontal por la propiedad exclusiva y propiedad común.

Este régimen se considera una forma de propiedad especial porque como se mencionó, contiene como características esenciales el poseer una parte exclusiva y otra común, donde el propietario o propietarios de un edificio tienen dominio, uso, goce y disfrute tanto de la parte privada como de la compartida. A este pueden acogerse unidades inmobiliarias como edificio de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto; quintas; casas en copropiedad; centro y galerías comerciales o campos feriales y otras unidades inmobiliarias que tengan bienes comunes; siempre y cuando los inmuebles mencionados sean de un piso o al ser de más pisos, pertenezcan a un solo propietario y los pisos se proyecten de forma vertical sobre el terreno de la propiedad exclusiva.

1.2. Definición:

El término de propiedad horizontal nos remota a la idea de un edificio dividido por secciones con dominio exclusivo, es decir que cada propietario es dueño de una parte del edificio. Esta concepción proviene antiguamente, desde Roma cuando por primera vez, se dividió una casa de tal manera que sus diferentes pisos

permanezcan a diferentes propietarios⁸, aunque es muy restringida la idea, denotamos que la división en zonas no es pensamiento actual.

Por eso con el transcurso del tiempo y con las modificaciones ya explicadas anteriormente, artículo 129° del Reglamento de la Ley 27157, define a la propiedad horizontal cómo “*Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un reglamento Interno y una junta de propietarios*”, es decir, para ser considerada como tal, debe coexistir necesariamente la edificación, la sección exclusiva (delimitada, independiente y susceptible de aprovechamiento); la sección común (que conecta las secciones privadas) y la pluralidad de propietarios

Es así, que, a partir de lo establecido por la ley, podemos decir, que la naturaleza jurídica de la junta de propietarios es el contenido de dualidad (propiedad exclusiva y común), por lo cual se señala que:

Se trata de una figura [...] de carácter complejo, cuyo género es el derecho de la propiedad, pero dentro de él es una especie destacada de las más tradicionales y es vano buscarle semejanzas o identidades parciales, para que sea subsumida y absorbida en otros tipos clásicos, [...] se trata de una forma de goce de propiedad, establecida por el uso y traída hace poco tiempo como institución jurídica singular e independiente, por lo cual aunque puedan acoplarse sus normas acudiendo a reglas de otras instituciones y especialmente de la comunidad, sólo será cuando no pugnen con su especial naturaleza y finalidad [...]⁹.

La propiedad horizontal es una propiedad especial, y pesar de tener “similitudes” con otras figuras reguladas por el Código Civil, no poseen las características de dualidad que si incorpora ésta, por ejemplo, que los copropietarios tienen goce y aprovechamiento tanto de las áreas privadas como de las comunes, con la diferenciación que la primera de una forma independiente, pues cada miembro tiene exclusividad sobre su bien, y la segunda, de una forma compartida y su uso sin perjuicio a los demás habitantes.

⁸ BATILLE VÁSQUEZ, Manuel. *La propiedad de casas por pisos*. 6° edición. Editorial Marfil, Alcoy, Barcelona, 1973, p.13

⁹ LACRUZ BERBEJO, José. *Elementos de Derecho Civil*. Tomo tercero. Volumen segundo, Segunda edición, Madrid, Dykinson, 2004, p. 409

La doctrina ha “procurado infructuosamente encasillar en figuras tradicionales para así evitar una nueva clasificación de propiedad”¹⁰, pero fue imposible porque su dualidad no ha permitido asociarla con otras ya establecidas por el ordenamiento jurídico, ya que se trata de una institución con características distintas a la propiedad típica.

Cabe mencionar que la propiedad horizontal tiene sus propias características que justifican la creación de un régimen autónomo, pues toda norma es creada en relación a lo que la sociedad necesita, ya que “toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la REALIDAD SOCIAL a que va destinada, tanto más ha de ser así cuando versa sobre una institución que, como la propiedad horizontal ha adquirido, sobre todo en los últimos años, tan pujante vitalidad ...”¹¹, es decir, el derecho no crea o regula figuras jurídicas por simple liberalidad, siempre es acorde a lo que la sociedad exige; y al no poder incluir la propiedad horizontal en las ya establecidas, tuvo que regularla por su singularidad.

Debemos resaltar entre una de sus peculiaridades es ser una propiedad especial y compleja, así lo define Martín Granizo, citado por Antonio Para Martín¹² dice:

Destaca que la propiedad horizontal es una propiedad especial, a la vez que compleja, precisando que es una figura auténticamente paradójica, desde el punto de vista del derecho de propiedad, por cuanto supone estar integrada por dos manifestaciones o variedades de ese derecho tan distintas de la funcionalidad y organización como son la propiedad individual y la comunidad de bienes.

Por tanto, la propiedad exclusiva y propiedad común, no puede estar inmersa en la propiedad predial típica, debido que tienen distintas características, por ende distintas finalidades, siendo necesario hacer hincapié que su denominación es

¹⁰ RACCIATTI, Hernán. *Propiedad por pisos o por departamentos*. Tercera edición, Buenos Aires, De Palma, 1982, p. 37

¹¹ VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ A. *Derecho de propiedad horizontal. Pisos y locales ante la Ley 49, de 21 de julio de 1960 Antecedentes históricos, legales, doctrinales y comentarios a la legislación actual*, tercera edición, Barcelona, Bosh, 1976, p. 124

¹² Martín Granizo, citado por PARA MARTÍN, Antonio. *La comunidad de propietarios y sus órganos (estudio práctico, jurisprudencial)*, Barcelona, Promociones y Publicaciones Universitarias, 1992, p.31

claramente de un tipo de propiedad especial pero distinta de la propiedad general a pesar de tener relación con una clasificación de la propiedad predial¹³.

Con estas referencias, teniendo clara su naturaleza jurídica y la necesidad de poseer un régimen normativo autónomo por ser una institución distinta a las demás figuras reguladas por el Código Civil, damos paso a implantar una definición.

Sin embargo, a pesar de tener preciso que la propiedad horizontal no es la propiedad predial típica, es bueno hacer un paréntesis y explicar los distintos “tipos de propiedad” inmiscuidos y relacionados a él, teniendo así a la propiedad horizontal tumbada y los complejos urbanos, esto es deducido de la misma definición que sustenta en su artículo 129° - antes citado- y en el artículo 126° del Reglamento que menciona que la propiedad horizontal comprende los edificios de uso residencial, comercial, industrial o mixto; quintas, casa en copropiedad, centros y galerías comercial o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

Hemos indica que entre las características que tiene la propiedad horizontal es que debe existir una edificación con superposición de pisos, y lo que sucede con la propiedad horizontal tumbada – denominada en nuestro ordenamiento jurídico como “quintas o casas en copropiedad” - “no tiene como sustento un edificio, sino más bien diversas casas que comparten algunos bienes o servicios comunes”¹⁴, es decir, no existe superposición horizontal de pisos pero si poseen independencia y comparten zonas de ingreso comunes, por lo mismo, pueden elegir en someterse al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o al de independización o copropiedad.

La doctrina, también menciona a los complejos urbanos - mal llamados conjuntos inmobiliarios - son aquellos cuya característica fundamental es la existencia de distintos edificios perfectamente separados y que por la naturaleza de las cosas podrían tener vida independiente, que sin embargo, acuerdan compartir algún

¹³ Cfr. ARIAS-SHREIBER PEZET, Max y CÁRDERNAS QUIRÓS, Carlos. *Exégesis del Código Civil de 1984. Derechos Reales*. Tomo quinto, Lima, WG, 1993, p.31

¹⁴ GÓMEZ DE LA ESCALERA, Carlos. “El conjunto inmobiliario como supuesto de hecho básico para la aplicación de la propiedad horizontal”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 719, junio 2010, p. 1017

elemento de comunidad que los vincula¹⁵, estos se encuentran incluidos bajo el término de “conjunto de edificaciones”, diferenciándose de la propiedad horizontal simple que tiene solo una comunidad, en cambio los complejos urbanos tienen pluralidad de bloques y por ende, de comunidades, donde cada bloque es una propiedad horizontal simple. Otra diferencia, es que los bienes comunes que conectan una edificación de la otra, son los conductos viales, piscinas, garajes, etc.; bienes que no son necesarios para la convivencia de los propietarios.

Es así, que con las características y funciones vamos definiendo y diferenciando a la propiedad horizontal. El artículo 396° del Código Civil Español se percata que la estructura de la propiedad horizontal está dirigida sobre factores objetivos como:

Diferentes pisos y locales de un edificio o las partes de ellos, siempre que tengan la consideración de propiedad separada, y la tendrán cuando sean susceptibles de aprovechamiento independiente bien como piso, como local o como semejanza de este, cuando las partes de un edificio tengan salida propia de un elemento común de aquél o a la vía pública¹⁶,

El régimen de propiedad regulado en Colombia menciona “[...] es una forma de propiedad sobre inmuebles constituida voluntariamente por su propietario, sometida a una normatividad legal específica, cuyo funcionamiento implica la existencia de bienes particulares o exclusivos con matrícula inmobiliaria independiente y de bienes de utilización común o colectiva”¹⁷; la cual tiene semejanzas con la doctrina nacional al indicar que “la propiedad horizontal tiene como presupuesto objetivo la existencia de un edificio dividido en distintos sectores”¹⁸, en ese sentido el Tribunal Registral señaló que para que se configure la existencia de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva deberán ser

¹⁵ GONZÁLES BARRON, Gunther. *Derecho Urbanístico. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común- Ley N° 27157*, Tomo I, Ediciones Legales, Lima, 2013, p. 667.

¹⁶ CRESPO ALLUÉ, Fernando, DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, GUILARTE GUITIÉRREZ, Vicente y otros. *La reforma de la Propiedad Horizontal*, Valladolid, Lex Nova, 1999, p. 35

¹⁷ NADER DANIES, Lina Margarita. *Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia*, Trabajo de grado para optar el título de abogado, Bogotá, D.C., Pontificia Universidad Javeriana, 2002, p.80 [ubicado el 8.V 2015]. Obtenido en <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

¹⁸ ESQUIVEL OVIEDO, Juan. *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y Jurisprudencia*, Lima, 1ª ed., Gaceta Jurídica, 2012, p. 12

independientes, así como deberán existir bienes y servicios comunes, siendo que estas unidades inmobiliarias de manera directa o comunicándose a través de algún acceso que corresponda a una zona de bien deberán tener acceso a la vía pública, ya sea común a todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva¹⁹.

Podemos concluir, en razón a lo que indica el TR, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es aquella que necesita de una pluralidad de unidades inmobiliarias independientes, esto es, con vida jurídica autónoma, con una declaración expresa que lo califique como sección exclusiva, o que pueda deducirse de la común intención de las partes, caso contrario se reputa zona común²⁰, es decir, el régimen solicita la existencia de un edificio con superposición de pisos, además de bienes en propiedad exclusiva y bienes en propiedad común, no bastando los servicios comunes; la pluralidad de propietarios o la vocación que exista en el futuro, ya que una sola persona puede ser dueño de todo el edificio.

1.3. Elementos configuradores

El régimen contiene ciertos elementos configuradores que lo caracterizan y diferencias de otras figuras, es por ello necesario identificarlos ya que, a base de estos, los propietarios sabrán cuáles son sus facultades o limitaciones ante el uso y disfrute de su bien inmueble. Los elementos configuradores del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común son esencialmente:

- a) “La existencia de edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo;
- b) Que, en la mencionada edificación o conjunto de edificaciones coexistan bienes de dominio común y servicios comunes, y;
- c) Las secciones de dominio exclusivo pertenezcan a diferentes propietarios”²¹

¹⁹ Cfr. ESQUIVEL OVIEDO, Juan. *Guía Operativa de Jurisprudencia Registral*. Lima, Gaceta Jurídica, 2007, p. 169

²⁰ Cfr. WESTERMANN, Harry y otros. *Derechos Reales*. Volumen II, Fundación Cultural del Notariado, Madrid, 2007, p. 11

²¹ ESQUIVEL OVIEDO, Juan. *Junta de propietarios y la administración de los bienes comunes en Manual de los procedimientos registrales*. 1° edición, Lima, Gaceta Jurídica, 2010, p. 244

Y aunque la misma ley específica los elementos, daremos una clasificación para diferenciar de forma práctica.

1.3.1. Elementos personales

Este elemento es deducido del mismo régimen, al mencionarse que las áreas exclusivas deben pertenecer a distintos propietarios, siendo el elemento principal, pues sólo ellos podrán hacer una comunidad para establecer gastos u otras actividades económicas en beneficio del edificio

En primera instancia, es decir antes de los propietarios también tenemos al promotor, establecido en el artículo 39° de la Ley N° 27157 que menciona que sólo el promotor o constructor tiene la legitimidad para elaborar o aprobar el reglamento interno, en caso contrario, por los propietarios con el voto favorable de más del cincuenta por ciento de los porcentajes de participación.

Señalemos que no es necesario la pluralidad de propietarios, pues solo una persona puede tener el dominio de todo el edificio, por tanto, debe recordar que

“no es que no pueda existir el conjunto inmobiliario sin la pluralidad de propietarios, sino que mientras existe un único propietario no será plenamente aplicable el régimen jurídico real que está en el origen de la institución. Así, por ejemplo, si el edificio dividido en propiedad horizontal pertenece a un solo propietario, resulta obvio que no tendrá aplicación las normas que disciplinan el funcionamiento de la junta de propietarios y el régimen de la adopción de acuerdos comunitarios, sin embargo, si serán de aplicación las normas que configuran cada piso como unidad inmobiliaria susceptible de una propiedad separada”²²

Por tanto, los elementos personales son aquellos que conforman el régimen siendo en un primer momento el promotor o constructor y después los propietarios, ya sea la pluralidad de estos o un solo propietario.

1.3.2. Elementos arquitectónicos

Son aquellos por los cuales la propiedad horizontal se diferencia de las demás clases de propiedad establecidas por el Código Civil, y asimismo es el fundamento principal por la cual se vio la necesidad de estar regulado de forma autónoma, siendo estos elementos extraídos del texto legal, los cuales son la sección

²² GÓMEZ DE LA ESCALERA, Carlos. Op. Cit. p. 1042

exclusiva, que es susceptible de aprovechamiento individual y privada por el propietario y la sección común, que son los bienes o servicios necesarios para el uso y disfrute de las zonas compartidas.

- a) Bienes de dominio exclusivo: son las secciones privativas que necesitan contar de un espacio suficientemente delimitado, susceptible de aprovechamiento unitario, cuyo aprovechamiento pertenezca a una persona o a varias en condición de pro indiviso (por cuotas)²³
- b) Bienes de dominio común: son las unidades inmobiliarias que unen o vinculan con algún elemento causal que permita mantenerlas conectadas de modo estable y permanente, con el propósito de conformar una unidad inmobiliaria orgánica o global de mayor magnitud²⁴, pero con la peculiaridad que deben ser bienes y no servicios, pues la ley de propiedad exclusiva y común se refieren a bienes.

1.3.3. Elementos formales

El elemento formal es el reglamento interno, es necesario para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal

Es aquel que surge como consecuencia de la pluralidad de propietarios que coexisten bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, con el fin de ordenar las relaciones vecinales²⁵, es decir, es la potestad que tienen los propietarios para elegir el régimen por el cual serán regulados y el medio, para que se impongan límites para una mejor convivencia, estableciéndose derechos y obligaciones y todo aquello que convengan necesario.

²³ *Ibíd*em, p. 1039

²⁴ GÓMEZ DE LA ESCALERA, Carlos. Op. Cit. p. 1043

²⁵ Cfr. FERNÁNDEZ ARROYO, Margarita. "Notas en torno a la evolución del régimen de propiedad horizontal". Anuario de la Facultad de Derecho de Extremadura, Volumen XXIII, diciembre 2004, p.164

1.4. Bienes de dominio exclusivo y común.

a) La propiedad de los bienes en dominio exclusivo y común.

- Los bienes en dominio exclusivo

Conocidos también como bienes independientes o privados, son aquellas unidades que conforman el edificio y pueden ser utilizados de distintas formas cada vez que no contravenga con las normas vigentes, normas de convivencia o lo previsto en el reglamento interno; esto conforme a lo citado en el segundo párrafo del artículo 131° del Reglamento de Ley 27157.

El propietario de las secciones exclusivas tiene toda la facultad de dividir las o independizarlas, siempre y cuando no perjudique las condiciones de funcionalidad, seguridad de la edificación y no afecte derechos de los demás propietarios.

En el sistema Español en su artículo 396° de su Código Civil define a la propiedad de bienes privados como “los diferentes pisos o locales independientemente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública”²⁶, teniéndolo como sustento su artículo 3 apartado a) de la LPH precisando “el derecho singular y exclusivo se extiende a los elementos arquitectónicos e instalaciones que estén comprendidos dentro de los límites del espacio habitable y sirvan exclusivamente al propietario”²⁷, al igual que nuestro régimen, la zona exclusiva es aquella que el propietario puede hacer uso y disfrute de su bien sin perjudicar a los demás.

La propiedad que pertenece a la parte exclusiva “es aquella que el propietario ejerce sobre una determinada sección que puede estar representada por un piso, departamento, local, oficina u otro concepto, y la cual tiene las mismas características que el ordenamiento civil otorga a los bienes inmuebles”²⁸, y tiene relación con la copropiedad de las secciones independientes, donde el propietario

²⁶ ROSAT ACED, José Ignacio y ROSAT ACED, Carlos. *Comunidades de propietarios*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2000, p. 98

²⁷ DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial VI Derechos Reales*, Pamplona, Aranzadi, 2012, p. 107

²⁸ VÁSQUEZ VILLAR, JAIME. *Manual del régimen de propiedad horizontal*, Lima, Ediciones Jurídicas, 1999, p. 25

o los copropietarios de un dominio exclusivo pueden disponer de su derecho por acto inter vivos o mortis causa, gravarlo y disponerlo.

- La propiedad de los bienes en dominio común

La propiedad de los bienes en dominio común o bienes comunes - llamado así porque no tienen propietario sino que forman parte de toda la comunidad - poseen una relación de utilidad o necesidad con los bienes privados y tienen como características, la inseparabilidad entre bienes exclusivos y bienes comunes, donde el bien común potencia el uso y disfrute de la sección exclusiva, ya que, sin los bienes comunes, el régimen pierde la esencia de su dualidad; la indivisibilidad, pues significa que los bienes de propiedad común no se pueden dividir, ni son susceptibles de partición convencional o judicial; y la indisponibilidad por separado, es decir, no se pueden disponer de los bienes comunes de manera arbitraria y al margen de la ley, a pesar que si pueden desafectarse y convertirse de ser un bien común a una sección exclusiva, siempre y cuando se realice con las formalidades que la Ley establece, pues el artículo 43 de la Ley 27157, declara nulo de puro derecho, si no se transfiere según ley²⁹.

Entre ello, son considerados según el artículo 40 de la Ley N° 27157:

- a) El terreno sobre el que está construida la edificación;
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección, sino que sirven a una o más secciones;
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
- d) Los ascensores y montacargas;
- e) Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
- f) Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía; y otros;

²⁹ PÉREZ PÉREZ, Emilio. *Propiedad, comunidad y finca registral*. En Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 1995, p. 215

- g) Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- h) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
- i) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos.
- j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

A partir de ello, podemos deducir que los propietarios no pueden hacer uso y desuso a su antojo, mucho menos disposición de los bienes comunes, ya que su libertad negocial se encuentra limitada por los siguientes principios: a) No puede existir propiedad horizontal sin por lo menos un bien de propiedad común y b) Necesariamente serán bienes comunes los que resulten imprescindibles para el uso y aprovechamiento por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva (“principio de necesidad común”), por eso a tener del artículo 40° la interpretación debe ser en el sentido que los propietarios tienen una libertad restringida respecto a la calificación jurídica de los bienes comunes, debiendo tenerse en consideración los principios que antes hemos esbozado respecto a su naturaleza³⁰

La doctrina extranjera, señala que se pueden clasificar de distintos puntos de vista, obteniendo así tres clasificaciones distintas:

- Primero, de acuerdo a la clasificación dada por el régimen de propiedad horizontal en bienes comunes propiamente dichos, que sirven para la seguridad y conservación del edificio, como son el terreno y sus complementos como subsuelo, espacio aéreo, etc., y en bienes comunes que permiten a todos los copropietarios el uso y goce del bien privado, como son las instalaciones, pasillo escaleras, ascensores, zonas verdes, etc.³¹
- Segundo, desde el punto de vista de los copropietarios, pueden clasificarse en bienes comunes de utilización exclusiva, es decir, que no son necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio sino más bien dirigidos a la

³⁰ Ididem p. 268

³¹ Cfr. HERNÁNDEZ LEAL, Alberto. *La propiedad horizontal*. Tesis de grado para optar al título de abogado en ciencias jurídicas, Bogotá, Pontificia Universidad Javeriana, 1986, pp. 69 - 70 [ubicado el 8.V 2015]. Obtenido en <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere5/Tesis-38.pdf>

estética, como son los patios interiores y su mantenimiento corresponde a los propietarios de los bienes privados que tienen uso y goce de ellos; y los bienes comunes conexos, sirven para un mejor uso y goce del bien privado como son las zonas verdes, parqueo, rampas de garaje, etc., y su mantenimiento recae en todos los copropietarios en proporción al coeficiente de su copropiedad, y a diferencia del primero, no importa el uso o no por parte de un copropietario³².

- Tercero, Manuel Albadalejo, citado por Avedaño Arana, señala que deben clasificarse en bienes comunes por naturaleza y bienes comunes por destino, los primeros necesariamente comunes porque sirven para el disfrute de todos los propietarios o para la integridad de la edificación, son inseparables de los bienes exclusivos y los segundos, a diferencia, no son indispensables para el uso y disfrute de todos los propietarios, por lo que la comunidad no es forzosa, por ende son separables³³, así los bienes comunes por naturaleza tienen carácter imprescindible para la existencia del régimen y estos permiten el acceso íntegro a los bienes exclusivos, debido a que “[...] su vinculación “ob rem” con los elementos privativos es necesaria no ya sólo para el ejercicio de la propiedad de estos elementos sino incluso para la configuración de los mismos”³⁴ como son los pasadizos, las escaleras, viendo que son indispensables para el uso por parte del propietario. Respecto a los bienes comunes por destino, son aquellos no indispensables, aunque susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al uso común sea por acuerdo de la Junta de Propietarios o en el título constitutivo, indicando que “[...] son elementos comunes por destino aquellos partes que sin ser comunes por naturaleza no se hayan definido como privativas en el título constitutivo”³⁵, es decir, estos bienes pueden ser asignados al uso privado o exclusivo de un propietario o un tercero, para ello según el artículo 43° de la Ley 27157 “la transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios [...]”.

³² Ibídem, pp. 70 - 71

³³ Cfr. Manuel Albadalejo, citado por AVEDAÑO ARANA, Francisco. “*Propiedad Horizontal*”. En *Código Civil Comentado*, Tomo V, Derechos Reales, Lima, Gaceta Jurídica, 2007, p.267

³⁴ PÉREZ PÉREZ, Emilio. *Propiedad, comunidad y finca registral*. Op. Cit., p. 269

³⁵ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. *Curso de derecho civil*, Granada, Comares, 2005, p.133

De lo expuesto nos inclinamos que los bienes comunes distintamente sea su clasificación, son necesario para el aprovechamiento directo con los bienes exclusivos, unos más necesarios que otros, pero finalmente necesarios.

1.5. Reglamento Interno

Es denominado reglamento interno al negocio jurídico que tiene como fin constituir el régimen de propiedad exclusiva o común respecto de un edificio concluido o proyectado, separado por unidades de dominio privado y entrelazas por zonas comunes, para ello, se necesita que le título contenga los elementos configuradores de la propiedad horizontal (voluntad del propietario, edificación, zonas arquitectónicas)³⁶, es decir, es aquel documento que contiene la constitución del edificio bajo el régimen de propiedad horizontal y también las normas de convivencia (derechos y obligaciones) que regulen la vida de los propietarios para una mejor vida en común.

La doctrina distingue dos presupuestos; el acto constitutivo que es la proclamación de propiedad exclusiva y propiedad común siempre y cuando presente los elementos configuradores; y el estatuto que son el conjunto de normas de convivencia que rigen las relaciones entre propietarios³⁷, pero nuestro ordenamiento, engloba en el reglamento interno, el acto constitutivo y el estatuto, es decir, se realiza la manifestación de voluntad de pertenecer y regirse bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, además de contener las normas de convivencia que establece la junta de propietarios.

Es claro, que, para someter una edificación o conjunto de edificaciones al régimen de propiedad horizontal, puede hacerlo el propietario del terreno o constructor del edificio, o los propietarios que sumen más del 50% del porcentaje de participación (artículo 39° de la Ley 27157).

Debe tenerse en cuenta que el porcentaje del 50% referido a los propietarios es computado por su sección de propiedad exclusiva, en ese sentido la Décimo Segunda Disposición Transitoria del Reglamento en concordancia con el artículo

³⁶ Cfr. SOTO NIETO, Francisco. *El título constitutivo de la propiedad horizontal*. Tomo I, Junta de Colegios Notariales de España, Madrid, 1975, p. 368

³⁷ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Pamplona, Editorial Aranzadi, S.A., 1999, p. 111

86° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la Directiva, disponen que el reglamento interno puede ser otorgado por el presidente o por todos propietarios ya sea por escritura pública o documento privado con firma legalizada³⁸, es decir la formalidad para el otorgamiento, modificación y/o adecuación puede realizarse por las dos formas antes mencionadas; pero, al no existir un reglamento interno inscrito no significa que no exista el régimen de propiedad exclusiva, pues ésta existirá por el solo hecho de un edificio que tenga secciones comunes y secciones exclusivas.

Referente al contenido del reglamento interno contemplado en el artículo 42 de la Ley 27157, menciona que debe contener de forma obligatoria lo siguiente:

- a. La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);
- b. Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;
- c. Los derechos y obligaciones de los propietarios;
- d. Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;
- e. Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios.

Es necesario hacer hincapié que en el reglamento se estable los derechos y obligaciones de los propietarios, y,

“a diferencia de lo consignado en D.L. 22112 y su Reglamento, la norma vigente no contiene un artículo donde se consignen de manera ordenada los derechos y obligaciones de los propietarios; encontramos más bien hasta tres artículos en los cuales constan los derechos y obligaciones de los arrendatarios y demás poseedores [...]”³⁹,

³⁸ Cfr. MENESES GÓMEZ, Alberto. “Reglamento interno. Constitución, modificación y adecuación” en *La nueva propiedad horizontal: problemas derivados del régimen inmobiliario*, Gaceta Jurídica, 2015, pp. 40 – 41.

³⁹ SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. *Tema del Derecho Registral*. Lima, SUNARP, 2001.

Pero, de una u otra forma estos derechos y obligaciones de los propietarios se encuentran de distinta forma contenidos en distintos artículos.

Así el Reglamento en su artículo 153° dispone de manera obligatoria el contenido del reglamento interno

- a. La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,
- b. Los derechos y obligaciones de los propietarios.
- c. Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.
- d. Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.
- e. La relación de los servicios comunes.
- f. Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.
- g. Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.
- h. El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.
- i. Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios
- j. Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

Pues, como se denota el reglamento interno contiene los porcentajes de participación que le corresponde a cada propietario en los bienes comunes, en razón al área en secciones exclusivas.

Gonzáles Barrón citado por Juan Esquivel Oviedo menciona que el artículo 190° del Reglamento dota a los propietarios de una amplia discrecionalidad para

establecer los mencionados porcentajes, resultando ser dicho concepto bastante subjetivo y, por lo tanto, otorga casi absoluta libertad al titular.⁴⁰

1.6. Extinción del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

Una de las lagunas que existe en el régimen de propiedad horizontal es la extinción de la misma, el cual la doctrina advierte dos modalidades: la voluntaria e involuntaria. La primera hace referencia a la demolición, es decir, todos propietarios deciden demoler el edificio, el cual es la base objetiva sobre la que se asienta el régimen de propiedad exclusiva y común, porque al no existir el edificio ya no hay distinción entre zonas exclusivas y comunes, a ello, se requiere el consentimiento de los propietarios a través de una asamblea y el acto material de la demolición, una vez producida la extinción del régimen nace una copropiedad ordinaria sobre el suelo, salvo exista un solo titular de todas las zonas de dominio exclusivo. No obstante, podría producirse una excepción cuando la propiedad exclusiva y propiedad común pueda delimitarse exclusivamente sobre el suelo, siendo un ejemplo de ello la figura de las quintas y la segunda modalidad, es la destrucción del edificio, es decir, una demolición producida por cuestiones ajenas a la voluntad de los propietarios, lo cual nace una copropiedad ordinaria sobre el suelo, salvo la hipótesis de excepción indicada anteriormente⁴¹, siendo dos manifestación para que el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se extinga, ya por demolición o destrucción del bien, en el cual versa la voluntad y consentimiento de los propietarios.

A diferencia de nuestra legislación con otras legislaciones, si se ha regulado de forma explícita la extinción del régimen, así en el Primer Régimen de Propiedad en Colombia, Ley 182 de 1984, en su artículo 14° consagró la destrucción o grave deterioro del edificio y también puede darse la extinción por orden judicial de demolición en razón al artículo 988 del Código Civil Colombiano “ El que tema que la ruina de un edificio vecino le depre perjuicio tiene derecho a querellarse al juez para que se mande al dueño de tal edificio a derribarlo, si estuviere tan deteriorado que no admita reparación; o para que, si la admite, se le ordene

⁴⁰ Cfr. Gonzáles Barrón citado por ESQUIVEL, Op. Cit., p.18

⁴¹ RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 340-2008-SUNARP-SN. *Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común*, 2008, pp. 10 – 11, [ubicado el 30.III 2015]. Obtenido en <http://www.notarios.org.pe/archivos/PrAd/Directiva.pdf>

hacerla inmediatamente [...] ⁴², denotando así ambas causales determinantes para poner fin al régimen.

La doctrina también menciona otras dos causales por las cuales como la expropiación y la confusión de todos los derechos de una misma persona, complementada con su voluntad de sustraer el inmueble al régimen de división, la primera; siempre y cuando sea por causas de utilidad pública o interés social y la segunda; es cuando el inmueble recae sólo sobre un propietario, este tienen el derecho exclusivo y común pero infiere que solo debe ser extinguida por la misma autoridad administrativa que autorizó la licencia para la constitución de la propiedad horizontal ⁴³, pues las cosas se deben deshacer de la misma forma que se hacen y no por el mismo propietario. Actualmente el artículo 9 de la ley 675 consagra como causales, las cuales no entraremos en detalle son: la destrucción o deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto; la decisión unánime de los propietarios de bienes privados de dar por terminado el régimen de propiedad horizontal; por orden de autoridad judicial como en una sentencia que decreta la nulidad del reglamento o sentencia de expropiación y por orden de autoridad administrativa, por haberse construido en contravención a la regulación urbanística o a los términos de la licencia de construcción ⁴⁴, como se denota la actual ley de Colombia ha tratado de mejorar las causales anteriores, pero sin perder su esencia; a comparación de la nuestra que existe un vacío que fue necesario que el Tribunal Registral se pronuncie al respecto.

⁴² Cfr. CAMACHO GARCIA, León Alberto. *Algunos aspectos prácticos sobre el derecho especial de propiedad horizontal en Colombia*. Tesis de grado para optar al título de doctor en ciencias jurídicas, Bogotá, Pontificia Universidad Javeriana, 1977, p.53.

⁴³ Cfr. RAMOS S., Nelson. *La propiedad horizontal*. Tesis de grado para optar al título de doctor en ciencias jurídicas, Bogotá, Pontificia Universidad Javeriana, 1980, p.83

⁴⁴ Cfr. NADER, Op.Cit., p. 156

CAPÍTULO 2:

JUNTA DE PROPIETARIOS: CONSTITUCIÓN, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN

2.1. Definición

La junta de propietarios es la constitución de todos los miembros que forman parte de la convivencia de un edificio regido bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Conocida también, como la comunidad de propietarios en los cuales sus intereses se centran en la conservación de su bien privado y áreas comunes, es decir, en razón a los intereses que tienen los propietarios es que nace la junta.

Una definición más precisa, “es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas”⁴⁵

El Tribunal Registral expone que “la Junta de Propietarios constituye un ente corporativo sin personería jurídica, constituida con la única finalidad de velar por el funcionamiento y administración de los bienes y servicios de dominio común o bienes comunes en copropiedad, en la que son sus integrantes quienes en

⁴⁵ GONZALES BARRÓN, Gunter. “Junta de propietarios y adquisición de bienes”, *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 105, junio 2007, p. 265.

función de votaciones deciden respecto del manejo de la unidad inmobiliaria”⁴⁶, cabe precisar, que a pesar no poseer personalidad jurídica actúa con cierta autoridad para tomar decisiones respecto a su convivencia y funcionamiento.

La junta no sólo asume la finalidad de velar por la administración de los bienes comunes o privados, sino tiene la carga y “responsabilidad de la elección de sus órganos como el presidente y administrador; o de una junta directiva; los cuales se ocuparán de la adecuación y modificación del reglamento interno, transferencia y adquisición de bienes comunes, entre otros actos registrables”⁴⁷. Ello debe realizarse de manera consciente, porque se deja en manos de otros miembros del edificio; los bienes de áreas comunes que son indispensables para el mejor disfrute de su zona privada. Tanto, el presidente y administrador, ejercen funciones de representación y administración respectivamente, haciendo hincapié que es posible que el presidente y administrador recaiga en una sola persona y no obligatoriamente en dos.

Entre las funciones que tiene la junta de propietarios, es ser un órgano rector, respecto a sus representantes, es decir, los titulares de los pisos pueden resolver los reclamos de manera directa que formulen tanto contra el Presidente como para el Administrador, también, tienen la facultad de impugnar acuerdos aprobados o dados contrarios a la Ley o al Estatuto ante la autoridad judicial; pero “no podrán resolver conflictos sobre derechos que puedan corresponder a los propietarios individuales de pisos y condueños de los elementos comunes no susceptibles de individualización”⁴⁸, ya que dicha responsabilidad de resolver apremios es de los órganos de la junta, pues tienen la potestad y capacidad para ello.

La Ley establece en su artículo 47° que la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de estos, esta representación conjunta va destinada a los actos de gestión de

⁴⁶ RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 340-2008-SUNARP-SN. Op. Cit.

⁴⁷ SILVA VILLAJUÁN, Fredy. “Aspectos registrales de las convocatorias a secciones de junta de propietario”, *Actualidad Jurídica*, Tomo 180°, noviembre 2008, p. 52

⁴⁸ GARCÍA GIL, Francisco Javier. *La propiedad horizontal y su jurisprudencia*. Pamplona, Aranzadi, 1992, pp. 570.

conservación y mantenimiento del edificio⁴⁹, por tanto, la junta es un ente no personificado que agrupa a todos los propietarios de las secciones exclusivas de un edificio, teniendo como finalidad conservar y mantener en buenas y óptimas condiciones los bienes y servicios comunes, pues estos les permite un mejor uso, goce, disfrute y disposición de su sección privada.

Cabe mencionar que la junta no regula de manera explícita sus atribuciones, sin embargo, la Ley 27157 establece algunas funciones diferentes de la que se mencionó en párrafos arriba sobre el poder elegir al Presidente, Administrador y a la Directiva según los artículos 145°, 150° y 151 del Reglamento; así tenemos los artículos 39° y 43° de la Ley que establecen la aprobación y modificación del reglamento interno y la aprobación de la transferencia de bienes de propiedad común, respectivamente. En su Reglamento el artículo 142° sobre la formalización de la acumulación o división de secciones, los arts. 133° y 136° el autorizar la ejecución de obras en secciones exclusivas y zonas comunes respectivamente; viendo así que su fin último es velar por el buen manejo y servicio tanto de la propiedad exclusiva como de la propiedad común.

2.2. Naturaleza Jurídica

2.2.1. Personería Jurídica

Antes de esbozar sobre la personalidad jurídica de la Junta de Propietarios, debemos tener en cuenta que el término *persona jurídica* es cuando un grupo de personas (conformada por dos a más) tienen la capacidad de ser sujeto de derecho, es decir, tienen la potestad de exigir sus derechos, pero también deben cumplir con sus obligaciones, y pueden exigirles a sus miembros que la conforman que cumplan con sus deberes.

Las personas jurídicas están conformadas por el colectivo de personas, pluralidad de bienes y una finalidad, además de pertenecer al registro. Ésta inscripción es para salvaguardar el derecho del tercero que contrata con la persona jurídica,

⁴⁹Cfr. GONZÁLES BARRÓN, Gunter. Estudio de la ley de regularizaciones de edificaciones, del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fábrica y del régimen de propiedad exclusiva y común (Leyes 27157, 27333 y reglamento. Tomo I, Ediciones Legales, Lima., p.367

porque al ser un ser ficticio e incorpóreo, el derecho tiene que otorgarles seguridad jurídica a sus contratantes, acreedores, etc.

Es así que la personalidad jurídica:

“[...] nace como resultado de una necesidad de reunión de varios seres humanos con el objetivo de lograr una meta o fin, y mayormente los grupos que tienen personalidad jurídica se destacan porque, 1.-Son resultado de la unión de dos o más personas naturales y jurídicas. 2.-Buscan concretizar un fin o interés común de todos los miembros que la conforman. 3.-Su tratamiento debe de ser diferenciado del que se da a cada uno de sus miembros. 4.-Son entidades abstractas, con existencia ideal. 5.-La ley les reconoce una capacidad más restringida que la concedida a las personas naturales. 6.-Cumplen finalidades de mayor amplitud que las personas naturales. 7.-Es sujeto de derecho y deberes desde el momento de su constitución, siempre y cuando cumpla con los fines con los que fue constituida, y para los que se ha destinado un patrimonio”⁵⁰

Las características de las personas jurídicas son específicas, una de ellas, es ser de sujeto de derecho, es decir, es centro de imputación de derechos y obligaciones, por tanto, pueden exigir a sus miembros el cumplimiento de obligaciones y el respeto de sus derechos, y como indica el autor, la persona jurídica *“es sujeto de derecho y deberes desde el momento de su constitución, siempre y cuando cumpla con los fines con los que fue constituida, y para los que se ha destinado un patrimonio”*. En este contexto, podríamos decir, que solo un grupo de personas organizadas puede ser centro de imputación siempre y cuando sea persona jurídica, y para serlo, debe estar inscrito en el registro; entonces, solo las personas jurídicas pueden adoptar acuerdos, contratar, adquirir o disponer bienes registrados, etc.

La práctica registral, establece que no solo las personas jurídicas pueden ser centro de imputación, sino también las asociaciones no inscritas y la sociedad irregular no inscrita, que son entes no personificados pero que el derecho le ha otorgado subjetividad relativa para poder realizar acciones a favor de su asociación.

⁵⁰ BALAREZO REYES. Emilio. “La Persona Jurídica, un estudio evolutivo de una figura clave del Código Civil Peruano de 1984”, *Actualidad Jurídica*, pp.35-40

De forma análoga actúa la Junta de Propietarios, pues es un ente no personificado, que tiene subjetividad relativa, es decir, al igual que las asociaciones no inscritas y la sociedad irregular no inscrita, puedes realizar acciones contractuales y judiciales.

Es el Tribunal Registral, quién le otorga relativa subjetividad a la junta propietarios, e indica que debe inscribirse en los Registros Públicos, específicamente en el Registro de Predios, lo cual, podría hacer entrever que la esencia de su naturaleza jurídica se direcciona a tener personería jurídica, pero la Ley no lo establece⁵¹.

El Tribunal en su Resolución N° 716-2006-SUNARP-TR-L menciona: la junta de propietarios es "...un ente corporativo sin personería jurídica, constituida con la única finalidad de velar por el funcionamiento y administración de los bienes y servicios de dominio común o bienes comunes en copropiedad ...", es decir, la junta de propietarios no es una persona distinta de sus miembros, esta figura solo representa la reunión de los propietarios de las zonas exclusivas que pactan o acuerdan situaciones respecto a las zonas comunes, con un único fin, la convivencia pacífica.

Por otro lado, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en los antecedentes de la Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN ha precisado "... en el caso peruano la solución es clara: 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 estableciendo que la junta para tener personería jurídica debe ser otorgada de manera expresa y establecida por Ley, a través de interpretaciones o presunciones, pues es de forma imperativa"⁵².

Entonces, desde la condición que la junta no posee personalidad jurídica; y su tratamiento es análogo a las asociaciones no inscritas y sociedades irregulares, ¿por qué la exigencia de inscribirse en los Registros Públicos, más aún, en el Registro de Predios?, es acaso que el legislador se olvida que la junta de

⁵¹ ASCENCIO DÁVILA. Jorge. "La necesaria personalidad jurídica de las juntas de propietarios", N°1, julio, 2014, *Actualidad Jurídica*, pp. 436 – 449.

⁵² Cfr. ESQUIVEL OVIEDO, Juan. *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y Jurisprudencia*. Op. Cit., p.44- 46

propietarios puede actuar y responder contractual, extracontractual, judicial y administrativamente, sin necesidad de su inscripción.

Así indica GONZALES BARRÓN GHUNTER "... si la finalidad primordial de la Ley 27157 es acercar la realidad sociológica al Registro, ¿por qué aumentamos los requisitos formales y los costos? No existe razón válida que justifique la opción del legislador para exigir la inscripción de las juntas. Normalmente, estos entes no personificados FUNCIONAN ESCASAMENTE o, en todo caso, se limitan a operar los servicios indispensables ante la escasez de recursos. Existen muchos edificios que no cuentan con una junta de propietarios formalmente constituida, con órganos elegidos, con libro de actas, con contador, etc.; y a ellos, ¿le exigiremos la inscripción de la junta y de sus directivas? Por tal razón, es inaudito que el legislador pretenda simplificar trámites para lograr la titulación de predios, y al mismo tiempo se impongan trámites burocráticos absolutamente innecesarios."

Por eso, establecer que la junta de propietarios esté inscrita en los Registros, es hacerlo inaccesible por los costos y formalidades que conlleva el inscribirlo, pero el inscribirlo en los Registros de Predios, que tiene como consecuencia el tener la titularidad del bien inmueble, es totalmente inconcebible, porque limita el acceso a los propietarios extra-registrables, controversia que se profundizará más adelante.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), establece

"Las Juntas de Propietarios son entes no personificados con una "relativa subjetividad", en virtud de los siguientes fundamentos:

- 2.2.1.1. Las Juntas de Propietarios pueden actuar como unidad, pero normalmente sin autonomía patrimonial, con responsabilidad solidaria de sus partícipes.
- 2.2.1.2. Deben tener el mismo tratamiento que las asociaciones no-inscritas y las sociedades irregulares.
- 2.2.1.3. La Junta de Propietarios para lograr sus objetivos exige el recaudo de los fondos, su custodia, la inversión y gasto en el mantenimiento y conservación del edificio, todo lo cual implica

necesariamente la celebración de contratos o la adquisición de bienes”⁵³.

Lo establecido por SUNARP, es decir, las funciones que posee la junta de propietarios al tener relativa subjetividad, es precisa y contundente, porque plantea que la junta tenga responsabilidad solidaria, su tratamiento sea análogo a las asociaciones no inscritas y la conservación del edificio.

En otras palabras, que la Junta se inscriba en el Registro Predios, donde solo puede ser parte de ella aquellos propietarios con título inscrito, es una postura coercitiva para obligar al propietario a tener la titularidad de su bien inmueble, impidiéndolo a ser parte de la junta y vulnerando su condición de propietario, por tanto, sus derechos como miembro de la junta; pero exigiéndole a través de la Ley, el cumplimiento de las obligaciones pactadas en las cuales no puede participar de forma activa.

Entonces, los propietarios sin titularidad, por consecuencia no miembros de la Junta, ¿cómo podríamos exigirles el cumplimiento de sus deberes y obligaciones? ¿Cómo exigirles responsabilidad ante algún incumplimiento contractual por parte de la junta de propietarios?, ¿acaso podemos hablar de una responsabilidad solidaria?, sabiendo que la responsabilidad solidaria solo es por parte de los miembros de la junta de propietarios; interrogantes que la inscripción en el Registro de Predios, no puede resolver.

Como indicamos, la inscripción de la Junta en Registro de Predios impide que sea conformada por todos los propietarios, debido que sólo considera como propietario aquel que posee la titularidad del bien inmueble y, en virtud del Artículo 949° del Código Civil Peruano, la propiedad sobre bienes inmuebles opera por el solo consenso manifestado en un acto con virtualidad transmisora sin necesidad de la inscripción⁵⁴; por tanto, si la subjetividad que posee es con miras a

⁵³ GUZMÁN CARRERA, Víctor Gerardo. Blog Junta de Propietarios y Personería Jurídica. [ubicado el 22.IX 2016]. Obtenido en <http://blog.pucp.edu.pe/blog/arquitectos-abogados/2009/09/02/junta-de-propietarios-y-personer-a-jur-dica/>

⁵⁴ Las organizaciones de personas no inscritas son “la agrupación de personas (naturales o jurídicas) que actúan conjuntamente con fines no lucrativos; pero que no han cumplido con la formalidad de su inscripción registral. ESPINOZA ESPINOZA, JUAN. “*Derecho de las Personas*”. ED. Gaceta Jurídica. 4ta Edición. Lima. 2004. p. 83

Las organizaciones de personas no inscritas los autores son solidariamente responsables, mientras que en el caso de las personas jurídicas la responsabilidad corresponde al sujeto de derecho

concederle la cualidad de persona jurídica, la inscripción debe ser en el Registro de Personas Jurídicas, pero, si seguimos los lineamientos del Tribunal Registral, debe ser regulado como la asociación no-inscrita o sociedad irregular no inscrita, que posea la subjetividad relativa, las mismas finalidades y funciones. Tengamos en cuenta que la Junta de Propietarios fue creada con la misión de regular la convivencia de sus propietarios y el mantenimiento del edificio, más no para otorgar seguridad jurídica respecto a la propiedad inmueble.

La Ley Francesa del 10 de julio de 1965 proporcionó reconocimiento de personalidad jurídica a los sindicatos de propietarios, gracias a esta potestad “el representante del sindicato de propietarios –el síndico- podrá actuar contra un miembro del grupo o contra terceros a la comunidad sin tener que designar individualmente a todos los miembros como demandantes de los distintos actos”⁵⁵, por tanto la designación de persona jurídica le proporciona al síndico actuar en nombre de los miembros de la junta pero solo referente a la administración de la propiedad común, dejando intacto su derecho de propiedad exclusiva.

La regulación Española, en su exposición de motivos menciona de la Ley de Propiedad horizontal, indica: “La Ley reconoce a los individuos, y no al grupo, el goce y disposición de las cosas, y que el Presidente representa al conjunto de propietarios para ejercitar derechos o cumplir las obligaciones comunes, no es afirmar la existencia de una persona jurídica...”⁵⁶, es decir, es el Presidente quien tiene la función de representación de los miembros de la junta referente a la administración y mantenimiento del edificio cuando exista algún conflicto o controversia con algún miembro o tercero, por tanto, el que no posea personería

persona colectiva. Mantiene su pluralidad de personas naturales a las cuales se les concede subjetividad jurídica, dicho reconocimiento faculta a dicha pluralidad a celebrar determinados actos jurídicos y a comparecer en juicios. Al no constituirse como unidad normativa de imputación de derechos y deberes, el patrimonio de dichas organizaciones no inscritas se mantiene como un fondo común sujeto a la disciplina normativa. FERNANDEZ SESSAREGO, CARLOS. “*Derechos de las personas: exposición de motivos y comentarios al libro*”. Editorial Grijley. 2001. p 279

⁵⁵ GONZÁLES CARRASCO, María del Carmen. *Representación de la comunidad de propietarios y legitimación individual del comunero en la propiedad horizontal*. Barcelona, 1997, p. 33

⁵⁶ LEY 49/1960 – LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL [ubicado el 20.XI 2015]. Obtenido en http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lph.html#i

jurídica no significa que los representantes (en este caso el Presidente) no pueda actuar en nombre de la junta.

Así concluimos son posturas claras:

- a. La junta de propietarios es un ente no personificado, que posee relativa subjetividad y su regulación es análoga a las asociaciones no inscritas o sociedades irregulares no inscritas, por tanto, su falta de personalidad jurídica, no impide realizar gestiones legales (contratar, responder extracontractualmente, adquirir bienes inscritos) o una buena administración del edificio sometido a propiedad horizontal.
- b. La junta, al no tener personalidad jurídica, no debe estar inscrito en el Registro de Predios, primero, porque los requisitos formales y costos, hacen todavía más inaccesible la formación de la misma y segundo, porque la inscripción solo permite que los propietarios titulares conformen la junta, negándoles el derecho a los propietarios extra-registrales, y al no ser miembros de la junta, se impide su derecho a votar respecto a decisiones que inmiscuye a todos.
- c. La dificultad que se presenta al solicitar que la junta se inscriba en el registro de predios, es respecto a la responsabilidad solidaria, pues solo los titulares serían responsables ante algún incumplimiento, y no la comunidad.

2.2.2. ¿La junta de propietarios puede adquirir bienes aun sin personalidad jurídica?

Es necesario que la comunidad de propietarios sometidos a este régimen tenga una organización (artículo 47⁵⁷ de la Ley 27157), y esté dirigida a la administración y gestión de la misma, como la conservación y mantenimiento del edificio. Se debe considerar que la junta de propietarios según nuestra legislación, no posee personalidad jurídica, pero posee cierta subjetividad que le otorga la Superintendencia Nacional de Registro Públicos el cual le permite actuar de forma contractual y judicial, por ejemplo, el Presidente entre sus atribuciones, puede representar a todos los propietarios y actuar en nombre de ellos respecto al

⁵⁷ La junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.

sostenimiento del edificio; a la vez, puede contratar para servicios de vigilancia o limpieza. Indicamos que la capacidad contractual y judicial que posee no es por estar inscrito en los registros públicos, sino por tener una regulación semejante a las asociaciones no inscritas.

Empero, el legislador no ha contemplado la posibilidad que las juntas de propietarios puedan adquirir bienes, lo que justamente dio origen a los conflictos como se observa en la Resolución del Tribunal Registral N° 711-2006-SUNAR-TR-L⁵⁸ de 14 de noviembre de 2006, en la cual establece la adquisición de bienes.

Del mismo modo, la Superintendencia menciona que las juntas pueden adquirir bienes, incluso registrados, en virtud de los siguientes fundamentos⁵⁹:

- a) El fenómeno de los entes no personificados o con subjetividad relativa (también denominados “personas jurídicas con capacidad mínima o

⁵⁸ Sumilla: La Junta de Propietarios puede autorizar la adquisición de bienes comunes, esta posición se sustenta en que las normas legales facilitan la enajenación de bienes comunes, permitiendo que sea decidida no por la totalidad de sus propietarios, sino por una mayoría de ellos al interior de un órgano colegiado sin personalidad jurídica, como es la junta de propietarios. Estas mismas normas deben aplicarse, por analogía, para la adquisición de bienes comunes, pues si se facilita la enajenación de bienes comunes (que eventualmente podría ser perjudicial), debe con mayor razón facilitarse la adquisición de bienes comunes, en la que los riesgos para la unidad inmobiliaria son mínimos (sino nulos) y por el contrario, por lo general, acaecerá un mayor valor a la misma. Las instancias registrales deben propiciar las inscripciones, porque implicaría la posibilidad de adquirir bienes, sean muebles o inmuebles, necesarios para el mejor funcionamiento de la edificación. Es evidente que para el mantenimiento de toda unidad inmobiliaria se requiere adquirir bienes, los que no podrá exigirse que fueran adquiridos en conjunto por la totalidad de propietarios. , Ahora bien, en el caso de la adquisición de un predio, no se trata de una ' adquisición para el mantenimiento de la unidad inmobiliaria, sino para la ampliación de la unidad inmobiliaria matriz. Sólo si se permite la adquisición de un predio autorizada por la Junta de Propietarios, es posible que se incremente la unidad inmobiliaria matriz. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que esta facultad de adquirir, no podría aplicarse para cualquier bien sin restricción alguna, pues siendo la junta de propietarios el ente colectivo. que decide respecto de los bienes y servicios comunes de una unidad inmobiliaria en la que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, la adquisición de bienes, debe estar directamente relacionada con la unidad inmobiliaria a la que representa y con la finalidad para la cual ha sido constituida la junta de propietarios. Así, la junta de propietarios debe actuar dentro del campo del derecho que le es propio. En ese sentido, en el caso de adquisición de predios, los bienes que se pretenda adquirir deben necesariamente ser colindantes a la unidad inmobiliaria matriz, en tanto se trata de bienes que van a incorporarse a la unidad inmobiliaria en calidad de comunes. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS. Jurisprudencias del Tribunal Registral. [ubicado el 16.X 2015]. Obtenido en https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

⁵⁹ RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS {N° 340-2008-SUNARP-SN}. *Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común*, 2008. Op. Cit.

capacidad general”) se impone en todo el Derecho comparado. La razón es que ordenamientos nacionales no pueden ignorar la situación producida por un grupo de personas que actúan como un conjunto unitario en el tráfico, y al que hay que regular en sus relaciones jurídicas y en sus actos de atribución frente a terceros. La solución generalizada es admitir que pueden actuar como unidad, pero normalmente sin autonomía patrimonial, con responsabilidad solidaria de sus partícipes y con el beneficio a los terceros de invocar solo los pactos y acuerdos favorables a ellos.

- b) Los otros entes no personificados regulados en nuestro propio ordenamiento, como es el caso de las asociaciones no-inscritas y las sociedades irregulares.
- c) La junta de propietarios es una entidad instituida por ley para los casos en que existan edificaciones con secciones exclusivas y bienes comunes, cuya función es administrar y gestionar el conjunto inmobiliario a efectos de la conservación de las zonas comunes, así como de asegurar el funcionamiento correcto de los servicios para lograr una adecuada convivencia. En tal sentido, una administración de este tipo exige el recaudo de los fondos, su custodia, la inversión y gasto en el mantenimiento y conservación del edificio, todo lo cual implica necesariamente la celebración de contratos o la adquisición de bienes.

El Tribunal Registral indica que las adquisiciones están sometidas a que el inmueble sea contiguo al edificio y necesariamente sea parte de la zona común, además puedan ser registrados por parte de la junta. Debe entenderse que los propietarios vienen a ser todos los titulares de las secciones exclusivas, por lo que así debería ser consignado en el asiento y la inscripción deberá extenderse directamente en su nombre, con indicación precisa del edificio o complejo al que corresponde.

La legislación española, en la Resolución de 4 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el Recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pontevedra N^o 2 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 7 de noviembre de 2013):

“La Dirección General expone el concepto y principales características del régimen de propiedad horizontal, así como su acceso al Registro, con especial referencia a los acuerdos de la junta de propietarios, para acabar confrontando la inexistencia de una personalidad jurídica independiente de la comunidad de propietarios con la circunstancia de que, a pesar de ello, sí posee capacidad procesal y puede ser titular registral, además de ser objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, como consecuencia de la existencia de un patrimonio separado colectivo (v. gr. para ser titular de fondos y créditos comunes o arrendar elementos comunes).

Sin embargo, concluye el órgano directivo, el reconocimiento legal de capacidad procesal de la comunidad de propietarios así como las restantes facultades que se atribuyen a la junta y a su presidente, no implican que tal comunidad pueda adquirir bienes inmuebles como ente con personalidad jurídica independiente y ser titular registral de los mismos mediante el correspondiente asiento”⁶⁰

2.3. Inscripción de la Junta de Propietarios

Un dato importante y novedoso que establece la ley vigente sobre la junta de propietario es la inscripción de la misma en Registro Público; pues esa condición no se instituyó con la ley anterior- Ley 22112 – la cual menciona que “la junta de propietarios no requería inscribirse para funcionar como tal, bastaba que la junta de propietarios se constituyera, realizara sus sesiones, llevara sus acuerdos en un libro de actas con las formalidades de ley y de esta forma podía hacer valer entre otros actos, la representación de su presidente o de sus directivos elegidos, ante las diversas autoridades administrativas o ante el Poder Judicial”⁶¹. El Tribunal Registral indica que la falta de inscripción, causaba dificultad al momento que la comunidad deseaba realizar acciones legales pues no tenía respaldo jurídico, con el cual dé certeza de su existencia, por ejemplo, demandar a los propietarios morosos, etc.

Este aporte en la Ley vigente se encuentra respaldada en la Resolución N° 283-99-ORLC/TR donde el Tribunal Registral menciona que la inscripción se efectúe en el Registro de la Propiedad Inmueble, ratificado con el Reglamento en su

⁶⁰ Adquisición de inmueble por una comunidad de propietarios para su destino a zona común. Doctrina Registral. Editorial el Mar, 12 de noviembre del 2013. [ubicado el 17.IX 2016]. Obtenido en <http://www.civil-mercantil.com/adquisicion-inmueble-comunidad-propietarios-destino-zona-comun.html>

⁶¹ SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. *Tema del Derecho Registral*. Op. Cit., p. 100.

artículo 145° concordante con los artículos 33° y 46°, donde este último señala que en los Registros Públicos correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la junta de propietarios, señalando sus órganos, poderes de administración y todo aquello que conforme parte para el mejor funcionamiento de la propiedad horizontal debe constar inscrito; asimismo el artículo 48° inciso 2 complementa que para ejercer la representación procesal antes referida se requiere copia certificada por Notario del acta de sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento y que esté debidamente inscrita.

Es menester indicar que la inscripción de los acuerdos de la Junta de Propiedad, se inscriben con la presentación de copia certificada del acta, como sucede con el acuerdo que contiene el nombramiento del presidente, de otros directivos y las facultades procesales que se otorgan al presidente establecidos por ley⁶²

Por nuestra parte, indicamos que si bien, la relativa subjetividad nos indica que el legislador pretende otorgarle la personalidad jurídica y hace necesario la inscripción de la junta de propietarios en los Registros Públicos, con el fin es darle seguridad jurídica ante los posibles problemas que se puedan suscitar con algún miembro de la junta, indicamos y apoyamos la posición de Gonzáles Barrón, que indica que la inscripción se debe dar en el Registro de Personas Jurídicas y no en el Propiedad Inmueble, pues, que a pesar de ser un ente no personificado, la finalidad de la junta de propietarios es dar a conocer a terceros el acto constitutivo, modificaciones de este, el nombramiento del presidente y administradores, la extinción, etc., más no dar seguridad jurídica respecto al bien inmueble, caso contrario, no inscribir la junta, realmente actuar como las asociaciones no inscritas

2.4. Órganos de la Junta de Propietarios

Como sabemos la junta es un ente sin personalidad jurídica, conformado por todos los propietarios que utilizan tanto las zonas exclusivas como comunes, por ello la norma establece proporcionar órganos para la mejor administración del

⁶² Ibídem, p. 102

edificio o bien inmobiliario, los cuáles son: el Presidente y el Administrador, pero hay que recalcar que no es necesario que los cargos sean por personas distintas, pues la norma prevé también que una sola persona tenga el cargo de Presidente-Administrador.

2.4.1. El Presidente

Es el representante legal de la Junta de Propietarios quién además goza de las facultades procesales contenidas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil⁶³, estos establecidos en el artículo 48° del Reglamento estableciendo que la Junta de Propietarios elegirá un Presidente, que gozará de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los primeros artículos mencionados; quien, para ejercer dicha representación procesal, requerirá solo de copia certificada por notario del acta de la sesión de la Junta de Propietarios en la que conste dicho nombramiento, es decir, solo puede actuar dentro de los límites propios de la gestión del edificio o conjunto inmobiliario; delimitando un ámbito típico en lo que respecta a los poderes de representación, de modo que los terceros que se relacionen con él, puedan confiar plenamente en la sola declaración de voluntad del Presidente, referente a la conservación, uso y habitabilidad del inmueble⁶⁴; este otorgamiento del cargo de Presidente, en su mayoría de veces es de confianza, pues los propietarios miembros de la junta confían en él, para que realice las gestiones necesarias y útiles para una mejor

⁶³ **Código Procesal Civil Peruano**
Artículo 74.- Facultades generales

La representación judicial confiere al representante las atribuciones y potestades generales que corresponden al representado salvo aquellas para que la ley exige facultades expresas. La representación se entiende otorgada para todo el proceso, incluso para la ejecución de la sentencia y el cobro de costas y costos, legitimando al representante su intervención en el proceso y realización de todos los actos del mismo, salvo aquellos que requieran intervención personal y directa del representado

Artículo 75.- Facultades especiales

Se requiere el otorgamiento de facultades especiales para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal y para los demás actos que exprese la ley.

El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente.

⁶⁴ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. Tercera Edición, Jurista Editores, Lima, 2013, p. 1721.

convivencia y perduración del bien (edificio); ya que dicha disposición recae en la persona que se presume que defenderá y no se aprovechará de su condición.

Así el artículo 145° párrafo segundo del Reglamento dice la Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento y en su último párrafo del mismo menciona que estará presidida por uno de sus miembros que tendrá la calidad de Presidente, quien ejercerá la representación legal de la misma, asumiendo las funciones y responsabilidades que este reglamento señala; es decir, todas sus facultades están tipificadas y son referentes asuntos de gestión del edificio, lo cual no puede ni debe sobrepasar su límite referente a la potestad otorgada.

En otras legislaciones, como la española, el presidente es nombrado por una Junta de propietarios mediante elección o mediante turno rotatorio o sorteo si éste no pudiese ejercer el cargo por enfermedad o edad; establece que debe ser propietario y en ningún caso es posible ser presidente por representación ya que el cargo es personal y no se puede delegar en otra persona. Excepcionalmente con ciertas gestiones internas siempre que cuente con la autorización de la junta, pero nunca funciones de representación de la comunidad de vecinos. En el caso que el presidente no asiste a la Junta, la presidirá el vicepresidente, y si ninguno asiste la Junta elegirá a un propietario que presidirá la reunión de vecinos⁶⁵.

La Ley de Propiedad Horizontal plantea de manera inusual en un propietario moroso puede ser presidente, que, si bien el cargo es obligatorio, sólo puede ser eximido por decisión judicial, por lo tanto, sí puede ostentar el cargo. Si se produce el caso deberá advertirse del evidente conflicto de intereses que crea su morosidad, aprobar la liquidación de la deuda existente y a que el elegido pague sus deudas inmediatamente. Y entra las funciones que establece que posee el presidente, no muy parecidas a nuestro ordenamiento son⁶⁶:

⁶⁵ GÁBAS, Alberto. Juicios Posesorios Acciones e interdictos. 2º Edición, Editorial Hammurabi, 2005, p. 104.

⁶⁶ GARCÍA GIL, F. Javier. "La Propiedad Horizontal y su Jurisprudencia", Op. Cit, p. 531

- Representar a la Comunidad en todos los asuntos que les afecte. Convocar Junta ordinaria al menos una vez al año.
- Presidir las Juntas.
- Ejercitar las acciones judiciales acordadas en la reunión de vecinos.
- Exigir el pago por vía judicial a los propietarios deudores.
- Visar los gastos y presupuestos.
- Hacer cumplir los acuerdos de la Junta.

2.4.2. El Administrador

A diferencia del Presidente, sus funciones son en el ámbito interno, así tenemos el artículo 151° del Reglamento que toda edificación sujeta al presente reglamento, deberá contar con un Administrador General, quien velará por el adecuado funcionamiento y conservación de los bienes y servicios comunes. La designación será efectuada por la Junta de Propietarios y podrá recaer en: a) El presidente de la Junta. b) Cualquiera de los poseedores de las secciones de propiedad exclusiva, propietario o no. c) Cualquier persona natural o jurídica especialmente contratada para tal función, es decir, cualquier persona que habita en el edificio puede ser el administrador general, ya que su potestad es limitada; en conformidad con el artículo 152° del mismo, sus funciones son:

- a) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza, y preservación.
- b) Cobrar las cuotas de los gastos comunes.
- c) Cuidar que los pagos de los servicios comunes estén al día.
- d) Llevar las cuentas de la administración y/o los libros contables cuando estos sean exigibles por ley.
- e) Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el Reglamento Interno o que afecten los servicios comunes.
- f) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos ante la Junta de Propietarios, para su aprobación.

- g) Llevar los libros de actas al día, asumiendo las funciones de Secretario de la Junta.
- h) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y ejercer todas las funciones que la Junta o el Reglamento Interno le asignen.
- i) Las demás que establezca el Reglamento Interno.

Cabe recalcar que “el administrador normalmente no cuenta con facultades de representación y su nombramiento se origina en un contrato de trabajo, mandato o locación de servicios”⁶⁷, por tanto, ni el Presidente ni algún miembro de la Junta puede otorgarle facultades como las que posee el Presidente.

2.5. Derechos y obligaciones de los miembros y no miembros de la Junta de Propietarios

Los propietarios bajo el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común tienen derechos y obligaciones que deben cumplir para un mejor funcionamiento del edificio en el cual habitan, los cuales son sujetos activos (bienes y derechos) y sujetos pasivos (obligaciones).

Es menester mencionar que ni la Ley ni el Reglamento han regulado los derechos y obligaciones de los “propietarios”, pero paradójicamente sí, de los poseedores de secciones exclusivas⁶⁸, según se denota en el artículo 139° segundo párrafo del Reglamento, los cuales son establecidos en el Reglamento Interno (Art. 53-b. DS 035-2006-VIVIENDA), y los deberes y derechos que corresponden a los arrendatarios u otros poseedores se regulan en virtud a la administración, uso y disfrute de esas unidades inmobiliarias y de los bienes o servicios comunes, respectivamente en los artículos 140° y 141° del mismo.

⁶⁷ FIGUEROA VALDES, José Manuel. *Administración de las comunidades de propietarios*. Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1989, p. 89.

⁶⁸ GONZÁLES BARRON, Gunther. *Derecho Urbanístico. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común- Ley N° 2715, Op. Clt. p. 789*

A diferencia de la doctrina nacional que no ha profundizado en este ámbito, la doctrina extranjera ofrece un claro ejemplo; la legislación española, determina de manera específica sus derechos, así tenemos⁶⁹:

- a) Los propietarios aportan los fondos para que la Junta de Propietarios, cumpla con sus fines.
- b) La designación de los representantes como Presidente y Administrador, y éste para que administre los fondos necesarios a efectos de desarrollar las actividades permitentes. Por ello, el administrador debería tener conocimientos técnicos, idoneidad y solvencia moral.
- c) La exigencia de la rendición de cuentas sobre la gestión de la administración.
- d) Los propietarios pueden reservarse el derecho de participar en la gestión (pidiendo presupuestos en forma previa a la realización de trabajos).
- e) Los propietarios pueden, si es conveniente, modificar el reglamento interno.

La Resolución N° 004-200-MTC/15.04 publicada el 08 de Octubre del 2000 que aprueba los Reglamentos Internos Modelos para Regímenes de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas Propiedad Común que aprueba los Reglamentos Internos Modelos, en su artículo 9° establece los derechos más sustanciales⁷⁰:

a. Ejercer dominio sobre la sección exclusiva

El propietario puede haciendo uso, disfrute y disposición; en las cuales puede realizar actividades que no perturben la tranquilidad de los demás habitantes, así lo establece el inciso d) del artículo 141° del Reglamento en no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás ocupantes y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.

Otros derechos son referentes a la realización de obras y modificaciones siempre y cuando no se contravengan las normas legales vigentes o las normas especiales que, sobre el particular, se establezcan en el presente Reglamento, y no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación,

⁶⁹ Cfr. CASADO, Laura. *Manual de Propiedad Horizontal. Guía Práctica del Administrador de Consorcios*. 6° Edición, Valetta Ediciones, Buenos Aires, 2005, p. 61 – 62.

⁷⁰ Cfr. Reglamento interno modelo aprobado por Resolución Viceministerial N° 004-200-MTC/15.04. [ubicado el 2.XI 2015]. Obtenido en <http://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/rvm004-2000-mtc.pdf>

también que no se afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros. En el caso de obras que alteren la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta o de la UNIDAD INMOBILIARIA, será necesario, sin perjuicio de cumplir con las reglas generales previstas en el párrafo precedente, que el propietario obtenga previamente la aprobación de la Junta de Propietarios, a la cual deberá proporcionar toda la información y documentación necesaria para tomar una decisión adecuada, ello conforme a los artículos 133°, 141° inciso b) y c) del Reglamento

- b. Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que su uso legítimo por los demás propietarios.

Pues se puede hacer uso y disfrute de los bienes comunes pero siempre con respeto al momento, dicho inciso está conforme a los incisos f), g) y h) del mismo.⁷¹

- c. Formar parte de la Junta de Propietarios, y votar, elegir y ser elegido dentro de ella. El ejercicio del derecho al voto sólo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.

Asimismo, entre sus obligaciones, igualmente establecidas en la Resolución N° 004-200-MTC/15.04, se destaca la más importante siendo la contribución en los gastos comunes, pues la carga económica que representa el mantenimiento y conservación de dichos bienes debe ser obligación de todos los propietarios⁷²; así el artículo 138, inciso 2) del Reglamento establece que el pago de los gastos comunes, se efectuará de acuerdo a los porcentajes establecido en el Reglamento Interno.

⁷¹ Artículo 141°

f) No ejecutar, en el área ocupada por los bienes comunes, obra o instalación alguna, sin la aprobación previa de la Junta de Propietarios;

g) No afectar, perturbar u ocupar permanentemente las áreas destinadas a la circulación, esparcimiento o cualquier otro uso común.

h) Respetar los lugares, horarios y sistemas para la evacuación de la basura, así como otras disposiciones referentes al buen mantenimiento exterior de su sección de propiedad exclusiva y áreas comunes, que fije la administración, la Junta de Propietarios y/o la municipalidad.

⁷² GONZÁLES BARRON, Gunther. Derecho Urbanístico. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común- Ley N° 2715, Op. Clt. p. 794.

2.6. Formación

2.6.1. Convocatoria

En el Reglamento Ley 27157 menciona en su artículo 146° de una forma literal:

“Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, la Junta de Propietarios deberá ser convocada a sesión por el Presidente, con una anticipación no menor de cinco (5) días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquila, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en las vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación.

Los avisos y carteles contendrán la indicación del día, hora y lugar de la reunión y las materias a tratarse.

Si la sesión debidamente convocada no se celebrara en la fecha prevista, la Junta deberá ser nuevamente convocada en la misma forma dentro de los tres (3) días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada.”

En otras palabras, solo el Presidente de la Junta tiene la potestad de realizar la convocatoria, pero en caso que ningún propietario posea el cargo existe una excepción que lo establece el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (y aunque no pueda regular los requisitos de convocatoria y quórum de organizaciones privada), menciona que el 25% de los propietarios pueden acordar la convocatoria cuando se trate de la designación del primer presidente, por analogía, se aplicará en situaciones cuando venció su mandato⁷³

Entonces, al tener ya un Presidente con la autoridad de convocar a los propietarios y hacerlos partícipes de la misma, se presenta la disyuntiva al estipular quienes son los legitimados para ser convocados, es decir, ¿Sólo debe referirse a los titulares inscritos o también a los extra-registrales?

Nuestra posición, que más adelante será tratado a fondo, se basa:

“... que en virtud del artículo 949° del Código Civil, por el cual la propiedad sobre bienes inmuebles opera por el solo consenso manifestado en un acto con virtualidad transmisiva sin necesidad de la inscripción. Siendo ello así por efecto de la citada previsión legal, y el fundamentalmente imperio de la realidad de la vida social y económica, se debe permitir que los actuales propietarios, aunque no estén

⁷³ Cfr. GONZÁLES BARRON, Gunther. *Derecho Urbanístico. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común- Ley N° 27157*, op. cit p. 808

inscritos, sean convocados para su asistencia a las asambleas y puedan participar en ellas.”⁷⁴

Pues, la titularidad es solo una formalidad que nos ampara y resguarda ante la oponibilidad con terceros cuando exista conflicto, porque la inscripción solo otorga publicidad, y la propiedad se adquiere por el uso, goce, disfrute y disposición del bien inmueble; con ello, el propietario sin derecho inscrito también puede asistir a las asambleas y participar de ellas con derecho de voto como cualquier propietario con derecho inscrito.

2.6.2. Quórum

El quórum es aquello que determina el porcentaje mínimo de asistencia que permite la Ley para que se realice la instalación de sesión de la junta de manera legítima y eficaz; además de la mayoría de las cuotas de participación, lo cual indica que “para la instalación de la primera convocatoria deber ser cuando menos el número de propietarios que representan el 50% de porcentaje de participación en las zonas comunes; la segunda convocatoria se instala con los propietarios que asistan”⁷⁵, es decir, en caso no se cumpla con el mínimo se realizará una segunda convocatoria; que ni la Ley 27157 ni su Reglamento lo establecen de manera fehaciente, solo el artículo 153° del Reglamento establece de manera escueta que el reglamento interno deberá contener, obligatoriamente lo siguiente:

⁷⁴ “Ante ello el registro ha establecido el criterio de que basta la presencia de propietarios inscritos que lleguen al quórum o a la mayoría necesaria para adoptar los acuerdos. Se trata sin dudas de una solución de circunstancias, pues en realidad los titulares extra-registrales cuentan con un derecho que no puede ignorarse por ausencia de la formalidad tabular.

La misma solución se establece para las notificaciones, pero queda la duda respecto a los casos en los que el dueño inscrito fue notificado, pero en el ínterin ya se había presentado en el registro la venta que celebró con un tercero. En efecto, si el título no se inscribe y se notifica al comprador, ¿entonces está mal notificado porque el titular inscrito es el vendedor?; y si el título se inscribe y se notifica al vendedor, ¿entonces está mal notificado porque el titular inscrito, en forma retroactiva, es el comprador? Pero, ¿cómo puede saber el presidente de la junta de propietarios a quién notifica si la presentación por sí sola no da nada y está a la espera de la inscripción? Por tanto, si la asamblea y su citación son actos puntuales en el tiempo, y no situaciones permanentes, entonces estas no pueden realizarse “sujetas a lo que ocurra en el futuro”, por cuanto en el instante en que se realizan no se sabe si finalmente se producirá o no la inscripción”

GONZÁLES BARRON, Gunther. “Análisis de Jurisprudencia Registral sobre Transferencia de Zonas Comunes”, *Diálogo*, N° 130, julio 2009, pp. 323 - 324

⁷⁵ Reglamento interno modelo aprobado por Resolución Ministerial N° 004-200-MTC/15.04 [ubicado el 2.XI 2015]. Obtenido en <http://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/rvm004-2000-mtc.pdf>

i) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios.

Respecto a las sesiones ordinarias y extraordinarias nos basamos en la Ley General de Sociedades, donde la legislación ha optado por no realizar ninguna distinción entre las reuniones que lleven a cabo los accionistas, sin perjuicio de que la doctrina peruana sí ha optado por distinguir entre juntas ordinarias y extraordinarias, dicha diferenciación obedece a un elemento común en las distintas jurisdicciones que consiste en la obligatoriedad de que exista una junta, que debe reunirse, cuando menos, una vez al año, denominada Junta Obligatoria Anual y Asamblea General Ordinaria en el segundo, que deberá tener lugar dentro de los tres meses siguientes a la terminación del ejercicio económico⁷⁶.

Tomando esa posición, en Junta de Propietarios se realizará una junta ordinaria una vez al año para tratar sobre la aprobación del balance y cuentas del ejercicio anterior, es decir, la rendición de cuentas e informe que presente el Administrador; o para escoger nuevo Presidente; y se llevará a cabo siempre y cuando se cumpla con el mínimo del quórum sino se realizará segunda convocatoria con el número de presentes que existiera; y si nadie hubiese concurrido el administrador dejará constancia en acta sobre la rendición de cuentas quedando aprobado⁷⁷. En las sesiones extraordinarias pueden realizarse en cualquier momento del año, cuando el Presidente o lo pida la junta de propietarios que representen al menos el 25% de las cuotas de participación

2.6.3. Documentación de la junta

La documentación es el acta realizada en la reuniones por la junta de propietarios donde se plasma la voluntad de los acuerdos siendo de forma mayoritaria o unánime, es decir, es el “el documento por excelencia que guarda el contenido de

⁷⁶ ARRÚS, Óscar. *La Junta General de Accionistas. Su funcionamiento y competencias*. [ubicado el 20.X 2015]. Obtenido en <http://www.iimv.org/iimv-wp-1-0/resources/uploads/2015/03/Capitulo-9-.pdf> Ley General de Sociedades – Ley N° 26887 - Artículo 114.- Junta Obligatoria Anual La junta general se reúne obligatoriamente cuando menos una vez al año dentro de los tres meses siguientes a la terminación del ejercicio económico.

⁷⁷ Cfr. RONDINA ,Homero. “Medianería y Propiedad Horizontal”, Valletta Ediciones S.R.L., Buenos Aires 1998, pp 196 – 199.

los hechos ocurridos durante las actuaciones corporativas⁷⁸; así el artículo 148° del Reglamento menciona que las sesiones de las Juntas de Propietarios y los acuerdos adoptados en ellas, deberán constar en el Libro de Actas legalizado conforme a Ley, pues su fin, es que dicho documento acredite lo que ocurre en las asambleas y se plasme lo acordado para evitar conflictos posteriores.

La doctrina afirma que el acta es solo un documento narrativo, una simple formalidad que haga sentir confianza a los miembros de la junta, ya que “no se incorporan negocios o declaraciones de los otorgantes, sino en su mayoría hechos o actos de los órganos de gobierno de la entidad, sin afectar a tercero, teniendo así como regla general que no sea indispensable la firma, ni el juicio de capacidad, ni la identificación de los interesados, pues se trata de un documento meramente narrativo⁷⁹, pero según nuestra legislación en el artículo 149° expresa que cada reunión de contener la indicación del lugar, fecha y hora en que esta se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta, asimismo el Reglamento interno podrá contener reglas que faciliten la suscripción del acta; se denota así, la existencia de una formalidad que acredite el acuerdo de los propietarios y evitar posteriores discrepancias respecto a las decisiones y acciones tomadas referente a las zonas comunes, ya que con anterioridad a ellas se realizó una junta donde se plasma la declaración de los miembros en acta con el acuerdo que los respalda.

En sí, la esencia del acta es tener por escrito los acuerdos de la junta de propietarios, el cual puede versar sobre aspectos como la administración y gobierno del edificio, sin embargo, los acuerdos que se pueden adoptar, para

⁷⁸ ALARCÓN LLANGUE, Jackson. “Comentarios a la directiva de la SUNARP sobre el régimen de propiedad exclusiva y común. Análisis de la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN”. *En Actualidad Jurídica*, Gaceta Jurídica, N° 185, Lima, 2009, p. 64

⁷⁹ PATERNOTTRE SUÁREZ, Aquiles. *Las actas de las juntas de accionistas*. Editorial Civitas, Madrid, 1994, p.31

efecto del registro, son: a) el nombramiento de directiva, apoderados, administradores, sus revocatorias y remociones y b) modificaciones del reglamento interno⁸⁰; y en concordancia con el artículo 149° del Reglamento, el artículo 20°⁸¹ del mismo menciona que el desarrollo de la reunión y sus acuerdos constarán en un acta simple que se redactará en ese mismo acto y será firmada por cada uno de los asistentes a la reunión en la que se expresará obligatoriamente todas las disposiciones del mismo.

Puede suceder que el “acta adolezca de defectos o errores las cuales pueden ser subsanadas siempre y cuando exprese equivocaciones respecto a la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes y representados, los acuerdos adoptados con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que suponga y se encuentre firmada por el presidente y administrador, dicha subsanación deberá realizarse antes de la nueva junta de propietarios”⁸², corregido los errores podrá darse inicio a la publicación y efectos de los acuerdos como lo instaura el artículo 21° del Reglamento que si los acuerdos fueran adoptados con el voto conforme de todos los propietarios de la edificación, se podrá iniciar el trámite de regularización sin necesidad de requisito

⁸⁰ Cfr. GONZÁLES BARRON, Gunther. *Derecho Urbanístico. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común- Ley N° 27157*, Op.cit., p. 814

⁸¹ **Artículo 20.-Contenido del Acta**

El desarrollo de la reunión y sus acuerdos constarán en un acta simple que se redactará en ese mismo acto y será firmada por cada uno de los asistentes a la reunión, en la que se expresará obligatoriamente:

- a) La aprobación del inicio del procedimiento de regularización.
- b) La determinación de la opción del régimen interno, al que se sujetará la edificación dentro de las opciones previstas por el Art. 127 de este Reglamento, o por el Art. 13 de la Ley en su caso.
- c) La aprobación del cuadro de porcentajes de participación en la propiedad de los bienes comunes, o la indicación expresa de la aplicación de la presunción de igualdad de participaciones establecida en la Ley.
- d) La aprobación de los gastos irrogados por la convocatoria, que serán reembolsados a quienes lo sufragaron. Estos gastos serán distribuidos entre todas las secciones, proporcionalmente al porcentaje de participación de cada una de ellas en los bienes comunes, salvo acuerdo distinto.
- e) Si la Junta lo acuerda, podrá hacerse constar el nombramiento del o de los representantes de los propietarios que contratarán los servicios del Verificador Responsable, y que, además, firmarán el FOR y documentos correspondientes. En caso contrario, el trámite deberá realizarlo todos los propietarios en conjunto.
- f) Cualquier otro acuerdo celebrado.
- g) Las oposiciones, precisiones o reservas que cualquier propietario desee hacer constar en el acta.

⁸² Cfr. PÉREZ PÉREZ, Emilio. “Las cotitularidades sobre bienes inmuebles”, Editorial Bosh, S.A., Barcelona, 2006, p. 406

adicional alguno pero si alguno de los acuerdos es asumido por mayoría, el acta de la reunión deberá ser comunicada a quienes no asistieron remitiendo:

- Copias del acta deberán ser fijadas en los lugares más visibles de la edificación, por lo menos durante tres días consecutivos.
- Un extracto del acta, deberá ser publicado, por una vez, en el diario oficial “El Peruano” y en el diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, con la indicación expresa del cuadro de participación porcentual en los bienes comunes.

CAPÍTULO 3:

VULNERACIÓN DEL DERECHO A VOTO POR LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE DERECHO DE PROPIEDAD EN REGISTROS PÚBLICOS

3.1 Derecho de Propiedad

Si bien es cierto, el derecho de propiedad no es el tema central de nuestra tesis, es necesaria tenerlo en cuenta y saber fundamentalmente como nuestro Ordenamiento Jurídico y la Constitución Política del Perú ha considerado la propiedad, además tener claro desde cuando un adquirente de un bien inmueble es considerado como propietario.

En nuestro Código Civil, lo define como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley" (Art. 923 del Código Civil)⁸³, donde se es propietario por el solo hecho de usar, disfrutar, disponer y reivindicar; es decir, se tiene el poder jurídico de las cuatro atribuciones que nos otorga nuestro ordenamiento jurídico.

Así mismo nuestra Constitución en su artículo 2, inc. 16, lo establece como un derecho fundamental, que se encuentra protegido y respaldado por el Estado, donde el propietario podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites

⁸³ VIDAL RAMOS, Roger. El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano. Ubicado [22.X.2016]. obtenido en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

establecidos por la ley, por otra parte; el artículo 70° de la Constitución garantiza la inviolabilidad de la misma⁸⁴.

Un punto importante, es que nuestra regulación civil considera la transferencia de propiedad inmueble como un sistema declarativo y no constitutivo, establecido en el artículo 949 del Código Civil de 1984; la cual nos indica que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario; salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, es decir, y como se explicó en los capítulos anteriores; no es necesaria la inscripción de lo adquirido para sea considerado como propietario.

Así, AVENDAÑO, menciona que la inscripción no es constitutiva de derecho sino simplemente declarativa, la transferencia de propiedad no se produce en dos momentos. No hay en nuestro sistema, dos momentos: el título y el modo, sino solamente uno, donde el título es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, es el contrato, en definitiva; y el modo es un hecho que, en materia inmobiliaria, es la inscripción⁸⁵ es decir, en nuestro ordenamiento solo existe un momento, el cual solo es el título, donde la sola obligación de dar un inmueble determinado hace el acreedor propietario de él, y para el perfeccionamiento de la propiedad el acuerdo de voluntades y la transferencia puede quedar perfectamente convalidada y ser plenamente eficaz entre las partes por el solo mérito del consentimiento.

El modo, que es la inscripción, no surte efecto desde el punto de vista de la transferencia del derecho real, sino tan solo protege a los terceros en los términos del artículo 2014 del Código Civil.

Creemos que si bien el sistema peruano, específicamente el artículo 949, no es perfecto y tampoco no brinda una garantía y certidumbre jurídica a los potenciales adquirentes de propiedad inmueble; tampoco podemos decir que la inscripción no los otorga, porque el artículo 2014 del CC. prescribe que la inscripción debe ir acompañada con la buena fe (la cual no siempre se da), y solo con la presencia de ambas se da la protección total de bien. Aun así, el sistema, a pesar de la

⁸⁴ EXP. N.º 1873-2007-PA/TC. Ubicado [24.X.2016]. obtenido en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/12/>

⁸⁵ Cfr. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. El Derecho de Propiedad, El sistema Registral Peruano y la Reforma del Código Civil, En: Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, Año I N° 2, Agosto 2000, Palestra Editores, pp.101-106

doctrina opuesta, establece que el solo consenso es suficiente para producir la transferencia.

Para no hacer tan extensa la explicación, y la propiedad no es el tema de investigación, pero si es relevante para la misma, quisiera terminar ese primer punto mencionado de forma literal lo establecido por GUNTHER GONZALES, que menciona “Si el legislador optó por establecer que la propiedad se transfiera antes de la tradición (principio consensual), el comprador ya es propietario, y el vendedor solo se encuentra obligado a entregar la cosa. En cambio si el legislador hubiese querido optar por establecer que la propiedad se transfiera después, o con independencia, de la tradición (principio de inscripción constitutiva), el comprador no es propietario aunque ya exista tradición⁸⁶, pero la realidad jurídica es otra, el legislador decidió optar por la primera, es así, que la transferencia de la propiedad en nuestra legislación se realiza con la transferencia y no con la inscripción de la misma.

En nuestra tesis, no queremos desmerecer la inscripción del título, ni desvalorar la seguridad jurídica que dicha figura otorga al país, pero si lo relacionamos con nuestro tema en sí, pues tenemos que mencionar que el condicionar la inscripción de la titularidad para ser parte de Junta de Propietarios y ejercer el derecho al voto es vulnerador, por los siguientes motivos:

1. Nuestra legislación no establece que la inscripción otorgue el status de propietario, aunque si le da seguridad jurídica para ser oponible a terceros.
2. Solo se inhabilita el voto en Junta de Propietarios cuando incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria. (Art. 143° del Reglamento de la Ley 27157) y no, por no tener derecho inscrito, esto quiere decir; que la titularidad no es pre-requisito para ejercer el derecho a voto; como lo denotamos en la Ley, dejando claro que el derecho de Propiedad es declarativo, por lo mismo que el sistema peruano es consensual.

⁸⁶ GONZALES BARRON, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario Ob. Cit. pp. 641

3.2. Derecho al voto

El derecho al voto es un derecho esencial del propietario, por ello, antes de encasillarlo bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, debemos definirlo.

El derecho de voto es muy limitado al momento de conceptualizarlo, tanto que ni la doctrina ni la legislación ha podido establecer de manera específica un concepto que lo caracterice debido a su complejidad y su uso; pues es empleado en distintos ámbitos del derecho - como en el derecho electoral, derecho comercial y hasta en el derecho registral -, pero su importancia en esta investigación radica, en saber cuán indispensable es el derecho a voto en los acuerdos pactados en junta de propietarios, por consiguiente, determinar quién se encuentra con dicha potestad, es decir, quién tiene el derecho de voto habilitado para poder ejercerlo según la Ley 27157; además establecer las obligaciones de quienes ostentan el derecho de voto y la exigencia de la misma.

Así, “el derecho de voto es el que tiene cada accionista para expresar su voluntad en el seno de la asamblea, de manera que, conjugada con la voluntad de los demás socios, surja la llamada voluntad colectiva”⁸⁷. En términos generales se le establece como un derecho fundamental y subjetivo, cuyo ejercicio es potestativo, pues a través de él, el accionista es partícipe y puede intervenir a través de su voto en decisiones como acuerdos sociales, elegir a quienes dirigen y representan a la sociedad.

CABANELLAS DE LAS CUEVAS, mencionan que su naturaleza jurídica se trata de un derecho subjetivo concebido éste como interés jurídico protegido, derivado del contrato social y de las leyes que lo gobiernan, siendo su ejercicio en beneficio al interés social, lo que no implica un interés propio⁸⁸, cabe mencionar que mayormente las posturas de derecho de voto, son referentes al derecho societario o electoral, pero por ello, no significa la estrecha relación que tiene el concepto con nuestra investigación.

⁸⁷ RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Joaquín. Curso de Derecho Mercantil. T.I. Editorial PORRUA S.A. México D.F. 1980.p. 107

⁸⁸ CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo. *Derecho Societario*, tomo 5, Buenos Aires, Heliasta, 1997, p.407.

URIA GONZALES, menciona que el voto es un elemento personal, representado por el derecho de los titulares a opinar y contribuir a la formación de la voluntad social; por tanto, es un derecho intangible, pues no puede alterar ni disminuirse su ejercicio y puede ser enajenado con independencia de la acción y ejercido por el propio accionista⁸⁹, acentuando la idea, la concepción francesa, menciona que el accionista tiene el derecho de participar en la administración de la sociedad votando en las juntas generales, considerándolo como un derecho constitucional; indica también que es un derecho función, pues lo ejerce en interés de la sociedad⁹⁰

MESSINEO manifiesta que, el derecho de voto es el mayor de los derechos individuales, desde el punto de vista de los derechos de contenido no-patrimonial del socio; es el derecho en el cual se concreta una porción de la soberanía social⁹¹.

Es necesario, distinguir entre la titularidad del derecho de voto y la legitimación para ejercerlo. La titularidad es determinar a quién se le atribuye o reconoce el derecho, y la legitimación, la forma en que la persona podría ejercerlo; para ambas situaciones debe cumplir con los elementos exigidos por ley.⁹² Asimismo, el que ejerce el voto, puede realizarlo de “forma activo o pasivo, el primero consiste en tener la capacidad legal para elegir a los representantes y el segundo para ser representante, es decir, votar o ser votado”⁹³, en otras palabras, existen dos tipos de voto, uno activo que se obtiene de la capacidad legal, o llamada también capacidad de ejercicio que se da a partir de la mayoría de edad y el segundo, un voto pasivo, en el cual se puede ser elegido para ser representante, claro está, teniendo su capacidad legal⁹⁴, entonces, si trasladamos la definición del derecho

⁸⁹ Cfr. URÍA GONZÁLES, Rodrigo. *Derecho Mercantil*, 12º edición, Madrid, Impresa Aguirre, 1992, p. 219

⁹⁰ Cfr. HUNDSKOPF EXEBIO, Oswaldo. “La problemática sobre el principio de proporcionalidad del capital frente al derecho de voto en las sociedades anónimas”, *Actualidad Jurídica*, tomo 206, enero 2011, p. 335.

⁹¹ MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Tomo V. RELACIONES OBLIGATORIAS SINGULARES. Ediciones Jurídicas Europa_América. Buenos Aires. 1971. p.438

⁹² Cfr. HUNDSKOPF EXEBIO, Oswaldo. “La privación del ejercicio del derecho de voto en las juntas generales de accionistas”, *Actualidad Jurídica*, tomo 209, abril 2011, pp. 250 - 251

⁹³ FIGUEROA ALFONZO, Enrique. *Derecho electoral*. México, Iure Editores, 2006, p.17

⁹⁴ Debemos tener en cuenta, que el término propietario, es el que tenemos en el Código Civil según su artículo 949º la cual nos indica que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario; salvo disposición legal diferente o pacto en contrario

al voto, con lo regulado en la junta de propietarios, indicamos que todos los propietarios (registrables y extra-registrables) son los titulares del derecho a voto y la legitimación, en razón que cumplan con sus obligaciones, en este caso, el pago de las cuotas pactas por la misma junta, es decir, si el la persona cumple con la condición de ser propietario y pagar la merced conductiva, tendrá el derecho a ejercer su voto; y no podrá ejercerlo ni ser parte de la junta de propietarios, cuando no tenga tales características otorgadas por ley.

Para finalizar, el derecho al voto, es un derecho personal, inherente y constitucional, el cual debe ser ejercido por los propietarios de la junta, ya sea, el propietario con derecho inscrito o sin derecho inscrito; el cual solo puede ser limitado según lo establezca de manera explícita por ley.

3.3. Privación del derecho al voto

El derecho al voto debe ser ejercido de manera de libre y solo puede estar limitado por causales de Ley, su ejercicio no solo es para la adopción de los acuerdos sociales, sino, para establecer normas de convivencia y poder elegir a quienes dirigen y la representarán, ya que, por medio del voto de los propietarios se forma la voluntad de la mayoría, la cual se plasmará en el Reglamento Interno y la elección del Presidente y la conformación de la misma.

La Ley General de Sociedad, exige como único requisito para que un accionista tenga el derecho de asistir y votar en la junta general es que figure inscrito como titular en la matrícula de acciones con una anticipación no menor de dos días al de la celebración de dicha junta⁹⁵, es decir, para ejercer el voto debes ser titular en la matrícula de acciones, y según el artículo 143° del Reglamento de la Ley 27157, que prescribe la habilitación de los propietarios, establece que el propietario que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos, servicios y mantenimiento comunes en la edificación, está habilitado para ejercer todos los derechos que le corresponden, dichos derechos son el derecho a voz y voto, así en concordancia con el artículo 49° de la Ley, sobre los propietarios hábiles, en su inciso 1, establece que se entenderá por propietario

⁹⁵ Cfr. URÍA GONZÁLES, Rodrigo. *Derecho Mercantil*, Op. Cit.p.239

hábil al que esté en condición de ejercer su derecho a voto en las sesiones de las Juntas de Propietarios por haber cumplido con el pago de todas las cuotas establecidas por la Junta de Propietarios, denotando, que el solo cumplimiento de las obligaciones, en específico, el no adeudar ninguna cuota; me habilita para ejercer mi derecho de voto, sin instituir otra condición que no sea el pago de las cuotas establecidas.

En el artículo 139° respecto a los poseedores, instituye que, para efectos del presente Reglamento, se considera poseedores u ocupantes de las secciones de propiedad exclusiva, a las personas naturales o jurídicas que ejerzan la posesión, o el uso de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de una edificación, en calidad de propietarios, arrendatarios, o bajo cualquier otro título que los faculte a ejercer la posesión; es decir, el legislador considerado al propietario sin título inscrito, como poseedor con calidad de propietario, pero, es acaso posible calificarlo de tal manera, sabiendo que el adquirente es propietario con el acto consensual y no con la inscripción de la propiedad. Respecto al arrendatario, o aquellos que ejerzan la posesión; podrían ser parte de la junta de propietarios, pero con restricciones, ya que no tienen la condición de propietario.

El Reglamento hace hincapié solo a los derechos y obligaciones de los poseedores, y no de los propietarios a los cuales solo son considerados con su derecho inscrito, se presume que de forma directa las mismas condiciones son para todos

La Ley General de Sociedades menciona que el accionista está obligado a pagar los dividendos pasivos en el plazo establecido en la escritura de constitución o de aumento de capital, caso contrario, incurre en mora; al producirse este estado, empiezan a producirse diversos efectos, como la afectación de los derechos contenidos en la acción, dentro de los que se encuentra el derecho de voto⁹⁶. Por consiguiente, el socio que incurra en mora respecto al pago de los dividendos, no

⁹⁶ FRANCESCO MESSINEO. *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Tomo V. RELACIONES OBLIGATORIAS SINGULARES. Ob. Cit .p. 439

podrá ejercer su derecho de voto, en razón al artículo 79° LGS⁹⁷; asimismo, el Reglamento de la Ley 27157 indica que la potestad de votar y participar con este derecho solo puede estar condicionado por morosidad, que es, no estar al día con el pago de las cuotas establecidas por la junta, según el artículo 143° segundo párrafo; pero no, como lo establece el Tribunal Registral, por no tener el derecho inscrito.

Sin embargo, el propietario moroso podrá asistir a la Junta, con voz, pero sin voto, y no se lo considerará para determinar el quórum. Queda rehabilitado cuando cumple con pagar sus adeudos; es decir, la habilitación queda supeditado a que el propietario cumpla con sus obligaciones de pago en concordancia a la vez con el artículo 49° de la Ley 27157⁹⁸.

Por eso, el deudor moroso, es decir, el que mantenga una deuda con la comunidad, se le priva su derecho, esencialmente a participar en la formación colectiva de la voluntad de la comunidad debido que incumple con la obligación de contribuir al sostenimiento de las cargas generales y a la financiación de las decisiones comunitarias⁹⁹, en otras palabras, la prohibición de ejercer el derecho a voto es sólo y exclusivamente por morosidad del propietario, la Ley ni su Reglamento establece más condiciones que la establecida.

Algunos autores mencionan que “si el estatuto no prescribe esa prohibición no puede impedírsele al propietario en emitir su voto pues entendemos que esa

⁹⁷ Ley General de Sociedades, Artículo 79.- Efectos de la mora: El accionista moroso no puede ejercer el derecho de voto respecto de las acciones cuyo dividendo pasivo no haya cancelado en la forma y plazo a que se refiere el artículo anterior.

⁹⁸ **Artículo 49°.- De los propietarios hábiles**

49.1. Se entenderá por propietario hábil al que esté en condición de ejercer su derecho a voto en las sesiones de las Juntas de Propietarios por haber cumplido con el pago de todas las cuotas establecidas por la Junta de Propietarios.

49.2. La Directiva de la Junta de Propietarios declara la inhabilitación de los propietarios que hayan incumplido con pagar 3 (tres) o más cuotas ordinarias o al menos 1 (una) extraordinaria al momento de la convocatoria.

49.3. Para tales efectos la Directiva de la Junta de Propietarios envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su calidad de inhabilitado. Dicha calidad cesará al momento de cancelarse la deuda pendiente.

49.4. Los propietarios inhabilitados pueden asistir a las sesiones sólo con derecho a voz y no se les considera para el cómputo del quórum.

49.5. Sólo podrán impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios aquellos que no se encuentren inhabilitados.

⁹⁹ Cfr. ARANDA ESTÉVEZ, José Luis. *Derecho de la Propiedad Horizontal*. Barcelona, CISSPRAXIS S.A., 2000, pp. 203 - 206

prerrogativa surge de la calidad de propietario simplemente y no del propietario pagador, pues en base a principios de equidad y justicia no puede impedirse la posibilidad que un propietario moroso no participe en la elaboración de obligaciones¹⁰⁰, posición que en parte se comparte; ya que, es obligación de todos los propietarios pagar sus cuotas para el mantenimiento del edificio, pero como exigir el cumplimiento de las obligaciones que la junta de propietarios establece si no son partícipes de los acuerdos, además tanto la Ley 27157 y su Reglamento solo instituye, y lo establece claramente, la exigencia de estar a la par con el pago de las cuotas, siendo el impago la causal para no ejercer tu derecho a voto. Por tanto, lo que no prohíbe de manera expresa la ley, no puede ser restringido.

Por ello, como hemos ido analizando con el transcurso de la tesis, podemos advertir que la denominación de propietario es la que menciona el Código Civil, y para evitar la vulneración del derecho de voto y por consiguiente a ser considerado propietario, establecemos que la solución es inscribir la Junta de Propietarios en el Registro de Personas Jurídicas, donde sería un sujeto con personalidad jurídica y ante incumplimiento, responde la al sujeto de derecho o se regulara como las asociaciones no inscritas o sociedades irregulares, pero no se inscribiría en ningún registro, teniendo la misma responsabilidad solidaria que actualmente posee.

El Reglamento de la Ley 27157, en el inciso j), del artículo 141°, referente a las obligaciones del poseedor en calidad de propietario o arrendatario, instaure que deben pagar puntualmente las cuotas destinadas a atender los gastos comunes cuando le corresponda según su contrato, en este caso el propietario se constituye legalmente como responsable solidario del poseedor no propietario frente a la Junta, es decir, la junta de propietarios tiene la potestad de accionar en contra del propietario en caso de incumplimiento del pago de las cuotas pactadas, la responsabilidad es del poseedor porque, es él, quien está en uso y disfrute del bien inmueble

¹⁰⁰ ANIBAL GABÁS, Alberto. *Derecho Práctico de Propiedad Horizontal*. Tomo 1, Editorial Hammurabi S.R.L., 1992, p. 52

A modo de ejemplo, que pasa con los contratos de leasing, donde el propietario del bien inmueble es la entidad financiera, en concordancia con el artículo antes mencionado, el arrendatario que incumple con lo pactado respecto a las cuotas, la junta de propietario deberá cobrar a la entidad financiera. Esta situación es un ejemplo, respecto a las dificultades que posiblemente podría tener la junta de propietarios para el efecto del cobro.

3.4. Postura del Tribunal Registral sobre la Junta de Propietarios.

El Tribunal Registral en su Décimo Pleno realizado el día 3 de diciembre de 2004¹⁰¹, contiene entre sus dictámenes, la Resolución N°304-2003-SUNARP-TR-L del 16.05.2003 “para la inscripción de acuerdos de la junta de propietarios, debe verificarse que los propietarios que asistan con derecho a voto en las sesiones, sean titulares registrales”, la Resolución N°370-2003-SUNARP-TR-L del 17.06.2003 “para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito”; y la Resolución N°97-2004-SUNARP-TR-L del 20.02.2004 “el acuerdo sobre modificación del reglamento interno debe ser adoptado por la junta de propietarios, acreditándose la convocatoria a la junta de conformidad con el artículo 146° del D.S. N° 008-2000-MTC, y la celebración de la misma con la presentación del acta con los requisitos establecidos en el artículo 149° del D.S. N° 008-2000-MTC”.

La Resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L del 16.5.2003 “*para la inscripción de acuerdos de la junta de propietarios, debe verificarse que los propietarios que asistan con derecho a voto en las sesiones, sean titulares registrales*”¹⁰², teniendo al señor Jhonatan Rivera Herbozo, quien es el que impugna la decisión del registrador que denegó la inscripción formulando la siguientes observación: 1.

¹⁰¹ SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP). Compendio Digital de Precedentes de Observancia Obligatoria. Plenos del Tribunal de la SUNARP I-XLIII. Volumen II, 3° edición en formato digital, Lima, 2009, p. 615. [ubicado el 5.XI 2016]. Obtenido en <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/Compendio%20de%20Precedentes%20de%20Observancia%20Obligatoria/CPOO%20V2.pdf>

¹⁰² SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS. Jurisprudencias del Tribunal Registral. {Resolución N°304-2003-SUNARP-TR-L de 16/05/2003. Tribunal Lima, Sede Lima, Tipo de Registro: Propiedad Inmueble, Tema: Requisito para la inscripción de acuerdo de la junta de propietarios, [ubicado el 25.XI 2016]. Obtenido en https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Discrepa respecto a quienes intervienen como propietarios de los locales, en cuanto en los antecedentes registrales figura inscrito como propietario de los locales es El Pacífico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., y que la subsanación de las observaciones formuladas, deberá ser cumpliendo con las formalidades con que fueran otorgados los documentos materia de observación en conformidad con los artículo V del Título Preliminar, 27, 39 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos; a lo cual no se cumplió con subsanar y solo adjuntaron copias simples de contratos compraventa.

Por ello, el apelante aclara que la sesión llevada el 27 de noviembre de 2002 tuvo como finalidad la elección de la Directiva, por lo que se convocó a todos los propietarios, habiendo asistido el 61.68% de las acciones y derechos sobre bienes comunes. Si bien es cierto, el propietario original es El Pacífico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., también lo es cierto que realizó contratos de compraventa, y en función a ello, estos propietarios tienen derecho a participar en la junta.

Señala además que la Oficina Registral manifestó “la acreditación de la titularidad en una Junta de Propietarios cuando no se encontrase inscrito el dominio, basta acompañar copia simple de los documentos de transferencia (llámese minuta de compraventa, contrato de compraventa o título de adjudicación), que posibiliten conocer que quienes participan en la Junta, detentan la propiedad y por ende, tiene pleno derecho a participar”; y ante ello, el apelante presentó el acta con las copias simples de los contratos de compraventa o compromisos a contratar, y de minutas de compraventa, los cuales acreditan que los locales han sido transferidos a terceros, pudiendo por ese hecho participar en las reuniones de propietarios.

A razón de lo expuesto, la Sala dilucida si para inscripción del acuerdo de elección de la directiva de la junta de propietarios, se requiere o no que el dominio de quienes intervienen como propietarios en la sesión, se encuentre inscrito en el Registro, por lo cual, establece:

En su tercer numeral, menciona que la ley no indica que los propietarios que asistan con derecho a voto en las sesiones de la junta de propietarios, deban

tener su dominio inscrito en el Registro, y no lo dice porque las inscripciones son facultativas. Sin embargo, así como la transferencia de propiedad ocurre con el solo consenso y si se quiere que goce de las garantías que ofrece el Registro, debe inscribirse; igualmente, si se quiere inscribir los actos de la junta de propietarios, los propietarios deben tener inscrito su derecho en el Registro. En esa línea, debe tenerse en cuenta, que los títulos de dominio que no están inscritos en el Registro no perjudican al tercero y como tal, pertenecen a la realidad extra-registral.

El cuarto numeral, menciona que en atención a ello; la primera y la segunda instancia, debe verificarse que los propietarios que asistan con derecho a voto a las sesiones de la junta de propietarios sean titulares registrales, tal como lo viene haciendo esta instancia.

El quinto numeral, establece que el cómputo del quórum, se tomará en cuenta solamente a los propietarios de secciones de propiedad exclusiva asistentes, para saber el porcentaje de participación que representan en los bienes comunes y si se cumple con el porcentaje requerido; no es relevante que se encuentre inscrito el dominio de quien no asistió a la sesión.

Por último, el séptimo numeral, instaura que ni la primera convocatoria ni la segunda, cumplen los requisitos de una convocatoria válida. Otorgando la Confirmación de la primera y segunda instancia y ampliando lo expuesto en el último numeral.

Analizando lo asentado por el Tribunal Registral, y en razón a lo expuesto en su tercer fundamento, lo establecido es un razonamiento incongruente, porque compara la inscripción de la junta de propietarios con la inscripción de la propiedad en el Registro, teniendo en cuenta que ambas inscripciones tienen diferentes fines, pero con la similitud que consideran propietario solo aquel que tiene su derecho inscrito. Pero como menciona el Tribunal Registral, la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble es para garantizar la propiedad ante terceros, es decir, para oponerla ante algún conflicto referente al bien inmueble pero no para declarar al adquirente como propietario, pues dicha condición lo obtiene con la sola transferencia del bien, según lo ordena el Código Civil como

en apartados anteriores se ha explicado y por el otro lado, la inscripción de la junta de propietarios no es para salvaguardar el derecho de los propietarios, sino tiene como fin regular la convivencia pacífica y ordenada en el edificio en el cual habitan.

Respecto al cuarto y quinto fundamento, consideran que, para el cómputo de quórum, solo los propietarios de secciones de propiedad exclusiva serán considerados, es decir, solo aquellos que tienen su derecho inscrito podrán formar la sesión de la junta; el cual, orienta a la junta de propietarios a formalizarse en la mayoría de los casos, en segunda convocatoria, porque el porcentaje de participación solo sería con aquellos que asistan; que si consideraran a todos los propietarios como tal, la junta se podría instalar en la primera convocatoria, acordando actos que no solo afecten a todos los miembros, sino que posibiliten a la junta la exigencia de los mismos de una forma más rápida y eficiente.

La crítica que se realiza al Tribunal Registral es la exclusión de los propietarios sin dominio inscrito – los cuales también tienen la calidad de propietarios otorgada por el Código Civil, además que la Ley 27157 ni por su Reglamento exigen la inscripción del dominio– a toda participación y emisión de votos, tanto en el cómputo de quórum y mayoría, así como desempeñar algún cargo directivo, como presidente o tesorero en la junta de propietarios; dejando su actuación solo para el cumplimiento de obligaciones, siendo desproporcional, porque, si son tomados en cuenta para el acatamiento de deberes pero no para ejercer derechos, como el derecho a votar, a dar su conformidad o disconformidad respecto a un acuerdo; porque si bien, pueden asistir y participar con voz, su posición no se ve reflejada en el voto y menos tomada en cuenta para aquellos acuerdos que involucran a todos los miembros que habitan el edificio.

Así tenemos la Resolución N°370-2003-SUNARP-TR-L del 17.6.2003 “para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito”¹⁰³, el Tribunal Registral

¹⁰³ SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS. Jurisprudencias del Tribunal Registral. {Resolución N°370-2003-SUNARP-TR-L de 17/06/2003} Tribunal Lima, Sede Lima, Tipo de Registro: Propiedad Inmueble, Tema: Convocatoria a Junta de Propietarios que no cuentan con derecho inscrito, [ubicado el 25.XI.2016]. Obtenido en: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

establece la misma postura que la anterior, en este caso el señor Gumercindo Paliza Becerra solicita la inscripción de: a) Adecuación del Reglamento Interno inscrito correspondiente al edificio "San Hilario" a la Ley N° 27157 y b) Nombramiento de Gumercindo Paliza Becerra y Asunción Olazábal Villafuerte como presidente y tesorero de la junta de propietarios, respectivamente, y ante las observaciones ejercida por el Registrador, apela la decisión respecto: 1. La intervención de la propietario, es decir que la propietario de la oficina del quinto piso en razón al antecedente registral es Inmobiliaria San Hilario S.A., y se advierte que los representantes de la empresa, al momento de suscribir el contrato de compraventa carecía de facultades para disponer de los bienes de su representado, y en conformidad con el artículo 2016 del Código Civil deben regularizar su dominio el Sr. Edilberto Contreras Bermúdez y Juan Chung Chía, quienes intervienen como propietarios del inmueble del quinto piso en la sesión de la junta.

Entre los fundamentos expuestos, es que el registrador exige la intervención de Inmobiliaria San Hilario S.A., empresa que está liquidada y que vendió hace más de 20 años el inmueble ubicado en el quinto piso, compraventa que no fue inscrita al no haberse pagado el mayor derecho, segundo, no se trata de inscribir un título de propiedad, por lo que no es de aplicación el artículo 2015 del Código Civil, se está adecuando el Reglamento Interno a la Ley N° 27157, de conformidad con lo establecido en la Tercera Disposición Transitoria de la norma mencionada, para lo cual la junta de propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de propietarios en primera convocatoria y los que asistan en segunda convocatoria; además la no concurrencia a la junta de propietarios de Inmobiliaria San Hilario S.A. -que sólo detenta la propiedad registral-, no desnaturaliza el acuerdo de adecuar el Reglamento Interno a la Ley N° 27157 y el nombramiento de los directivos; ya que los acuerdos se toman por mayoría de los asistentes a la junta de propietarios, y, porque resulta necesario regularizar el nombramiento del presidente de la junta, para que se encuentre facultado a exigir judicialmente a los propietarios e inquilinos el pago de sus cuotas de mantenimiento.

Así, de lo expuesto, la Sala analizará: 1. Si los propietarios que no cuentan con derecho inscrito están legitimados para asistir a la junta de propietarios. 2. Si la

junta de propietarios quedará invalidada por la asistencia a la misma de propietarios que no cuentan con derecho inscrito. 3. [...], 4. Si resulta procedente acreditar la convocatoria a la junta.

Lo cual, en razón al pronunciamiento anterior, para que la junta de propietarios se celebre válidamente se requiere de una debida convocatoria, del requisito del quórum según se trate de primera o segunda convocatoria y de las mayorías requeridas para adoptar los acuerdos. La asistencia de propietarios que no tienen derecho inscrito no acarreará la invalidez de la junta de propietarios, pues ninguna norma sanciona con nulidad dicha circunstancia. La junta será válida siempre que, considerando exclusivamente a los propietarios con derecho inscrito que asistieron, se haya celebrado con el quórum debido y haya adoptado los acuerdos con la mayoría requerida. Conforme a lo expuesto, la asistencia de propietarios que no cuentan con derecho inscrito no deberá ser tomada en cuenta para determinar el quórum de la junta de propietarios. Igualmente, los votos que hayan emitido quienes no cuentan con derecho inscrito no deberán ser considerados. Así mismo asistieron Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez, quienes no tienen derecho de propiedad inscrito, asistieron y formaron parte de la sesión de la junta de propietarios, sin embargo, considerando exclusivamente a los propietarios con derecho inscrito que asistieron, las juntas reunieron el quórum debido, que es de cualquier número de propietarios asistentes, y adoptaron el acuerdo con la mayoría debida.

En dicha resolución, podemos denotar una vez más, que la junta de propietario en vez de cumplir con su fin de regular la convivencia de los miembros respecto a los bienes comunes; limita la actuación del propietario, inhabilitación su participación por el hecho de no tener derecho inscrito, restringiendo su derecho a voto, el cual es esencial para la adopción de acuerdos que son vinculantes para la junta de propietarios. Si bien, en este caso se pudo inscribir la adecuación del reglamento interno y la junta de propietarios, fue porque, en la segunda convocatoria se consiguió instalarla, haciendo irrisorio la asistencia de Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez, quienes tiene derecho no inscrito.

Por último la Resolución N°97-2004-SUNARP-TR-L del 20.2.2004 “el acuerdo sobre modificación del reglamento interno debe ser adoptado por la junta de

propietarios, acreditándose la convocatoria a la junta de conformidad con el artículo 146° del D.S. N° 008-2000-MTC, y la celebración de la misma con la presentación del acta con los requisitos establecidos en el artículo 149° del D.S. N° 008-2000-MTC¹⁰⁴, y al igual que las resoluciones anteriores, el Tribunal Registral se pronuncia sobre la cuarta y quinta observación que realiza el registrador, que indica en conformidad lo establece el artículo 12 inc. e) del Reglamento Interno inscrito para la modificación del Reglamento Interno sin porcentajes de participación se requiere que esta sea aprobada por las 2/3 partes de los votos de los propietarios incorporados a la junta de propietarios, además que dichos propietarios deben contar con derecho de propiedad inscrito.

Así mismo, el Tribunal Registral, ante lo expuesto, dijo que si bien la Ley N°27157, su Reglamento y normas complementarias no exigen que los propietarios cuenten con derecho inscrito como presupuesto para conformar la Junta de Propietarios, no es menos cierto que tratándose de un título que pretende su acceso al Registro, la condición de propietario debe ser calificada sobre la base de la información contenida en los asientos de inscripción, a los cuales debe adecuarse.

Por lo tanto, tratándose de la inscripción de un acuerdo adoptado por los propietarios reunidos en Junta, resulta relevante la calificación de la condición de propietarios de los asistentes a ella. Presumiendo la condición de propietario si ésta consta inscrita en el Registro.

Constatamos una vez más, que el Tribunal Registral es consciente de la falencia que tiene la Ley 27157° y su Reglamento, pues, la ley mencionada no exige a los propietarios tener dominio inscrito para ser parte de la junta de propietarios, pero por interpretación de la norma, establece que la junta al tener que inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble, es necesario que todos los propietarios tengan su derecho inscrito, contrario sensu, no podrán ser participar en la misma para el acuerdo de actos que involucran a todos los miembros.

¹⁰⁴ SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS. Jurisprudencias del Tribunal Registral. Resolución del Tribunal Registral {N°97-2004-SUNARP-TR-L del 20.2.2004. Tribunal Lima, Sede Lima, Tipo de Registro: Propiedad Inmueble, Tema: Modificación del Reglamento Interno, [ubicado el 25.XI.2016]. Obtenido en: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

La junta de propietarios tiene como fin la conservación y mantenimiento de las zonas comunes del edificio, así como la administración de los servicios en dichas zonas; entonces, porque una figura esencial e importante como es la junta de propietarios en el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, despoja a los propietarios ser miembros de misma, y limita que puedan ejercer sus derechos de forma voluntaria, pacífica y sin trabas; sabiendo que solo con las excepciones que establece la Ley a mención, se puede limitar su accionar.

3.5. Vulneración del derecho a voto por la falta de inscripción de derecho de propiedad en registros público

Como hemos analizado en el apartado anterior, las decisiones del Tribunal Registral, a modo de conclusión, establecen que la asistencia a la junta de propietarios de quienes no tienen derecho inscrito no acarrea la nulidad de la junta de propietarios y que su participación será muy limitada en la junta, pues su participación no será tomada en cuenta, al igual que los votos que éstos emitan, así mismo tampoco podrán desempeñar cargos directivos. Por tanto, se les deniega ser parte de la junta de propietarios debido a no tener derecho inscrito.

Señalamos que el artículo 143° del Reglamento Ley 27157, otorga al propietario que cumple con sus obligaciones de pago de las cuotas respecto a los gastos, servicios y mantenimiento de las zonas comunes, estará habilitado para ejercer todos los derechos. Donde al mismo tiempo, podrá participar en las asambleas ordinarias o extraordinarias, sea en la elección de la directiva de la junta de propietarios; entonces la primera deficiencia encontrado, es que bajo esta premisa resulta vulnerador que, no existiendo limitaciones al propietario por parte de la legislación, se les restrinja ser parte de la junta.

El Reglamento Ley 27157 inhabilita sólo, cuando el propietario incumple con pagar 3 o más cuotas ordinarias, o 1 extraordinaria al momento de la convocatoria, restringiéndole solo en dicho caso el ejercicio del voto, y podrá ser rehabilitado con el cumplimiento de sus adeudos; dónde denotamos, que este apartado refuerza la postura anterior, porque establece de manera clara y precisa, las condiciones que debe poseer el propietario para ejercer sus derechos y al mismo tiempo, cuando se les restringe.

Aun así, el Tribunal Registral interpreta la norma de la siguiente manera, establece que la junta de propietarios al inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble, condiciona que el propietario tenga su dominio inscrito para ser parte de la misma, y así poder ejercer derechos que, por Ley no están limitados, pero si por interpretación de la norma. Medida que, en lugar de fomentar la participación de los miembros que conviven en un edificio bajo el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y lograr que los propietarios se identifiquen y comprometan con el cumplimiento de las obligaciones, los limitan.

La restricción del termino propietario que realiza el Tribunal Registral, al diferenciar en propietario con dominio o sin dominio inscrito, es incorrecto, porque nuestro Código Civil, indica que una de formas por la cual se transmite la propiedad, es por el consentimiento de la voluntad, es así, que nuestro sistema, la sola obligación de entregar una cosa, se perfecciona por el consentimiento de las partes contratantes, siendo la inscripción facultativa, y no declarativa.

En otras palabras, el derecho de propiedad surge con la voluntad de transmitir el bien inmueble, y no con la inscripción en Registros Públicos, siendo dicha acción una formalidad que no perfecciona la entrega, sino que protege ante terceros que desean apropiarse del bien adquirido, además de dar publicidad de lo trasferido. Así que requerir a los propietarios la inscripción de su derecho para ser considerados como tal y miembros de la junta de propietarios, es erróneo porque ya lo son. Por el contrario, dicho requisito estaría limitando su derecho de usar, disfrutar y disponer del bien, y la propiedad solo puede ser restringida por norma expresa; en dicho caso, la Ley 27157 ni su Reglamento obliga la inscripción de la adquisición de la propiedad.

Entonces, si el derecho de propiedad no puede ser inhibido por situaciones no previstas en nuestro ordenamiento jurídico y; se es propietario con el puro consentimiento más no por la inscripción, es vulnerador interpretar la norma de forma que limite al propietario ser parte de la junta de propietario, afectando directamente el ejercicio del derecho a voto.

Porque, si al momento de la creación de la junta aun no son propietarios inscritos, no parece equitativo que quienes también quedaran regidos bajo el estatuto, no

participen en la elaboración del mismo y no se tome en cuenta su voto a pesar que también son sus intereses. Además, la falta de inclusión de los propietarios extra-registrables, al momento de responder la junta por algún problema, no podrían ser incluidos ya que, formalmente no pertenecen a la junta. Haciendo todavía más complicado su situación.

Por tanto, el Tribunal Registral no debe postular argumentos contrarios al sistema jurídico peruano, inhabilitando a los propietarios – indistintamente si no tiene su derecho inscrito, porque sabemos que al tener un sistema consensual por el cual se rige nuestro ordenamiento jurídico, se tiene la calidad de propietario con el consentimiento de transferir la propiedad – a ser miembros de la junta de propietarios, argumentando que al exigirse la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble, se es necesario, la titularidad.

Así, la postura del Tribunal Registral es limitante y vulnera el ejercicio del derecho de propiedad, por consiguiente, el derecho a voto.

Como se mencionó, el Tribunal Registral, se respalda en el artículo 145° del Reglamento Ley 27157, donde no exige que los propietarios cuenten con derecho inscrito para conformar la junta de propietarios, pero tratándose de un título que pretende su acceso al registro, el propietario debe cumplir con tener el dominio inscrito, en razón de ello, la solución se debe direccionar a inscribirlo en el Registro de Personas Jurídicas, haciendo hincapié, que si bien el artículo en mención, establece inscribir la Junta de Propietarios en el registro, no se debe interpretar, la exigencia de la inscripción del dominio, teniendo en cuenta que la característica esencial de la Junta no es legitimar la propiedad de sus miembros, ni mucho menos servir como medio para oponerla ante terceros, sino, es para organizar y regular la convivencia pacífica y armoniosa en un edificio.

Al regular la propiedad exclusiva y propiedad común, se normalizó la convivencia de los propietarios estableciendo la Junta de Propietarios, definida como “... no es más que una reunión de propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación, cuyo propósito de reunión es regular la convivencia social respecto al uso, mantenimiento de los servicios y bienes comunes, no existiendo en su constitución la voluntad de crear una persona colectiva de responsabilidad

limitada a fin de limitar las obligaciones que nazcan de la actividad de los objetivos comunes¹⁰⁵, es decir, su fin es eminentemente social, porque trata de regular la convivencia de forma pacífica, así como hemos explicado anteriormente.

Por otro lado, GONZÁLES BARRÓN, respecto a la inscripción de la junta de propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble indica “una solución de este tipo, sin embargo, serviría sólo para recargar la partida registral, dificultando aún más su comprensión¹⁰⁶, es decir, es innecesario su inscripción en el registro porqué, los actos que producen la junta de propietarios carecen de eficacia real.

Cabe mencionar que “en el registro de la propiedad inmueble, se inscriben derechos sobre objetos de derechos, objetos de transacción, existencias inanimadas y estáticas, no correspondiendo estas características a los entes colectivos como junta de propietarios¹⁰⁷ denotándose claramente que esta figura no se acopla en los supuestos que requiere dicho registro exige, aun así el parlamentario ha tratado de encajar la inscripción, sin percatarse que la realidad es distinta.

Cabe mencionar que, en el derecho comparado, el Derecho colombiano menciona en su Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal en su artículo 33 “la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. “Y al tenor del artículo 32 de la misma está “(...) conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular”¹⁰⁸.

El Derecho francés menciona que el sindicado reúne a todos los copropietarios de pleno derecho, consagrado en el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, donde la junta es una persona jurídica distinta de sus miembros y como tal puede actuar en juicio tanto activa como pasivamente y ser sujeto de derecho y obligaciones. El síndico es la persona encargada de representar a la persona

¹⁰⁵ ESQUIVEL OVIEDO, Juan. “Junta de propietarios y la administración de los bienes comunes” en Manual de los procedimientos registrales. Op. Cit, p. 247.

¹⁰⁶ Op. cit. GONZALES BARRÓN, Gunter. *Estudio de la Nueva Legislación sobre Predios Urbanos*. 368.

¹⁰⁷ ASCENCIOS DÁVILA, Jorge. *La necesaria personalidad jurídica de las juntas de propietarios*, Actualidad Civil, N° 1, julio 2014, p. 443

¹⁰⁸ Cfr. NADER DANIES, Lina, Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia. Op. Clt 2002 p. 161.

jurídica, y de manifestar su voluntad de manera vinculatoria frente a terceros¹⁰⁹, advirtiéndole que el fin, al igual que en nuestro país, consiste en administrar las partes comunes y la conservación y el mantenimiento del edificio.

Concluimos, que, existe vulneración al derecho de propiedad, al exigir que solo los propietarios con dominio inscrito sean miembros de la junta de propietarios, aun cuando la Ley 27157 y su Reglamento no establecen dicha exigencia; ni nuestro ordenamiento jurídico, pues, bajo la línea de un sistema consensual, formula que la calidad de propiedad se obtiene con el consentimiento de las partes, y no es otorgada con la inscripción del dominio en Registros Públicos, donde, propietario es uno solo y no puede existir diferenciación con dominio o sin dominio inscrito para ser parte de la junta de propietarios, incluso cuando su fin es regular la convivencia pacífica del edificio y las obligaciones para el mantenimiento del mismo. Siendo la interpretación del Tribunal Registral errónea, amparándose en el artículo 145° del Reglamento Ley 27157, que para acceder al registro es necesario tener dominio inscrito, dejando de lado que la junta de propietarios no es un acto real, ni tampoco es regulado con el fin de oponer la propiedad a terceros, así, que la limitante de no tener derecho inscrito no es proporcional a la función que exige la junta, y primordialmente porque la condición de propietario es otorgada por el consentimiento.

Por consiguiente, la limitación del reconocimiento del derecho de propiedad, vulnera el derecho al voto, porque ante la interpretación del Tribunal Registral, se limita al propietario a ser partícipe en decisiones que involucra sus intereses, a expresar su conformidad o disconformidad con los acuerdos a través de su voto, inactivando su accionar con razones no expuesta por la Ley 27157, pero si obligando al cumplimiento por lo acordado.

Es más complicado, que personas que no pertenecen a la junta de propietarios se comprometan con el cumplimiento de las obligaciones y el pago de las cuotas establecidas; pues, al no sentirse parte, es difícil su compromiso con la misma, y aunque puedan participar, su intervención es irrelevante porque para la

¹⁰⁹ *Ibidem.* p. 267

computación del voto en la junta, no es considerado; cambio, sería más fácil y accesible, que todos los propietarios sean miembros de la junta.

Así mismo, para dar solución ante la dificultad que se tiene para acceder al registro de Propiedad Inmueble por parte de todos lo propietario, y la vulneración del derecho al voto que se da, al no permitir al propietario ser miembro de la junta; el legislador debería optar por dos opciones, la primera, que la inscripción de la junta de propietarios se realice en el Registro de Personas Jurídicas, o regularla como lo establece la ley, de forma análoga con las asociaciones no inscritas o irregulares.

CONCLUSIONES

1. El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, regulado por la Ley 27157, es aquel régimen que se caracteriza por ser un régimen facultativo, es decir, otorga a los propietarios la decisión por optar por un régimen u otro, ya sea, por el de Independización y Copropiedad o por el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. Asimismo, cambió el término de propiedad horizontal por la propiedad exclusiva y propiedad común.

Este régimen es una forma de propiedad especial porque contiene como características esenciales la dualidad, es decir, el poseer una parte exclusiva y otra común, donde el propietario o propietarios de un edificio tienen dominio, uso, goce y disfrute tanto de la parte privada como de la compartida, otra característica es la existencia de un edificio o conjunto de edificio donde exista superposición de pisos, y, por último, la pluralidad de propietarios o la vocación de que exista.

2. La junta de propietarios es un ente no personificado, pero que posee relativa subjetividad, es decir, su regulación es análoga a las asociaciones no inscritas o sociedades irregulares no inscritas, por tanto, su falta de personalidad jurídica, no impide realizar gestiones legales (contratar, responder extracontractualmente, adquirir bienes inscritos) o una buena administración del edificio sometido a propiedad horizontal.

Su naturaleza jurídica, es la relativa subjetividad que le otorga el Tribunal Registral, asimismo, solicita su inscripción en el Registro de Predios. Pero como hemos indicado, la inscripción en los Registros Públicos es dificultoso y tedioso, porque conlleva el cumplimiento de requisitos formales más costos administrativos donde todos deben aportar para el ingreso de la junta a registros; aparte de eso, debemos incluir que la inscripción solo permite que los propietarios titulares conformen la junta, negándoles el derecho a los propietarios extra-registrales, y al no ser miembros de la junta, se impide su derecho a votar respecto a decisiones que inmiscuye a todos.

Una dificultad que se presenta al solicitar que la junta se inscriba en el registro de predios, aparte de negarles el derecho al voto a los propietarios extra-registrales, se percata que, respecto a la responsabilidad solidaria, solo los titulares serían responsables ante algún incumplimiento, y no la comunidad.

3. Existe la afectación al derecho de voto de los propietarios sin título inscrito, que se rigen bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Todo parte al exigir que solo los propietarios con dominio inscrito sean miembros de la junta de propietarios, aun cuando la Ley 27157 y su Reglamento no establecen dicha exigencia; y, bajo el supuesto que nuestro sistema es consensual, la calidad de propiedad se obtiene con el consentimiento de las partes, y no es otorgada con la inscripción del dominio en Registros Públicos. Propietario es uno solo y no puede existir diferenciación con dominio o sin dominio inscrito para ser parte de la junta de propietarios, incluso cuando el fin de la junta es regular la convivencia pacífica del edificio y las obligaciones para el mantenimiento del mismo.

La afectación al ejercicio del derecho al voto es evidente, porque la Ley regula que solo se inhabilitara al propietario cuando incumpla con el pago de sus cuotas, es decir, no podrá el ejercer el derecho a voto cuando sea moroso, pero se habilitará con el pago de lo adeudado. Entonces, si la única condición para ejercer el derecho al voto es tal precepto, es el legislador quién encadena y realiza traba secuencial; primera con la solicitud de la inscripción de la junta en el Registro de Predios, con el presupuesto que solo propietarios titulares pueden ser parte de la

junta, y por consiguiente la vulneración del derecho al voto de los propietarios extra-registrales.

Debemos tener en cuenta, que la no incorporación de los propietarios extra-registrales, trae consecuencias, una puede ser la rebeldía con el pago de la cuota y el cumplimiento de las obligaciones, ya que es difícil, que una persona que no se identifica con su grupo intente llevar una convivencia pacífica, sería distinto, si pertenece, pues existiría un compromiso latente.

4. Entonces, al identificar la vulneración del derecho al voto, que surge a solicitud del Tribunal Registral cuando exige la inscripción en el Registro de Predios, es que postulamos dos opciones; la primera que la junta de propietarios se inscriba en el Registro de Personas Jurídicas, siendo un ente personificado; o, que las junta de propietarios tengan la regulación análoga a las asociaciones no inscritas y sociedades irregulares no inscritas, por consiguiente no inscribir la junta al registro y tener la misma regulación.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

1. ALARCÓN LLANGUE, Jackson. "Comentarios a la directiva de la SUNARP sobre el régimen de propiedad exclusiva y común. Análisis de la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN". *En Actualidad Jurídica, Gaceta Jurídica*, N° 185, Lima, 2009.
2. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. *Curso de derecho civil*, Granada, Comares, 2005.
3. ARIAS-SHREIBER PEZET, Max y CÁRDERNAS QUIRÓS, Carlos. *Exégesis del Código Civil de 1984. Derechos Reales*. Tomo quinto, Lima, WG, 1993
4. ARANDA ESTÉVEZ, José Luis. *Derecho de la Propiedad Horizontal*. Barcelona, CISSPRAXIS S.A., 2000.
5. AVEDAÑO ARANA, Francisco. *Propiedad Horizontal*. En Código Civil Comentado, Tomo V, Derechos Reales, Lima, Gaceta Jurídica, 2007.
6. BATILLE VÁSQUEZ, Manuel. *La propiedad de casas por pisos*. 6° edición. Editorial Marfil, Alcoy, Barcelona, 1973.

7. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Pamplona, Editorial Aranzadi, S.A., 1999
8. CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo. *Derecho Societario*, tomo 5, Buenos Aires, Heliasta, 1997.
9. CAMACHO GARCIA, León Alberto. *Algunos aspectos prácticos sobre el derecho especial de propiedad horizontal en Colombia*. Tesis de grado para optar al título de doctor en ciencias jurídicas, Bogotá, Pontificia Universidad Javeriana, 1977
10. CASADO, Laura. *Manual de Propiedad Horizontal. Guía Práctica del Administrador de Consorcios*. 6° Edición, Valetta Ediciones, Buenos Aires, 2005.
11. CRESPO ALLUÉ, Fernando, DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente y otros. *La reforma de la Propiedad Horizontal*, Valladolid, Lex Nova, 1999.
12. CÓDIGO CIVIL COMENTADO. "Derechos Reales". Tomo V, *Gaceta Jurídica*.
13. DÍAZ MARTÍNEZ, Ana. *Propiedad Horizontal. El Título Constitutivo y su impugnación judicial*, Pamplona, Aranzadi, 1996.
14. DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial VI Derechos Reales*, Pamplona, Aranzadi, 2012.
15. ESPINOZA ESPINOZA, JUAN. "Derecho de las Personas". ED. Gaceta Jurídica. 4ta Edición. Lima. 2004.
16. ESQUIVEL OVIEDO, Juan. *Guía Operativa de Jurisprudencia Registral*. Lima, Gaceta Jurídica, 2007.
17. ESQUIVEL OVIEDO, Juan. *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral*. Lima, Gaceta Jurídica, 2009.
18. ESQUIVEL OVIEDO, Juan. *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y Jurisprudencia*, Lima, 1ª ed., Gaceta Jurídica, 2012.
19. FERNANDEZ SESSAREGO, CARLOS. "Derechos de las personas: exposición de motivos y comentarios al libro". Editorial Grijley. 2001
20. FIGUEROA VALDES, José Manuel. *Administración de las comunidades de propietarios*. Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1989.
21. FIGUEROA ALFONZO. Enrique. *Derecho electoral*. México, Iure Editores, 2006.

22. GABÁS, Alberto. *Derecho Práctico de Propiedad Horizontal*. Tomo 1, Editorial Hammurabi S.R.L., 1992.
23. GÁBAS, Alberto. *Juicios Posesorios Acciones e interdictos*. 2° Edición, Editorial Hammurabi, 2005.
24. GARCÍA GIL, Francisco Javier. *La propiedad horizontal y su jurisprudencia*. Pamplona, Aranzadi.
25. GONZÁLES BARRON, Gunther. *Derecho Urbanístico. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común- Ley N° 27157*, Tomo I, Ediciones Legales, Lima, 2013.
26. GONZÁLES BARRÓN, Gunter. *Estudio de la ley de regularizaciones de edificaciones, del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fábrica y del régimen de propiedad exclusiva y común (Leyes 27157, 27333 y reglamento)*, Lima, Jurista, 2006.
27. GONZALES BARRÓN, Gunter. *Estudio de la Nueva Legislación sobre Predios Urbanos*, Lima, 2° ed. Juristas Editores E.I.R.L, 2001, p. 272
28. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. Tercera Edición, Jurista Editores, Lima, 2013.
29. GONZÁLES CARRASCO, María del Carmen. *Representación de la comunidad de propietarios y legitimación individual del comunero en la propiedad horizontal*. Barcelona, 1997.
30. LACRUZ BERBEJO, José. *Elementos de Derecho Civil*. Tomo tercero. Volumen segundo. Segunda edición, Madrid, Dykinson, 2004.
31. MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Tomo V. RELACIONES OBLIGATORIAS SINGULARES. Ediciones Jurídicas Europa_América. Buenos Aires. 1971.
32. PARA MARTÍ, Antonio. *La comunidad de propietarios y sus órganos (estudio práctico, jurisprudencial)*, Barcelona, Promociones y Publicaciones Universitarias, 1992.
33. PATERNOTTRE SUÁREZ, Aquiles. *Las actas de las juntas de accionistas*. Editorial Civitas, Madrid, 1994.
34. PÉREZ, Emilio. *Las cotitularidades sobre bienes inmuebles*, Editorial Bosh, S.A., Barcelona, 2006.

35. PÉREZ, Emilio. *Propiedad, comunidad y finca registral. En Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 1995.*
36. RACCIATTI, Hernán. *Propiedad por pisos o por departamentos. Tercera edición, Buenos Aires, De Palma, 1982.*
37. RAMOS S., Nelson F. *La propiedad horizontal. Tesis de grado para optar al título de doctor en ciencias jurídicas, Bogotá, Pontificia Universidad Javeriana, 1980.*
38. RONDINA, Homero. *Medianería y Propiedad Horizontal, Valletta Ediciones S.R.L., Buenos Aires 1998.*
39. ROSAT ACED, José Ignacio y ROSAT ACED, Carlos. *Comunidades de propietarios. Valencia, Tirant lo Blanch, 2000.*
40. RODRÍGUEZ, Joaquín. *Curso de Derecho Mercantil. T.I. Editorial PORRUA S.A. México D.F. 1980.*
41. SOTO NIETO, Francisco. *El título constitutivo de la propiedad horizontal. Tomo I, Junta de Colegios Notariales de España, Madrid, 1975*
42. URÍA GONZÁLES, Rodrigo. *Derecho Mercantil, 12º edición, Madrid, Impresa Aguirre, 1992.*
43. VÁSQUEZ VILLAR, JAIME. *Manual del régimen de propiedad horizontal, Lima, Ediciones Jurídicas, 1999.*
44. VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ A. *Derecho de propiedad horizontal. Pisos y locales ante la Ley 49, de 21 de julio de 1960 Antecedentes históricos, legales, doctrinales y comentarios a la legislación actual, tercera edición, Barcelona, Bosh, 1976.*
45. WESTERMANN, Harry y otros. *Derechos Reales. Volumen II, Fundación Cultural del Notariado, Madrid, 2007.*

OBRAS PUBLICADAS POR UNA INSTITUCIÓN

46. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. *Tema del Derecho Registral. Lima, SUNARP, 2001.*

ARTÍCULOS PUBLICADOS EN OBRAS COLECTIVAS

47. MENESES GÓMEZ, Alberto. “Reglamento interno. Constitución, modificación y adecuación” en *La nueva propiedad horizontal: problemas derivados del régimen inmobiliario*, Gaceta Jurídica, 2015, pp. 29 – 49
48. GARAZATÚA NUÑOVERO, Juan. Pluralidad de reglamentos internos dentro del régimen de bienes de propiedad exclusiva y común, tratamiento normativo y jurisprudencial, en Instituto Pacífico. Lima, Primera edición, 2016, p.41-67

ARTÍCULOS DE REVISTAS

49. ANCHAYHUAS CORONADO, Sofía. “Convocatoria y acreditación de convocatoria a junta de propietarios”, *Revista Jurídica del Perú*, N° 138, agosto 2012, 241 – 248
50. ASCENCIO DÁVILA. Jorge. “La necesaria personalidad jurídica de las juntas de propietarios”, N°1, julio, 2014, *Actualidad Jurídica*, pp. 436 – 449
51. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. El Derecho de Propiedad, El sistema Registral Peruano y la Reforma del Código Civil, En: Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, Año I N° 2, agosto 2000, Palestra Editores, pp.101-106.
52. BALAREZO REYES. Emilio. “La Persona Jurídica, un estudio evolutivo de una figura clave del Código Civil Peruano de 1984”, *Actualidad Jurídica*, pp.35-40
53. ESQUIVEL OVIEDO, Juan. “Junta de propietarios y la administración de los bienes comunes en Manual de los procedimientos registrales”. 1° edición, Lima, *Gaceta Jurídica*, 2010, 241-268.
54. FERNÁNDEZ ARROYO, Margarita. “Notas en torno a la evolución del régimen de propiedad horizontal”. Anuario de la Facultad de Derecho de Extremadura, Volumen XXIII, diciembre 2004.
55. GÓMEZ DE LA ESCALERA, Carlos. “El conjunto inmobiliario como supuesto de hecho básico para la aplicación de la propiedad horizontal”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 719, junio 2010.
56. GONZÁLES BARRON, Gunther. “Análisis de Jurisprudencia Registral sobre Transferencia de Zonas Comunes”, *Diálogo*, N° 130, julio 2009.

57. GONZALES BARRÓN, Gunter. “Junta de propietarios y adquisición de bienes”, *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 105, junio 2007, p. 265.
58. HUNDSKOPF EXEBIO, Oswaldo. “La privación del ejercicio del derecho de voto en las juntas generales de accionistas”, *Actualidad Jurídica*, tomo 209, abril 2011, pp. 250 – 251
59. HUNDSKOPF EXEBIO, Oswaldo. “La problemática sobre el principio de proporcionalidad del capital frente al derecho de voto en las sociedades anónimas”, *Actualidad Jurídica*, tomo 206, enero 2011.
60. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “El crecimiento inmobiliario y la denominada propiedad horizontal en sede registral: comentarios a partir de una reciente directiva emitida por la SUNARP”, *Revista Jurídica del Perú*, N° 96, febrero 2009, pp. 356 – 366.
61. SILVA VILLAJUÁN, Fredy. “Aspectos registrales de las convocatorias a secciones de junta de propietario”, *Actualidad Jurídica*, Tomo 180°, noviembre 2008, p. 52

RECURSOS ELECTRÓNICOS

62. ARRÚS, Óscar. *La Junta General de Accionistas. Su funcionamiento y competencias*. [ubicado el 20.X 2015]. Obtenido en <http://www.iimv.org/iimv-wp-1-0/resources/uploads/2015/03/Capitulo-9-.pdf>
63. DOCTRINA REGISTRAL. *Adquisición de inmueble por una comunidad de propietarios para su destino a zona común*. Editorial el Mar, 12 de noviembre del 2013. [ubicado el 17.IX 2016]. Obtenido en <http://www.civil-mercantil.com/adquisicion-inmueble-comunidad-propietarios-destino-zona-comun.html>
64. GUZMÁN CARRERA, Víctor Gerardo. Blog Junta de Propietarios y Personería Jurídica. [ubicado el 22.IX 2016]. Obtenido en <http://blog.pucp.edu.pe/blog/arquitectos-abogados/2009/09/02/junta-de-propietarios-y-personer-a-jur-dica/>
65. HERNÁNDEZ LEAL, Alberto. *La propiedad horizontal*. Tesis de grado para optar al título de abogado en ciencias jurídicas, Bogotá, Pontificia Universidad Javeriana, 1986 [ubicado el 8.V 2015]. Obtenido en <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere5/Tesis-38.pdf>
66. NADER DANIES, Lina Margarita. *Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia*, Trabajo de grado para optar el título de abogado, Bogotá, D.C., Pontificia Universidad Javeriana, 2002 [ubicado el 8.V 2015]. Obtenido en <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

67. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS. Resolución {N° 340-2008-SUNARP-SN}. *Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común*, 2008 [ubicado el 30.III 2015]. Obtenido en <http://www.notarios.org.pe/archivos/PrAd/Directiva.pdf>
68. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS. Jurisprudencias del Tribunal Registral. {Resolución N°304-2003-SUNARP-TR-L de 16/05/2003}. Tribunal Lima, Sede Lima, Tipo de Registro: Propiedad Inmueble, Tema: Requisito para la inscripción de acuerdo de la junta de propietarios, [ubicado el 25.XI 2016]. Obtenido en https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
69. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS. Jurisprudencias del Tribunal Registral. {Resolución N°370-2003-SUNARP-TR-L de 17/06/2003}. Tribunal Lima, Sede Lima, Tipo de Registro: Propiedad Inmueble, Tema: Convocatoria a Junta de Propietarios que no cuentan con derecho inscrito, [ubicado el 25.XI.2016]. Obtenido en: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
70. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP). Compendio Digital de Precedentes de Observancia Obligatoria. Plenos del Tribunal de la SUNARP I-XLIII. Volumen II, 3° edición en formato digital, Lima, 2009, p. 615. [ubicado el 5.XI 2015]. Obtenido en <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/Compendio%20de%20Precedentes%20de%20Observancia%20Obligatoria/CPOO%20V2.pdf>
71. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS. Jurisprudencias del Tribunal Registral. Resolución del Tribunal Registral {N° 711-2006-SUNAR-TR-L} [ubicado el 16.X 2015]. Obtenido en https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
72. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS. Jurisprudencias del Tribunal Registral. Resolución del Tribunal Registral {N°97-2004-SUNARP-TR-L del 20.2.2004}. Tribunal Lima, Sede Lima, Tipo de Registro: Propiedad Inmueble, Tema: Modificación del Reglamento Interno, [ubicado el 25.XI.2016]. Obtenido en: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
73. Reglamento interno modelo aprobado por Resolución Viceministerial N° 004-200-MTC/15.04. [ubicado el 2.XI 2015]. Obtenido en <http://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/rvm004-2000-mtc.pdf>
74. LEY 49/1960 – LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL [ubicado el 20.XI 2015]. Obtenido en http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lph.html#i

75. VIDAL RAMOS, Roger. El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano. Ubicado [22.X.2016]. obtenido en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

NORMAS

76. Ley 27157 “Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común” su Reglamento aprobado por el D.S. N° 035 – 2006 – VIVIENDA, Perú, julio, 1999.
77. Decreto Supremo 035 – 2006 – VIVIENDA. Reglamento de propiedad exclusiva y propiedad común.
78. Código Procesal Civil.
79. Ley General de Sociedades – Ley N° 26887 - Artículo 114
80. Ley 675 de Propiedad Horizontal - Colombia.
81. Reglamento de la Ley N° 10726 mediante D.S. N° 025 del 06 de marzo de 1959
82. Decreto Supremo 019-78-Vc de 27 de marzo de 1978, Publicada el 14 de marzo de 1978

ANEXOS



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 304 -2003-SUNARP-TR-L

LIMA, 16 MAYO 2003

APELANTE : **JHONATAN RIVERA HERBOZO**
TÍTULO : N° 240957 del 23 de diciembre de 2002
HOJA DE TRÁMITE: N° 008248 del 20 de febrero de 2003
REGISTRO : Propiedad inmueble de Lima
ACTO : INSCRIPCIÓN DE LA DIRECTIVA DE JUNTA DE PROPIETARIOS.



SUMILLA

Requisito para la inscripción de acuerdos de la junta de propietarios

"Para la inscripción de acuerdos de la junta de propietarios, debe verificarse que los propietarios que asistan con derecho a voto en las sesiones, sean titulares registrales".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado, se solicita la inscripción de la directiva de la junta de propietarios del Centro Comercial Galerías Plaza de Armas, en mérito a la documentación siguiente:

- Copia certificada el 10.12.2002 del Libro de Actas de la Junta de Propietarios del Centro Comercial Galerías Plaza de Armas N° 1 por el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra, del acta de sesión ordinaria de regularización del 27.11.2002 y de la hoja de apertura del libro de actas de la junta de propietarios en donde consta la legalización realizada por el mismo notario el 10 de octubre de 2002.
- Declaración jurada del Sr. Aldo D'Angelo Maticorena con firma legalizada el 12.12.2002 por el Notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, en su calidad de representante de El Pacifico-Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. según poder inscrito en la ficha N° 94380 del Registro Mercantil de Lima, respecto a la convocatoria realizada a la sesión ordinaria que se quiere inscribir, conforme a la resolución N° 331-2001-SUNARP/SN.
- Aviso de convocatoria publicado en el Diario El Comercio el 27.10.2002.
- Copias de partidas registrales y poderes otorgados por algunas personas para sustentar la asistencia de sus apoderados en la sesión ordinaria del 27.11.2002.
- Copias simples de contratos preparatorios de compromiso de contratar otorgados por El Pacifico-Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros a favor de diversas personas respecto a algunos locales y

- oficinas del centro comercial; algunos contienen cláusulas adicionales de cesiones de posición contractual.
- Copias simples de contratos de compraventa de algunas oficinas y locales del centro comercial.
 - Copia simple de cartas en donde comunican a El Pacífico-Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros que han cedido los derechos de algunos locales y oficinas.
 - Copias simples de cartas en donde se comunica la numeración que corresponde a algunas oficinas y locales.

II. DECISIÓN IMPUGNADA.

El Registrador del Registro de Propiedad Inmueble Dr. Edgar Sergio Paredes Aldave, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“ ANTECEDENTES:

Existe discrepancia respecto a quienes intervienen como propietarios de los locales 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 201, 205, 215, 216, 223, 225, 228, 232, 301, 302, 303, 306, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 317, 402, 403, 404, 405, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 501 del 5º Piso, 101 S1, 104 S1, 108 S1, 114 S1, 115 S1, 117 S1, 119 S1, 121 S1, 122 S1 y 101 S2, por cuanto de los antecedentes registrales figura inscrito que el propietario de los citados locales es El Pacífico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.

En cuanto a la subsanación de las observaciones formuladas, ésta se deberá efectuar cumpliendo con las formalidades con que fueran otorgados los documentos materia de observación.

De conformidad con los art. V del Título Preliminar, 27, 39 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.

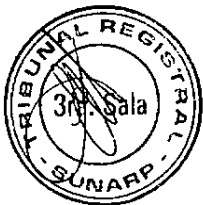
Reingresado el presente título el 3.2.2003, no se ha cumplido con subsanar la observación formulada, adjuntando copias simples de contratos de compra venta, los mismos que no dan mérito a su calificación; debiendo por lo tanto a efectos de no existir discrepancia con los antecedentes registrales inscribirse el dominio de los adquirentes.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante aclara que de la sesión llevada a cabo el 27 de noviembre de 2002 tuvo como finalidad la elección de la Directiva, por lo que se convocó a todos los propietarios, habiendo asistido el 61.68% de las acciones y derechos sobre los bienes comunes.

Si bien es cierto que El Pacífico-Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. es la propietaria original del edificio, ello no obsta que posteriormente haya realizado contratos diversos de compraventa, y en función a ello, estos propietarios tienen derecho a participar en la junta.

Señala que expositores de la Oficina Registral han manifestado, que para la acreditación de la titularidad en una Junta de Propietarios cuando no se encontrase inscrito el dominio, basta acompañar copia simple de los documentos de transferencia (llámese minuta de compraventa, contrato de



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

RESOLUCIÓN Nº 304 -2003-SUNARP-TR-L

compraventa o título de adjudicación), que posibiliten conocer que quienes participan en la Junta, detentan la propiedad y por ende, tienen pleno derecho a participar. Siendo así, es que se presentó el acta, las copias simples de los contratos de compraventa o compromisos de contratar, y de las minutas de compraventa, los cuales acreditan que los locales han sido transferidos a terceros, pudiendo por ese hecho participar en las reuniones de propietarios.

Agrega que debe tenerse en cuenta que en nuestro ordenamiento legal, no es obligatoria de inscripción, salvo que se quiera transferir o gravar, o para hacer prevalecer un derecho real sobre otro de igual rango.

Además, manifiesta, que la Ley Nº 27157 y su reglamento no establecen la manera en que debe acreditarse la propiedad, como tampoco pone restricciones a personas que no hayan inscrito el dominio.

Agrega que sin perjuicio de lo antes expuesto, el Registrador ha tenido la poca diligencia de verificar la titularidad de los locales 106 y 122.S1, que señala se encuentran a nombre de El Pacífico-Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., cuando se encuentran inscritos los contratos de transferencia a terceras personas, por lo que se puede apreciar que no ha existido un real estudio del título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de rogatoria consta inscrito a fojas 153 del tomo 53, que continúa a fojas 193 del tomo 623 y en la partida electrónica Nº 07015439 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, figurando en el asiento 36 como titular del dominio El Pacífico-Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros, en virtud de haberse fusionado la Compañía de Seguros y Reaseguros Peruano Suiza S.A. y El Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros, según consta de la escritura pública del 4.7.1992 ante Notario de Lima F. De Osma Elías.

La propietaria con derecho inscrito ha hecho construir una edificación sobre el inmueble, según consta del asiento B 00001 de la partida electrónica Nº 07015439 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, distribuidos de la siguiente manera: Sótano Nº 2, conformado por 27 depósitos; Sótano Nº 1, conformado por 22 locales comerciales; Primer piso, conformado por 19 locales comerciales; Mezzanine, conformado por un local comercial; Segundo piso, conformado por 32 locales comerciales; Tercer piso, conformado por 17 oficinas; Cuarto piso: conformado por 16 oficinas; Quinto piso: conformado por un local comercial. También se inscribió la numeración (con frente al Jirón Huallaga - Portal de Botoneros Nº 160) en el asiento B 00002; el reglamento interno en el asiento B 00003, y la consiguiente anotación de independización de cada una de las unidades inmobiliarias. Estos asientos se inscribieron en virtud de la escritura pública del 25.10.1999 otorgada ante Notario de Lima Percy González Vigil Balbuena y escrituras aclaratorias otorgadas ante Notario del Callao Oscar E. Medelius Rodríguez del 22.8.2000, 29.11.2000 y 3.4.2001 y otorgada ante el Notario de Lima Fernando Medina Ramos del 24.5.2001 e Informe Técnico de Verificador certificado ante Notario de Lima Manuel Reátegui M.

del 16.5.2001 al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento (título N° 103749 del 5.6.2001).

Las unidades se independizaron en las siguientes partidas, en donde figuran los titulares registrales:

PISO	DENOM.	PARTIDA	AST.	PORC.	TITULAR	TÍTULO N°
Sótano 1	101 S1	11296082	C 00001	0.23%	El Pacífico Peruano Sulza Compañía de Seguros y Reaseguros	103749 del 5.6.2001
Sótano 1	102 S1	11296083	C 00001	0.49%	"	
Sótano 1	103 S1	11296084	C 00001	0.43%	"	
Sótano 1	104 S1	11296085	C 00001	0.69%	"	
Sótano 1	105 S1	11296086	C 00001	0.58%	"	
Sótano 1	106 S1	11296087	C 00001	0.68%	"	
Sótano 1	107 S1	11296088	C 00001	0.58%	"	
Sótano 1	108 S1	11296089	C 00001	0.58%	"	
Sótano 1	109 S1	11296090	C 00001	1.19%	"	
Sótano 1	110 S1	11296091	C 00001	0.57%	"	
Sótano 1	111 S1	11296092	C 00001	0.59%	"	
Sótano 1	112 S1	11296093	C 00001	1.29%	"	
Sótano 1	113 S1	11296094	C 00001	0.51%	"	
Sótano 1	114 S1	11296095	C 00001	0.52%	"	
Sótano 1	115 S1	11296096	C 00001	0.52%	"	
Sótano 1	116 S1	11296097	C 00001	0.45%	"	
Sótano 1	117 S1	11296098	C 00001	0.17%	"	
Sótano 1	118 S1	11296099	C 00001	2.91%	"	
Sótano 1	119 S1	11296100	C 00001	0.42%	"	
Sótano 1	120 S1	11296101	C 00001	0.49%	"	
Sótano 1	121 S1	11296102	C 00001	0.30%	"	
Sótano 1	122 S1	11296103	C 00002	0.30%	Soc. Conyugal Mendoza - Urquiza	172246 del 17.9.2002
Sótano 2	101 S2	11296104	C 00001	0.20%	El Pacífico Peruano Sulza Compañía de Seguros y Reaseguros	
Sótano 2	102 S2	11296105	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	103 S2	11296106	C 00001	0.18%	"	
Sótano 2	104 S2	11296107	C 00001	0.18%	"	
Sótano 2	105 S2	11296108	C 00001	0.15%	"	
Sótano 2	106 S2	11296109	C 00001	0.14%	"	
Sótano 2	107 S2	11296110	C 00001	0.15%	"	
Sótano 2	108 S2	11296111	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	109 S2	11296112	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	110 S2	11296113	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	111 S2	11296114	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	112 S2	11296115	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	113 S2	11296116	C 00001	0.48%	"	
Sótano 2	114 S2	11296117	C 00001	0.49%	"	
Sótano 2	115 S2	11296118	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	116 S2	11296119	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	117 S2	11296120	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	118 S2	11296121	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	119 S2	11296122	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	120 S2	11296123	C 00001	0.16%	"	
Sótano 2	121 S2	11296124	C 00001	0.16%	"	
Sótano 2	122 S2	11296125	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	123 S2	11296126	C 00001	0.19%	"	
Sótano 2	124 S2	11296127	C 00001	0.29%	"	
Sótano 2	125 S2	11296128	C 00001	0.21%	"	
Sótano 2	126 S2	11296129	C 00002	0.28%	Telefónica del Perú S.A.A	220858 del 29.11.2001

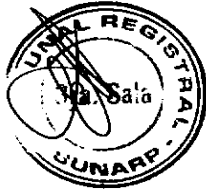


Handwritten mark resembling a stylized 'L' or '7'.

Handwritten mark resembling a stylized 'X' or '4'.

RESOLUCIÓN N° 304 -2003-SUNARP-TR-L

Sótano 2	127 S2	11296130	C 00002	0.65%	Telefónica del Perú S.A.A	220858 del 29.11.2001
Primer Piso	101	11296131	C 00001	1.30%	El Pacifico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros	
Primer Piso	102	11296132	C 00002	0.63%	Soc. conyugal Mondragón - Vásquez	73991 del 22.4.2002
Primer Piso	103	11296133	C 00001	0.63%	El Pacifico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros	
Primer Piso	104	11296134	C 00001	0.57%	"	
Primer Piso	105	11296135	C 00001	0.39%	"	
Primer Piso	106	11296136	C 00002	0.47%	Dalmira Lolita Ortiz Arellano	211887 del 11.11.2002
Primer Piso	107	11296137	C 00001	0.69%	El Pacifico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros	
Primer Piso	108	11296138	C 00001	0.47%	"	
Primer Piso	109	11296139	C 00001	0.60%	"	
Primer Piso	110	11296140	C 00002	0.55%	Soc. conyugal Bello - Chávez	65134 del 9.4.2002
Primer Piso	111	11296141	C 00001	0.60%	El Pacifico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros	
Primer Piso	112	11296142	C 00001	0.91%	"	
Primer Piso	113	11296143	C 00001	0.75%	"	
Primer Piso	114	11296144	C 00002	0.72%	Soc. conyugal Ode Agud - Vladislavich	24242 del 5.2.2002
Primer Piso	115	11296145	C 00001	1.26%	El Pacifico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros	
Primer Piso	116	11296146	C 00001	0.37%	"	
Primer Piso	117	11296147	C 00001	0.55%	"	
Primer Piso	118	11296148	C 00001	0.60%	"	
Primer Piso	119	11296149	C 00001	0.42%	"	
Mezzanine	101 M	11296150	C 00001	7.34%	"	
Segundo P.	201	11296151	C 00001	0.21%	"	
Segundo P.	202	11296152	C 00002	0.62%	Díaz Pablo Valdivia Chávez y la Soc. conyugal Valdivia - Castillo	151602 del 14-8-2002
Segundo P.	203	11296153	C 00001	0.51%	El Pacifico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros	
Segundo P.	204	11296154	C 00001	0.51%	"	
Segundo P.	205	11296155	C 00001	0.27%	"	
Segundo P.	206	11296156	C 00001	0.33%	"	
Segundo P.	207	11296157	C 00001	0.28%	"	
Segundo P.	208	11296158	C 00001	0.58%	"	
Segundo P.	209	11296159	C 00001	0.29%	"	
Segundo P.	210	11296160	C 00001	0.29%	"	
Segundo P.	211	11296161	C 00001	0.57%	"	
Segundo P.	212	11296162	C 00001	0.34%	"	
Segundo P.	213	11296163	C 00001	0.34%	"	
Segundo P.	214	11296164	C 00001	0.57%	"	





Segundo P.	215	11296165	C 00001	0.29%	"	
Segundo P.	216	11296166	C 00001	0.29%	"	
Segundo P.	217	11296167	C 00001	0.55%	"	
Segundo P.	218	11296168	C 00001	1.23%	"	
Segundo P.	219	11296169	C 00001	0.66%	"	
Segundo P.	220	11296170	C 00001	1.45%	"	
Segundo P.	221	11296171	C 00001	0.40%	"	
Segundo P.	222	11296172	C 00001	0.41%	"	
Segundo P.	223	11296173	C 00001	0.41%	"	
Segundo P.	224	11296174	C 00002	0.36%	Carlos Alfonso Ramos Sánchez	221829 del 30.11.2001
Segundo P.	225	11296175	C 00001	0.27%	El Pacifico Peruano Suiza Compañia de Seguros y Reaseguros	
Segundo P.	226	11296176	C 00001	0.42%	"	
Segundo P.	227	11296177	C 00001	0.51%	"	
Segundo P.	228	11296178	C 00001	0.51%	"	
Segundo P.	229	11296179	C 00001	0.61%	"	
Segundo P.	230	11296180	C 00001	0.25%	"	
Segundo P.	231	11296181	C 00001	0.36%	"	
Segundo P.	232	11296182	C 00001	0.36%	"	
Tercer Piso	301	11296183	C 00001	1.44%	"	
Tercer Piso	302	11296184	C 00001	1.02%	"	
Tercer Piso	303	11296185	C 00001	0.93%	"	
Tercer Piso	304	11296186	C 00002	0.74%	Soc.conyugal Loyola - de la Cruz	119959 del 27.6.2002
Tercer Piso	305	11296187	C 00002	0.99%	Agencia de Viajes Gian & Gian S.R. Ltda.	200604 del 24.10.2002
Tercer Piso	306	11296188	C 00001	0.53%	El Pacifico Peruano Suiza Compañia de Seguros y Reaseguros	
Tercer Piso	307	11296189	C 00002	0.68%	Soc. conyugal Palomino - Morales	230170 del 13.12.2001
Tercer Piso	308	11296190	C 00001	1.17%	El Pacifico Peruano Suiza Compañia de Seguros y Reaseguros	
Tercer Piso	309	11296191	C 00001	1.11%	"	
Tercer Piso	310	11296192	C 00001	1.09%	"	
Tercer Piso	311	11296193	C 00001	1.08%	"	
Tercer Piso	312	11296194	C 00001	1.08%	"	
Tercer Piso	313	11296195	C 00002	1.21%	Enrique Renán Caballero Calderón	84315 del 7.5.2002
Tercer Piso	314	11296196	C 00001	0.87%	El Pacifico Peruano Suiza Compañia de Seguros y Reaseguros	
Tercer Piso	315	11296197	C 00001	1.01%	"	
Tercer Piso	316	11296198	C 00001	1.06%	"	
Tercer Piso	317	11296199	C 00001	1.22%	"	
Cuarto Piso	401	11296200	C 00002	2.26%	Soc. conyugal Ode Agud-Vladislavich	24241 del 5.2.2002
Cuarto Piso	402	11296201	C 00001	0.93%	El Pacifico Peruano Suiza Compañia de Seguros y Reaseguros	
Cuarto Piso	403	11296202	C 00001	0.76%	"	
Cuarto Piso	404	11296203	C 00001	1.00%	"	
Cuarto Piso	405	11296204	C 00001	0.57%	"	

RESOLUCIÓN N° 304 -2003-SUNARP-TR-L

Cuarto Piso	406	11296205	C 00002	0.70%	Soc. conyugal Vásquez- Pellón	23571 del 21.12.2001
Cuarto Piso	407	11296206	C 00002	1.17%	Gabriel Uled Ramón Joffre	45001 del 7.3.2002
Cuarto Piso	408	11296207	C 00001	1.11%	El Pacifico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros	
Cuarto Piso	409	11296208	C 00001	1.08%	"	
Cuarto Piso	410	11296209	C 00001	1.07%	"	
Cuarto Piso	411	11296210	C 00001	1.07%	"	
Cuarto Piso	412	11296211	C 00001	1.22%	"	
Cuarto Piso	413	11296212	C 00001	0.87%	"	
Cuarto Piso	414	11296213	C 00001	1.02%	"	
Cuarto Piso	415	11296214	C 00001	1.07%	"	
Cuarto Piso	416	11296215	C 00001	1.99%	"	
Quinto Piso	501	11296216	C 00001	9.33%	"	



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis de caso, a criterio de esta Sala, la cuestión a dilucidar es la siguiente:

Si para la inscripción del acuerdo de elección de la directiva de la junta de propietarios, se requiere o no que el dominio de quienes intervienen como propietarios en la sesión, se encuentre inscrito en el Registro.

VI. ANÁLISIS

PRIMERO: Por la Ley N° 27157, se establece las normas de regularización de edificaciones, el procedimiento para declaratoria de fábrica y el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. Bajo el imperio de esta ley y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, se encuentran todas aquellas unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, como son: a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto; b) Quintas; c) Casas en copropiedad; d) Centros y galerías comerciales o campos feriales; e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

De conformidad con el artículo 125 del precitado reglamento, el régimen legal al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/ o servicios comunes, es de aplicación obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios.

SEGUNDO: Independientemente del régimen adoptado, que puede ser de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común o de Independización y Copropiedad, por el hecho que exista una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo y

bienes y servicios de dominio común, pertenecientes a distintos propietarios, deben contar con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios.

El Reglamento Interno deberá contener obligatoriamente, entre otros aspectos, los derechos y obligaciones de los propietarios; los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor; el régimen de la junta de propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere; y, todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la junta de propietarios.

La Junta de Propietarios se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, estará constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación y tendrá la representación conjunta de éstos, conforme lo dispone el numeral 47.1 del artículo 47 de la ley precitada y el artículo 145 de su reglamento. Este último artículo también permite que el reglamento interno disponga la constitución de una Directiva señalando su composición y funciones.



Para inscribir los acuerdos de la junta de propietarios deben cumplirse con los requisitos de convocatoria, quórum y mayoría establecidos en el Reglamento Interno.

TERCERO: La ley no indica que los propietarios que asistan con derecho a voto en las sesiones de la junta de propietarios, deban tener su dominio inscrito en el Registro, y no lo dice porque las inscripciones son facultativas. Sin embargo, así como la transferencia de propiedad ocurre con el solo consenso y si se quiere que goce de las garantías que ofrece el Registro, debe inscribirse; igualmente, si se quiere inscribir los actos de la junta de propietarios, los propietarios deben tener inscrito su derecho en el Registro.

En esa línea, debe tenerse en cuenta, que los títulos de dominio que no están inscritos en el Registro no perjudican al tercero y como tal, pertenecen a la realidad extrarregistral, una realidad que no puede ser tomada en cuenta por el Registrador, porque no está facultado por ninguna norma para calificar los documentos privados que se presenten.

Ya lo han dicho diversos autores que han estudiado el tema de la dualidad del régimen del derecho de propiedad: "Necesidad de la inscripción: La inscripción si bien continúa siendo potestativa y de efectos declarativos, será en cambio premisa ineludible, con las limitaciones que se establecen, para el ejercicio de los derechos sobre bienes inmuebles. Y si no se concede a la inscripción carácter constitutivo, se le da en cambio, tan singular sustantividad en los aspectos civil y procesal, que solo las relaciones inscritas surtirán plena eficacia legal"¹.

CUARTO: En atención a ello, y a la calificación registral que realiza la primera y la segunda instancia, debe verificarse que los propietarios que asistan con derecho a voto a las sesiones de la junta de propietarios sean titulares registrales, tal como lo viene haciendo esta instancia de manera reiterada en casos similares.

¹ A. Ventura-Traveset y González, Derecho de Propiedad Horizontal. Quinta edición 1992. Bosch, Casa Editorial S. A., p.147,148.

RESOLUCIÓN N° 304 -2003-SUNARP-TR-L

QUINTO: De la verificación realizada en el acta de la sesión venida en grado, se encuentra que asistieron propietarios que aun no tienen su dominio inscrito y por ello, se han presentado documentos privados en copias simples con los que se pretende sustentar su participación en la sesión; sin embargo, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, no procede darles mérito.

Respecto a la observación del Registrador, debe no obstante precisarse, que para el cómputo del quórum, se tomará en cuenta solamente a los propietarios de secciones de propiedad exclusiva *asistentes*, para saber el porcentaje de participación que representan en los bienes comunes y si se cumple con el porcentaje requerido; no es relevante que se encuentre inscrito el dominio de quien no asistió a la sesión. Así, el Registrador no debe exigir que se inscriba previamente el dominio de las personas que aparecen como *inasistentes*, respecto a las secciones: 103, 104, 105, 107, 108, 109, 112, 116, 117, 119, 201, 205, 215, 216, 223, 225, 228, 232, 303, 306, 309, 310, 311, 314, 315, 317, 403, 404, 405, 408, 501, 101 S1, 104 S1, 108 S1, 114 S1, 117 S1, 119 S1, 121 S1, 101 S2.

De otro lado, se verifica también que el Registrador cometió un error al considerar que quienes asistieron por las secciones 106 y 122 S1 aun no son titulares registrales.

Por lo tanto, corresponde revocar la observación en tales extremos.

SEXTO: El artículo 20 del Reglamento Interno establece el quórum de las sesiones de la junta de propietarios de la siguiente manera: *"El quórum de las sesiones de la junta de propietarios, en primera convocatoria, estará constituida por el número de propietarios que represente más del 50% (cincuenta por ciento) de los votos y en segunda convocatoria con los que asistan"*.

De la verificación del quórum, es de verse que no alcanza al 50 % del porcentaje de los propietarios con derecho inscrito, porcentaje que si se superaría si El Pacífico Peruano-Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros hubiera participado como titular de los porcentajes de participación de los derechos aun no inscritos.

Para saber si el porcentaje de participación cumple con el quórum establecido en el Reglamento Interno, es necesario saber si la sesión se llevó a cabo en primera o en segunda convocatoria. Según es de verse del acta venida en grado, la sesión se llevó a cabo en segunda convocatoria.

Ahora bien, debemos analizar si la convocatoria es válida, conforme a la calificación integral que realiza esta instancia en virtud del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos².

SÉTIMO: El artículo 25 del estatuto señala que la convocatoria se hará mediante esquelas que se entregarán bajo cargo, con 8 días útiles de anticipación a la citación, se indica también el contenido de la esquila y que debe existir 8 días entre la primera y segunda convocatoria.

² Artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos.- "La calificación registral es la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realizan el registrador, y en su caso, el Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable. No pueden ser objeto de consulta los títulos sujetos a calificación."

En el caso sub materia se acompaña una declaración jurada conforme a la Resolución N° 331-2001-SUNARP/SN; sin embargo, conforme ha establecido esta instancia en la Resolución N° 157-2002-SUNARP-TR-L del 28.11.2002, dicha resolución de SUNARP no resulta aplicable a las juntas de propietarios. En tal sentido, la convocatoria deberá acreditarse ante el Registro y no podrá emplearse para ello declaración jurada. Tampoco procede que se tome en cuenta la publicación del aviso en el Diario Oficial El Peruano ni la convalidación de la convocatoria que se acuerda en la sesión, porque no son formulas establecidas en el Reglamento Interno.

En consecuencia, la sesión llevada a cabo en segunda convocatoria, que se quiere inscribir, no cumple con los requisitos de una convocatoria válida, por lo que corresponde ampliar la observación en este extremo

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble al título referido en el encabezamiento, en cuanto se refiere a las secciones: 103, 104, 105, 107, 108, 109, 112, 116, 117, 119, 201, 205, 215, 216, 223, 225, 228, 232, 303, 306, 309, 310, 311, 314, 315, 317, 403, 404, 405, 408, 501, 101 S1, 104 S1, 108 S1, 114 S1, 117 S1, 119 S1, 121 S1, 101 S2, 106 y 122 S1 indicadas en el punto quinto del análisis, **CONFIRMAR** lo demás que contiene y **AMPLIAR** de acuerdo a lo expresado en el último numeral del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Elena Rosa Vasquez Torres
Dra. ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

Luis Alberto Aliaga Huaripata
Dr. LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
Dra. MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 370-2003-SUNARP-TR-L

LIMA, 17 de junio de
2003

APELANTE : **GUMERCINDO PALIZA BECERRA.**
TÍTULO : **N° 19945 DEL 30 DE ENERO DE 2003.**
HOJA DE TRÁMITE : **N° 18629 DEL 25 DE ABRIL DE 2003.**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA.**
ACTO : **ADECUACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO Y OTROS**
ACTOS.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de los siguientes actos:

- a) Adecuación del Reglamento Interno inscrito en el asiento 25, fojas 240 del tomo 288 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al edificio "San Hilario" a la Ley N° 27157.
- b) Nombramiento de Gumercindo Paliza Becerra y Asunción Olazábal Villafuerte como presidente y tesorero de la junta de propietarios, respectivamente.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de instalación de junta de propietarios y adecuación del Reglamento Interno del 12 de octubre de 2002 otorgada por Gumercindo Paliza Becerra ante el notario de Lima Dr. Enrique Costa Saenz, que contiene insertos los siguientes documentos:
 - . Acta de junta de propietarios del edificio San Hilario del 27 de mayo de 2002 en la que se acordó, entre otros aspectos, ratificar como presidente de la junta de propietarios a Gumercindo Paliza Becerra y a Juan Chung Chia como tesorero.
 - . Acta de junta de propietarios del edificio San Hilario del 28 de junio de 2002 en la que se acordó adecuar el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal al nuevo Reglamento Interno de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, ratificar a Gumercindo Paliza Becerra y Juan Chung Chia como tesorero por el periodo de 2 años y autorizar al presidente para suscribir la minuta y escritura pública respectivas.
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración de Reglamento Interno del 15 de enero de 2003 otorgada por Gumercindo Paliza Becerra ante el notario de Lima Dr. Enrique Costa Saenz; en la que constan insertos los siguientes documentos:
 - . Acta de junta de propietarios del edificio San Hilario del 10 de enero de 2003, en la que se acordó, entre otros aspectos, aprobar la minuta de modificación de Reglamento Interno presentada por Edilberto Contreras Bermúdez; elegir como nuevo tesorero a Asunción Olazábal Villafuerte ratificando a Gumercindo Paliza Becerra como presidente.
 - . Declaración jurada formulada por Gumercindo Paliza Becerra como presidente de la junta de propietarios del edificio San Hilario en la que deja constancia de lo siguiente: en el acta del 27 de mayo de 2002 intervinieron Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez en su calidad de propietarios no inscritos en los Registros Públicos; con la partida electrónica N° 02001403 se acredita el poder otorgado por el Centro de Estudios y Publicaciones a favor de Ana María Espinoza Aguayo; Justo Valenzuela Virhuez de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento Interno representa a su cónyuge Celia Garcés Cardich; de acuerdo con el Reglamento Interno la sesión en

segunda convocatoria se realiza con los asistentes, sin embargo, para convalidar dichos actos se convocó a una nueva junta realizada el 10 de enero de 2003; se ha cumplido con convocar a todos los propietarios para la sesión del 28 de junio de 2002.

- Cargo de la esquila de convocatoria a la junta del 10 de enero de 2003 cursada a los siguientes propietarios: Justo Valenzuela Virhuez (Of. 801), Centro de Estudios y Publicaciones (Of. 601), Juan Chung Chia (Of. 501), Roberto Contreras Bermúdez (Of. 502), Asunción Olazábal Villafuerte (Of. 401), José de Vinatea Vara Cadillo (Of. 402), Jorge Valenzuela Garcés (Of. 301) y Andeca S.A.

- Declaración jurada formulada por Gumercindo Paliza Becerra con firma legalizada por el notario de Lima Dr. Ernesto Arias Schreiber en el sentido que la convocatoria a la junta del 10 de enero de 2003 se efectuó a todos los propietarios con derecho inscrito y no inscrito; asimismo indica que la oficina N° 502 no puede constar inscrita por cuanto el quinto piso constituye una sola sección registrada en la ficha N° 158984 siendo condóminos Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez, habiéndose realizado la junta del 10 de enero de 2003 en el piso mencionado. Respecto a los intereses en caso de incumplimiento del pago de gastos de mantenimiento, señala que se aplicará el artículo 1242 del Código Civil.

- Testimonio de la escritura pública de compraventa del 18 de agosto de 1979 otorgada por Inmobiliaria San Hilario S.A., representada por Enrique Vidal Cárdenas a favor de Edilberto Contreras Bermúdez y su cónyuge Gloria Angélica Breña Mere y Juan Chung Chia y su cónyuge Delia Sughhaca Watanabe, respecto del quinto piso del edificio ubicado en el jirón Lampa N°s 800 y 808 esquina con el jirón Puno. En la escritura corre inserta el acta de junta general extraordinaria de accionistas del 10 de enero de 1979 en la que se acordó la venta del edificio ubicado en el jirón Lampa N°s 800 y 808 esquina con el jirón Puno en el precio y condiciones de pago más convenientes de acuerdo al mercado. En la misma junta se acordó proceder a la independización y constitución en propiedad horizontal del referido edificio y, autorizar al Presidente del Directorio Enrique Vidal Cárdenas para que en nombre de la compañía firme la escrituras de independización, venta, hipoteca, promesa de venta y demás documentos que sean necesarios para llevar adelante lo acordado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Dr. Edgar Sergio Paredes Aldave, formuló la siguiente observación:

1. Intervención de propietaria: Sírvase intervenir la propietaria de la oficina del quinto piso, por cuanto revisado el antecedente registral la propietaria es Inmobiliaria San Hilario S.A. inscrita en la ficha N° 158984, revisado el título archivado N° 5204 del 12.1.98 y la Resolución N° 169-98-ORLC/TR de fecha 14.4.98, cuyo testimonio se adjunta al presente título, de donde se advierte que los representantes de la vendedora al momento de suscribir el contrato de compraventa carecían de facultades suficientes para disponer de los bienes de su representada; por lo tanto, de conformidad con el artículo 2015 del Código Civil previamente deben regularizar su dominio el Sr. Edilberto Contreras Bermúdez y Juan Chung Chia, quienes intervienen como propietarios del inmueble del quinto piso.

2. Convocatoria: Sírvase acreditar el cargo de recepción a la propietaria con dominio inscrito de la oficina del quinto piso a la sesión de junta de propietarios de fecha 10.1.2003, para tal efecto, deberá observar la formalidad dispuesta por el artículo 146 del Reglamento de la Ley N° 27157.

Base Legal: Art. 146 del D.S. N° 008-2000-MTC y Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El recurrente ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- El Registrador observa exigiendo la intervención de Inmobiliaria San Hilario S.A. empresa que está liquidada conforme consta de la ficha N° 158984. Dicha empresa vendió hace más de 20 años el inmueble ubicado en el quinto piso, compraventa que no fue inscrita al no haberse pagado el mayor derecho.
- En dicha época bastaban las atribuciones de sus representantes legales, que, considerando que se trataba de una inmobiliaria, tenían atribuciones para comprar y vender. Lo que se acredita con el hecho que todos los demás pisos fueron transferidos sin las exigencias del Registrador Público.
- No se trata de inscribir un título de propiedad, por lo que no es de aplicación el artículo 2015 del Código Civil, se está adecuando el Reglamento Interno a la Ley N° 27157, de conformidad con lo establecido en la Tercera Disposición Transitoria de la norma mencionada, para lo cual la junta de propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de propietarios en primera convocatoria y los que asistan en segunda convocatoria.
- En el caso materia de autos, la Inmobiliaria San Hilario S.A. está liquidada y el liquidador transfirió todos los inmuebles, razón por la que los Registros Públicos ha emitido el certificado de extinción de la referida empresa; sin embargo, cumpliendo con el artículo 146 del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC se ha convocado a todos los propietarios, incluyendo a Inmobiliaria San Hilario S.A., se ha colocado carteles en la vitrina en un sitio visible en la edificación con indicación del día, hora y lugar de reunión y la sesión ha sido realizada en el predio.
- La no concurrencia a la junta de propietarios de Inmobiliaria San Hilario S.A. - que sólo detenta la propiedad registral-, no desnaturaliza el acuerdo de adecuar el Reglamento Interno a la Ley N° 27157 y el nombramiento de los directivos; ya que los acuerdos se toman por mayoría de los asistentes a la junta de propietarios.
- Resulta necesario regularizar el nombramiento del presidente de la junta, para que se encuentre facultado a exigir judicialmente a los propietarios e inquilinos el pago de sus cuotas de mantenimiento.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En la partida registral N° CXXXXVIII obrante a fojas 288 a 289 del tomo 8 - reconstruida en la ficha N° 1663112-, fojas 475 del tomo 63, fojas 435 a 440 del tomo 122 y fojas 237 a 241 del tomo 288 que continúa en la partida electrónica N° 49076616 del Registro de Predios, se registró la finca alta y baja situada en la esquina de las calles Bejarano (Jr. Puno) N°s 58 y 60 y Fano (Jr. Lampa) N°s 176, 178, 180 y 182.

En el asiento 22 consta registrada la fábrica del inmueble constituida por un edificio que consta de sótano, 8 pisos y azotea.

En el asiento 23 se inscribió el dominio del inmueble a favor de Inmobiliaria San Hilario S.A. inscrita a fojas 295 del tomo 239 del Registro de Personas Jurídicas.

En el asiento 25 consta inscrito el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal que rige el edificio referido, otorgado al amparo del Decreto Ley N° 22112 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 019-78-VC, mediante escritura pública del 27 de febrero de 1979

extendida ante el notario de Lima, Dr. Jorge E. Orihuela Iberico.

Las secciones de dominio exclusivo constan independizadas de acuerdo a lo siguiente:

- a) Local comercial con frente al jirón Lampa N°s 800-808, constituido por sótano, primer y segundo piso, inscrito en la ficha N° 158981 (partida electrónica N° 40104828) del Registro de Predios. Según consta del asiento 7-c) figura como titular de dominio Andeca S.A.
- b) Oficina del tercer piso inscrita en la ficha N° 158982 (partida electrónica N° 40104836) del Registro de Predios. Según consta del asiento 8-c) figura como titular de dominio Jorge Antonio Valenzuela Garcés, soltero.
- c) Oficina del cuarto piso inscrita en la ficha N° 158983 (partida electrónica N° 40104844) del Registro de Predios, de la que se independizaron:
 - . Oficina N° 401 en la ficha N° 1661549 que continúa en la partida electrónica N° 40619437 del Registro de Predios, figurando como titular de dominio Asunción Olazábal Villafuerte, soltero, según consta del asiento 2-c).
 - . Oficina N° 402 en la ficha N° 1661550 que continúa en la partida electrónica N° 40490418 del Registro de Predios, figurando como titular de dominio José Abel De Vinatea Vara Cadillo y su cónyuge Elsa Yolanda Zubiarte Peñaherrera según consta del asiento 1-c).
- d) Oficina del quinto piso inscrita en la ficha N° 158984 (partida electrónica N° 4012586) del Registro de Predios. Según consta del asiento 1-c) figura como titular de dominio Inmobiliaria San Hilario S.A.
- e) Oficina del sexto piso inscrita en la ficha N° 158985 (partida electrónica N° 40107053) del Registro de Predios. Según consta del asiento 3-c) figura como titular de dominio Centro de Estudios y Publicaciones (CEP).
- f) Oficina del séptimo piso inscrita en la ficha N° 158986 (partida electrónica N° 40107061) del Registro de Predios. Según consta del asiento 3-c) figura como titular de dominio Gumercindo Paliza Becerra, viudo.
- g) Oficina del octavo piso inscrita en la ficha N° 158987 (partida electrónica N° 40125876) del Registro de Predios. Según consta del asiento 2-c) figura como titular de dominio Justo Valenzuela Virhuez y su cónyuge Celia Garcés Cardich.

2. El Centro de Estudios y Publicaciones (CEP) consta registrado en la partida registral N° XXXI obrante a fojas 81 a 83 del tomo 13 que continúa en la ficha N° 16105 y en la partida electrónica N° 02001403 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En el asiento 6 de la citada partida, constan registradas las facultades otorgadas a favor de Ana María Alejandra Espinoza Aguayo para representar a la asociación ante toda clase de autoridades, dar en comodato, arrendar toda clase de bienes, entre otros actos.

3. Inmobiliaria San Hilario S.A. se registró en la partida registral N° LXXI obrante a fojas 295 a 298 del tomo 239, fojas 663 a 667 del tomo 404 del Registro de Sociedades de Lima.

En el asiento 14 de la citada partida consta inscrita la disolución de la sociedad y el nombramiento de Enrique Vidal Cárdenas como liquidador, en mérito del acta de junta general extraordinaria del 6 de agosto de 1990 y, en el asiento 15 corre registrada la extinción de la sociedad, en virtud de la solicitud formulada por el liquidador y el acta de junta general extraordinaria del 31 de agosto de 1990.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son:

1. Si los propietarios que no cuentan con derecho inscrito están legitimados para asistir a la junta de propietarios.
2. Si la junta de propietarios quedará invalidada por la asistencia a la misma de propietarios que no cuentan con derecho inscrito.
3. Si será necesario acreditar que se dirigió la convocatoria a aquellas propietarias extinguidas.
4. Si resulta procedente acreditar la convocatoria a la junta de propietarios en virtud de una declaración jurada suscrita por el presidente.

VI. ANÁLISIS

1. Como se ha indicado en el punto IV de la presente resolución: “Antecedente Registral”, el Reglamento Interno que rige el edificio materia del presente título, fue otorgado durante la vigencia del Decreto Ley N° 22112 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 019-78-VC, dispositivos que regularon el régimen de Propiedad Horizontal y que han sido derogados por la quinta disposición final 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).

2. La Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157, establece que los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de su publicación -20 de julio de 1999-, se deberán adecuar a lo establecido en dicha norma, requiriendo la junta de propietarios la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria o de los que asistan en segunda convocatoria.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en la Decimosegunda Disposición Transitoria del Reglamento de la Ley N° 27157 -aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC-, la adecuación del Reglamento Interno a que se refiere la Tercera Disposición Final de la Ley, podrá efectuarse mediante escritura pública o documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción.

3. Con relación a la designación del presidente y tesorero de la junta de propietarios, cabe señalar que dichos actos no resultaban inscribibles al amparo del Decreto Ley N° 22112 y su Reglamento; es con la dación de la Ley N° 27157 que, conforme al artículo 46.1², la junta de propietarios es inscribible en el Registro, disposición aclarada por el artículo 145 de su Reglamento, que en su segundo párrafo precisa que la junta de propietarios se constituye plenamente al otorgamiento del reglamento interno, el cual contendrá

¹ En doctrina también se admite la retroactividad de una norma cuando interpreta una norma anterior.

² Según Marcial Rubio Correa (Ob.Cit. pag. 23) aplicación ultractiva de una norma es aquella que se hace a los hechos, relaciones y situaciones que ocurren luego de que ha sido derogada o modificada de manera expresa o tácita, es decir, luego de que termina su aplicación inmediata.

obligatoriamente la nominación del presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el reglamento; inscripción que se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

4. En consecuencia, para proceder a la inscripción del presidente y tesorero de la junta de propietarios es necesario que previa o simultáneamente se adecue el reglamento interno a la Ley N° 27157.

En el presente caso, como se ha indicado, obran insertas en las escrituras públicas presentadas, las actas del 28 de junio de 2002 y 10 de enero de 2003 en las que se acordó adecuar el reglamento interno del edificio “San Hilario” a la Ley N° 27157. En tal sentido, considerando que las unidades inmobiliarias que forman parte del edificio pertenecen a diversos propietarios, corresponde verificar, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos de convocatoria y quórum.

El artículo 146³ del Reglamento de la Ley N° 27157, contiene los mecanismos a través de los cuales podrá efectuarse la convocatoria a la junta de propietarios, siempre que no exista disposición distinta en el reglamento interno. Cabe agregar que la Ley N° 27157 así como el reglamento citado, a partir de sus respectivas vigencias, resultan de aplicación a todas las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en virtud al principio de aplicación inmediata recogido en el artículo III⁴ del Título Preliminar del Código Civil.

5. El reglamento interno del edificio San Hilario otorgado mediante escritura pública del 27 de febrero de 1979 extendida ante el notario de Lima, Dr. Jorge E. Orihuela Iberico, inscrito en el asiento 25, fojas 240 del tomo 288 del Registro de Predios establece en su artículo 21 que: “la convocatoria a la junta de propietarios se hará mediante esquelas con cargo de entrega, por lo menos con 48 horas de anticipación y en ellas se consignará el lugar, fecha, hora y el objeto de la reunión. Habrá quórum para realizar las sesiones de la junta cuando asista un número de propietarios que en conjunto posean más del 50% de los votos en primera convocatoria y con los que asistan en segunda convocatoria (...) para sesiones extraordinarias en segunda convocatoria puede ser para la misma fecha pero a hora diferente (...)”; disposición que no contempla quién deberá efectuar la convocatoria. En consecuencia, conforme al Art. 146 del Reglamento de la ley 27157, la convocatoria deberá ser realizada por el presidente.

6. Se aprecia sin embargo que en el título no obran los cargos de recepción de los avisos que acrediten la debida convocatoria a la sesión de junta de propietarios del 27 de mayo de 2002 ni a la junta del 28 de junio de 2002.

Se ha adjuntado la declaración jurada formulada por Gumercindo Paliza Becerra como presidente de la junta de propietarios - inserta en la escritura pública del 15 de enero de 2003 -, en la que deja constancia que convocó a todos los propietarios para la sesión del

28 de junio de 2002. Al respecto, debe señalarse que ni las normas que regulan el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común ni las normas registrales, prevén

³ Quinta Disposición Transitoria “Con excepción a lo dispuesto en la Segunda Disposición final, los procesos iniciados antes de la vigencia de este Código, continuarán su trámite con las normas procesales se iniciaron. Los procesos que se inicien a partir de la vigencia de este Código, se tramitarán conforme a sus disposiciones.” ⁴ Juan Monroy Gálvez, Materiales de Enseñanza en Teoría del Proceso, Universidad de San Martín de Porres, Lima 1997.

que la convocatoria a junta de propietarios se acredite mediante declaración jurada. Además de ello debe señalarse que no se han regulado las responsabilidades que de dicha declaración jurada se derivarían.

Por lo tanto, dado que las normas han previsto que el aviso de convocatoria se realice utilizando medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, será necesario que se presente el original o copia legalizada por Notario o autenticada por fedatario de las constancias de entrega o recepción, así como de un ejemplar de la convocatoria cursada, con el objeto de verificar que la junta de propietarios se haya realizado conforme a la convocatoria.

Por lo expuesto, debe ampliarse la observación.

7. Con relación a la sesión de junta de propietarios del 10 de enero de 2003, se han adjuntado los cargos de las esquelas de convocatoria a la referida sesión remitidas a los propietarios de las siguientes secciones: Local comercial con frente al jirón Lampa N°s 800-808, constituido por sótano, primer y segundo piso, oficina del tercer piso, oficinas del cuarto piso, oficina del sexto piso, oficina del séptimo piso y oficina del octavo piso.

Respecto al quinto piso del edificio, se aprecia que las esquelas de convocatoria han sido dirigidas a Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez como propietarios de las oficinas N° 501 y N° 502, respectivamente; lo que discrepa con los antecedentes registrales, conforme a los cuales el titular de dominio de la oficina del quinto piso - inscrita en la ficha N° 158984 que continúa en la partida electrónica N° 40125868 del Registro de Predios como una sola sección-, es Inmobiliaria San Hilario S.A.

8. Al respecto, en el reingreso del título se presentó el testimonio de la escritura pública de compraventa del 18 de agosto de 1979 otorgada por Inmobiliaria San Hilario S.A., representada por Enrique Vidal Cárdenas, a favor de Edilberto Contreras Bermúdez, su cónyuge Gloria Angélica Breña Mere, Juan Chung Chia y su cónyuge Delia Sughaca Watanabe, respecto del quinto piso del edificio ubicado en el jirón Lampa N°s 800 y 808 esquina con el jirón Puno, por la suma de dos millones quinientos mil soles que será pagada de la siguiente manera: un millón doscientos cincuenta mil soles pagados a la firma de la minuta y el saldo de un millón doscientos cincuenta mil soles representado por una letra de cambio que se pagará a su vencimiento (30 de octubre de 1979).

En la citada escritura corre inserta el acta de junta general extraordinaria de accionistas del 10 de enero de 1979 en la que se acordó *la venta del edificio ubicado en el jirón Lampa N°s 800 y 808 esquina con el jirón Puno* en el precio y condiciones de pago más convenientes de acuerdo al mercado; proceder a la independización y constitución en propiedad horizontal del referido edificio y, *autorizar al presidente del directorio Enrique Vidal Cárdenas para que en nombre de la compañía firme la escrituras de independización, venta, hipoteca, promesa de venta y demás documentos que sean necesarios para llevar adelante lo acordado.*

9. De conformidad con lo dispuesto en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

En este caso, en el recurso de apelación el recurrente precisa que no se ha solicitado la inscripción de la referida compraventa, de lo que se colige que la escritura pública del 18 de agosto de 1979 ha sido presentada a efectos de acreditar la legitimidad de Juan

Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez para comparecer en la sesiones de junta de propietarios y asimismo, para acreditar la validez de la convocatoria efectuada.

10. El primer párrafo del artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157, prescribe que la Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación.

Si bien la precitada norma no exige que los propietarios cuenten con derecho inscrito como presupuesto para conformar la Junta de Propietarios, no es menos cierto que tratándose de un título que pretende su acceso al Registro, la condición de propietario debe ser calificada sobre la base de la información contenida en los asientos de inscripción, a los cuales debe adecuarse.

En este sentido, el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que desarrolla el principio de legitimación consagrado en el artículo 2013 del Código Civil señala que “los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y *legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos*, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.

En el presente caso, tratándose de la inscripción de un acuerdo adoptado por los propietarios reunidos en Junta, resulta relevante la calificación de la condición de propietarios de los asistentes a ella. Al respecto, de lo preceptuado en el artículo precedente, se colige que sólo puede presumirse cierta la condición de propietario si ésta consta inscrita en el Registro.

Esta instancia ha emitido pronunciamiento en el sentido indicado en la Resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003.

11. Para que la junta de propietarios se celebre válidamente se requiere de una debida convocatoria, del requisito del quórum según se trate de primera o segunda convocatoria y de las mayorías requeridas para adoptar los acuerdos. La asistencia de propietarios que no tienen derecho inscrito no acarreará la invalidez de la junta de propietarios, pues ninguna norma sanciona con nulidad dicha circunstancia. La junta será válida siempre que, considerando exclusivamente a los propietarios con derecho inscrito que asistieron, se haya celebrado con el quórum debido y haya adoptado los acuerdos con la mayoría requerida.

Conforme a lo expuesto, la asistencia de propietarios que no cuentan con derecho inscrito no deberá ser tomada en cuenta para determinar el quórum de la junta de propietarios. Igualmente, los votos que hayan emitido quienes no cuentan con derecho inscrito no deberán ser considerados.

12. El reglamento interno del Edificio San Hilario inscrito establece que el quórum para celebrar la sesión de junta de propietarios es de un número de propietarios que posea más del 50% de los votos en primera convocatoria y con los que asistan en segunda convocatoria. En el mismo sentido, la Ley N° 27157 establece que para adecuar el reglamento interno a lo establecido en dicha norma, se requiere la concurrencia de la mayoría de propietarios en primera convocatoria o de los que asistan en segunda convocatoria.

En tal sentido, en segunda convocatoria, bastará con la asistencia de un solo propietario con derecho inscrito a la junta para que ésta se pueda celebrar válidamente.

13. Ahora bien, en este caso las juntas de propietarios del 27-5-2002, 28-6-2002 y 10-1-2003, se realizaron en segunda convocatoria.

A las juntas de propietarios del 27-5-2002 y 28-6-2002, asistieron Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez, quienes no tienen derecho de propiedad inscrito. Sin embargo, considerando exclusivamente a los propietarios con derecho inscrito que asistieron, las juntas reunieron el quórum debido, que es de cualquier número de propietarios asistentes, y adoptaron el acuerdo con la mayoría debida.

A la junta de propietarios del 10-1-2003 no asistieron Juan Chung Chia ni Edilberto Contreras Bermúdez.

Conforme a lo expuesto, corresponde dejar sin efecto el primer numeral de la observación.

14. En lo que respecta a la convocatoria, por regla general será necesario acreditar la convocatoria a todos los propietarios con derecho inscrito.

Sin embargo, no será necesario acreditar la convocatoria al propietario con derecho inscrito si se trata de una persona jurídica extinguida, pues ésta carece de personalidad jurídica, y en consecuencia, de representantes a los que pudiera dirigirse la convocatoria.

En este caso, la propietaria con derecho inscrito de la oficina del quinto piso de la edificación, es Inmobiliaria San Hilario S.A., sociedad que se encuentra extinguida.

En virtud a lo expuesto, debe dejarse sin efecto el segundo numeral de la observación.

15. Los artículos 14 y 17 del nuevo Reglamento Interno establecen que la junta directiva está conformada por el presidente y el administrador. En cambio, el artículo 18 del mismo Reglamento regula las funciones de un tesorero. Asimismo, se ha elegido como integrantes de la directiva a un presidente y un tesorero.

Debe entonces aclararse en el Reglamento Interno si la directiva estará conformada por un presidente y un administrador, o por un presidente y un tesorero, y efectuar la elección conforme a ello.

Corresponde ampliar la observación de acuerdo a lo expuesto. Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por el Registrador de la Zona Registral N° IX, Sede Lima al título señalado en el encabezamiento, de conformidad con lo expuesto en el análisis de la presente resolución y señalar que el mismo tiene los defectos referidos en los puntos 6 y 15 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FREDY LUIS SILVA

VILLAJUÁN

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

MARTHA DEL CARMEN SILVADÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

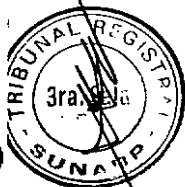
NORAMARIELLA ALDANADURÁN
Vocal del Tribunal Registral



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 097 -2004-SUNARP-TR-L

Lima, 20 FEB. 2004



APELANTE : **LUIS GILBERTO HINOSTROZA.**
TÍTULO : N° 216921 del 7 de noviembre de 2003.
RECURSO : H.T.D. N° 2982 del 15 de enero de 2004.
REGISTRO : Propiedad Inmueble de Lima.
ACTO (s) : Modificación de Reglamento Interno.

SUMILLA : **MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO**

"El acuerdo sobre modificación del reglamento interno debe ser adoptado por la junta de propietarios, acreditándose la convocatoria a la junta de conformidad con el artículo 146 del D.S. N° 008-2000-MTC, y la celebración de la misma con la presentación del acta con los requisitos establecidos en el artículo 149 del D.S. N° 008-2000-MTC".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la modificación del Reglamento Interno que rige la edificación conformada por un gran complejo deportivo que comprende un estadio monumental, un edificio de palcos suite y un área exterior de accesos, estacionamientos y recreación, inscrita en la partida electrónica N° 11135456 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 2 - Ley N° 27157 (Inscripción de Propiedad y/o Regularización de las edificaciones de departamentos en edificio) con firmas legalizadas por notario.
- Reglamento Interno del edificio perimetral colindante al estadio monumental del Club Universitario de Deportes contenido en documento privado con firmas legalizadas por notario.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Clotilde Salomé Jo Luza, observó el título en los siguientes términos:

Vista su solicitud de reconsideración, debemos indicar que el artículo 20 de la Ley N° 27157 hace referencia a la regularización de fábricas con

secciones exclusivas y comunes, que conjuntamente llevan una independización y reglamento interno, lo cual no sucede en el presente caso, ya que solamente se trata de modificación del Reglamento Interno inscrito.

Asimismo, debemos indicar que la modificación del Reglamento Interno requiere formalidad y que si bien es cierto la junta de propietarios no figura registrada, cierto es también que ya se encuentra registrada la pluralidad de propietarios, por lo tanto, la nominación de junta y el otorgamiento de modificación del Reglamento Interno no puede ser otorgada en forma unilateral por una sola persona y debiendo dar cumplimiento a lo regulado en el Reglamento Interno, otorgado con las formalidades que prescribe dicho cuerpo normativo y la ley vigente, por tanto, se reitera la observación de fecha 13.11.2003:

1. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO:

Verificada la documentación acompañada al título, debemos indicar que se ha presentado un formulario registral y un reglamento interno otorgado en documento privado, debemos indicar que ninguno de ellos da mérito a la calificación de una modificación de Reglamento Interno, por tanto, para ser procedente la modificación de Reglamento Interno debe adjuntar solamente la escritura pública conforme lo establece el artículo 2010 del Código Civil acompañado de los cargos de notificación y del acta del acuerdo de junta.

2. Se deja constancia que siendo que conforme lo establece la norma IX del Título Preliminar del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación, debiendo por tanto el título formal preexistir a la vigencia del asiento de presentación, lo cual implica que los documentos materia de inscripción deberán tener fecha anterior o igual a la de la presentación del título.

Sin perjuicio de ello, debemos indicar lo siguiente:

3. Conforme lo establece el artículo 14 del Reglamento Interno inscrito para ser procedente el otorgamiento de modificación de reglamento interno debe acreditar haber convocado a la junta de propietarios, mediante documento escrito (esquelas) en el cual conste el cargo de recepción así como la designación del lugar, día y hora para la celebración de la junta y los asuntos a tratar. Asimismo, deberá adjuntar las publicaciones efectuadas en las pizarras o vitrinas así como la publicación realizada en uno de los diarios de mayor circulación con cinco días de anticipación a la asamblea para acreditar la validez de la convocatoria efectuada.

4. Así también, conforme lo establece el artículo 12 inc. e) del Reglamento Interno inscrito para la modificación del Reglamento Interno sin porcentajes de participación se requiere que esta sea aprobada por las 2/3 partes de los votos de los propietarios incorporados a la junta de propietarios.

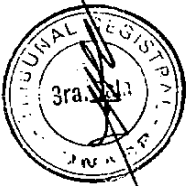
5. Dejándose constancia que dichos propietarios deben contar con derecho de propiedad inscrito registralmente.

Base Legal: Norma V del Título Preliminar, artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2011 del Código Civil, Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- De conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley N° 27157 no es necesario que el Reglamento Interno conste en escritura pública bastando que conste en formulario registral. Corrobora lo señalado el



RESOLUCIÓN N° 097 - 2004 - SUNARP-TR-L

artículo 69 del Reglamento del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN.

- Ante lo ordenado por la normatividad glosada, no es necesario que la modificación del reglamento interno conste en escritura pública como por error señala el Registrador, en tanto, además el artículo 1413 del Código Civil señala que las modificaciones del contrato original se hacen en la forma prescrita para el mismo, que para el caso, es mediante formulario registral.

- De otro lado, la modificación del Reglamento Interno puede hacerla quien otorgó el Reglamento Interno que se modifica y no la junta de propietarios. Por lo tanto, siendo que el propietario primigenio otorgó el Reglamento Interno, se encuentra facultado para efectuar su modificación.

- En consecuencia, al no ser necesaria la intervención de la junta de propietarios no es procedente exigir convocatoria con esquelas ni porcentaje alguno para aprobar la modificación.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de la rogatoria se encuentra constituido por la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote N° 6, parcelación Fundo Vista Alegre y Anexos, Ate, consta registrado en la partida electrónica N° 11135456 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, figurando como titular de dominio Gremco S.A.

En el asiento B 00006 corre registrada la declaratoria de fábrica consistente en un gran complejo deportivo que comprende un estadio monumental, un edificio de palcos suite y un área exterior de accesos, estacionamientos y recreación.

En el asiento B 00007 corre inscrito el Reglamento Interno de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, y en el asiento B 00008 la junta de propietarios.

Las unidades de propiedad exclusiva conformantes de la edificación fueron independizadas en las partidas electrónicas N°s 11343910 a 11345221, apreciándose que algunas de las mismas han sido transferidas a terceros.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son:

- ¿Cuál es la formalidad exigible para modificar el Reglamento Interno?
- ¿Quiénes se encuentran facultados para acordar la modificación del Reglamento Interno?

VI. ANÁLISIS

1. La Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157 establece que los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de su publicación - 20 de julio de 1999 -, se deberán adecuar a lo establecido en dicha norma, requiriendo la junta de propietarios la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria o de los que asistan en segunda convocatoria. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en la

Decimosegunda Disposición Transitoria del Reglamento de la Ley N° 27157 - aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC -, la adecuación del reglamento interno a que se refiere la tercera disposición final de la ley, podrá efectuarse mediante escritura pública o *documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción*.



En tal sentido, las normas referidas precedentemente establecen una excepción al principio de titulación auténtica recogido en el artículo 2010² del Código Civil y el artículo III³ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, conforme al cual la inscripción se hará en virtud de título que conste en instrumento público, *salvo disposición contraria*.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que dicha excepción se encuentra prevista para los supuestos de adecuación del Reglamento Interno a la Ley N° 27157, es decir, para aquellos casos en los cuales el Reglamento Interno que rige la edificación fue otorgado durante la vigencia del Decreto Ley N° 22112 o normas precedentes, siendo necesario, por tanto, que éste recoja las nuevas normas obligatorias o incluya alguna posibilidad prevista en la nueva norma.

2. De otro lado, conforme al precedente de observancia obligatoria aprobado en el Tercer Pleno del Tribunal Registral publicado en el diario oficial "El Peruano" el 5 de junio de 2003: *"Sólo procede otorgar el Reglamento Interno a través de formularios registrales si se ha acreditado la preexistencia del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común a la entrada en vigencia de la Ley N° 27157."* Supuesto aplicable para aquellos casos en los que el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común de "hecho" preexiste a la entrada en vigencia de la Ley N° 27157 y, por tanto, es susceptible de ser regularizado en mérito a las normas de excepción contenidas en la acotada norma, su Reglamento y en la Ley N° 27333.

3. Finalmente, como ha establecido esta instancia en la Resolución N° 720-2003-SUNARP-TR-L del 11 de noviembre de 2003, si la modificación del Reglamento Interno es consecuencia de la modificación de una fábrica efectuada vía regularización al amparo de la Ley N° 27157 *podrá constar en instrumento privado*, lo que encuentra sustento en que en tal caso, la modificación del Reglamento Interno forma parte de todo el proceso de regularización.

4. En el presente caso, el acto materia de la rogatoria se contrae a una modificación del Reglamento Interno inscrito en el asiento B 00007 de la partida electrónica N° 11135456 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y no a una regularización del régimen de propiedad exclusiva y

¹ Mediante Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04 se aprobó el Reglamento Interno Modelo.

² Artículo 2010 del Código Civil:

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

³ Artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos:

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación de los sujetos legitimados para solicitar la inscripción.

RESOLUCIÓN N° 097 - 2004 - SUNARP-TR-L

propiedad común o adecuación del Reglamento Interno a la Ley N° 27157. Asimismo, la modificación del Reglamento Interno *sub materia* no es consecuencia de la modificación de la declaratoria de fábrica efectuada vía regularización.

En consecuencia, siendo que no se configuran los supuestos de excepción referidos en los puntos que anteceden, acorde con lo previsto en el artículo 2010 del Código Civil y el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el Reglamento Interno obrante en el título alzado debe constar en escritura pública, la cual constituye el título formal⁴ exigido por la normativa vigente para su acceso al Registro.

Cabe señalar que el Reglamento del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN no resulta aplicable al presente caso por cuanto el título *sub materia* fue presentado al Registro el 7 de noviembre de 2003, es decir, con anterioridad a la vigencia del mismo (19 de enero de 2004)⁵.

Por lo expuesto, debe confirmarse el punto 1 de la observación.

5. Resulta conveniente precisar que el título que sustentará la modificación del Reglamento Interno, en caso de subsanarse esta omisión dentro del plazo previsto en el artículo 162⁶ del Reglamento General de los Registros Públicos, necesariamente deberá preexistir al asiento de presentación del título venido en grado debido a que los efectos de la inscripción que generen se retrotraerán a la fecha del referido asiento, tal como lo señala el numeral IX⁷ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por lo que debe confirmarse el punto 2 de la observación.

6. De otro lado, se aprecia que el Reglamento Interno inscrito en el asiento B 00007 de la partida electrónica N° 11135456 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima fue otorgado por Gremco S.A., lo que encuentra sustento en que en tal fecha la citada sociedad era la única titular de dominio del inmueble, no existiendo pluralidad de propietarios. Sin embargo, como se ha señalado en el punto IV: "ANTECEDENTE REGISTRAL", algunas de las

⁴ Antonio Manzano Solano (Derecho Registral Inmobiliario, Volumen II, Colegio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994, p. 440) señala que el título en sentido formal es el documento que contiene un título en sentido material.

⁵ De conformidad con lo establecido en la Primera Disposición Transitoria del Reglamento del Registro de Predios, éste es aplicable a los procedimientos de inscripción iniciados durante su vigencia.

⁶ Artículo 162 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Cuando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el Registrador o al revocarlas nuevos defectos subsanables u obstáculos que emanen de la partida, el interesado tendrá 15 días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Cumplido dicho requerimiento, el Registrador tendrá 5 días para extender los asientos de inscripción.

En caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los 15 días a que se refiere el párrafo anterior, los documentos integrantes del título presentado se pondrán a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 de este Reglamento.

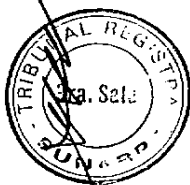
⁷ Artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos:

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.



secciones de propiedad exclusiva conformantes de la edificación ya han sido transferidas a terceros⁸.

7. El Reglamento Interno constituye el acto jurídico celebrado por los propietarios de una edificación sujeta al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en virtud del cual se regulan los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las secciones de dominio exclusivo y zonas y servicios comunes, cuyo fundamento radica en la pluralidad de propietarios, y tal como expresa Beatriz Arean⁹ el reglamento constituye un verdadero estatuto regulador de todos los derechos y obligaciones de los titulares de los derechos reales de propiedad horizontal, a cuyos respectivos títulos de propiedad integra.



Por lo tanto, en casos como el venido en grado, en los cuales las secciones de propiedad exclusiva conformantes de la edificación pertenecen a distintos propietarios, los actos que afecten a la edificación en su conjunto, tales como la modificación del Reglamento Interno, requieren contar con el acuerdo correspondiente emitido por la Junta de Propietarios que, conforme prescribe el artículo 47.1 de la Ley N° 27157 y el primer párrafo del artículo 145 de su Reglamento, está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.

Ello considerando que la Junta de Propietarios tiene como fines la conservación y mantenimiento de las zonas y bienes de dominio común del edificio, así como los servicios de administración de dichas zonas comunes, servicios y edificaciones; asimismo, los propietarios de las secciones tienen el derecho de manifestar su opinión más aún en los casos en que sean afectados sus intereses.

8. Respecto a lo indicado por el recurrente en el sentido que la junta de propietarios no consta inscrita, es necesario aclarar que ésta corre registrada en el asiento B 00008 de la partida electrónica N° 11135456 del Registro de Propiedad Inmueble, inscripción que se efectuó al amparo del artículo 46.1¹⁰ de la Ley N° 27157, disposición aclarada por el artículo 145 de su Reglamento, que en su segundo párrafo precisa que la junta de propietarios se constituye plenamente al otorgamiento del reglamento interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el reglamento.

9. De otro lado, debe tenerse en cuenta que en aplicación del inciso a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación comprende, entre otros aspectos, la verificación de la adecuación del título con la partida o partidas vinculadas a aquel y complementariamente con los antecedentes registrales; siendo que en el presente caso, como se ha señalado anteriormente, al haberse verificado de las partidas registrales correspondientes a las unidades de propiedad exclusiva de la edificación, que algunas de las mismas han sido transferidas a terceros, el Reglamento Interno obrante en el título alzado,

⁸ Véanse: P.E. N°s 11343951, 11343954, 11343955, entre otras.

⁹ Curso de Derechos Reales. Privilegios y Derecho de Retención. Segunda Edición. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1987, p. 391.

¹⁰ Artículo 46.1 de la Ley N° 27157:

En el Registro Público correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la Junta de Propietarios.

RESOLUCIÓN N° 077 - 2004 - SUNARP-TR-L

otorgado únicamente por Gremco S.A., no se adecúa a los antecedentes registrales.

10. De lo expuesto se concluye que el acuerdo sobre modificación del reglamento interno deberá ser adoptado por la junta de propietarios, acreditándose el cumplimiento de las formalidades y procedimientos que deben tenerse en cuenta para efectuar la convocatoria a la Junta de Propietarios, conforme a lo previsto en el artículo 14 del Reglamento Interno inscrito.

En tal sentido, debe confirmarse el punto 3 de la observación.

11. Asimismo, debe cumplirse con acreditar la celebración de la junta de propietarios con la presentación del acta que debe reunir los requisitos establecidos en el artículo 149¹¹ del Reglamento de la Ley N° 27157 y que permita verificar el requisito del quórum según se trate de primera o segunda convocatoria y las mayorías requeridas para adoptar los acuerdos, conforme a lo previsto en el inciso e) del artículo 12 y los artículos 14 y 16 del Reglamento Interno inscrito.

Por lo expuesto, debe confirmarse el punto 4 de la observación.

12. De otro lado, cabe aclarar que si bien la Ley N° 27157, su Reglamento y normas complementarias no exigen que los propietarios cuenten con derecho inscrito como presupuesto para conformar la Junta de Propietarios, no es menos cierto que tratándose de un título que pretende su acceso al Registro, la condición de propietario debe ser calificada sobre la base de la información contenida en los asientos de inscripción, a los cuales debe adecuarse.

En este sentido, el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que desarrolla el principio de legitimación consagrado en el artículo 2013 del Código Civil señala que *"los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez"*.

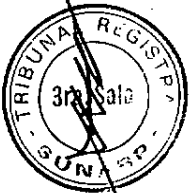
Por lo tanto, tratándose de la inscripción de un acuerdo adoptado por los propietarios reunidos en Junta, resulta relevante la calificación de la condición de propietarios de los asistentes a ella. Al respecto, de lo preceptuado en el artículo precedente, se colige que sólo puede presumirse cierta la condición de propietario si ésta consta inscrita en el Registro;...

Esta instancia ha emitido pronunciamiento en el sentido indicado en reiterada y uniforme jurisprudencia como la Resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003.

Por lo que debe confirmarse el punto 5 de la observación.

¹¹ Artículo 149 del Reglamento de la Ley N° 27157:

En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que esta se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta. El Reglamento interno podrá contener reglas que faciliten la suscripción del acta.



Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título señalado en el encabezamiento, de conformidad con lo expuesto en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



[Handwritten signature]
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

[Handwritten signature]
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

[Handwritten signature]
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

0400062.doc