

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

Facultad de Derecho



La Enajenación de Secciones de Propiedad Exclusiva por parte de
la Junta de Propietarios: a propósito de la Resolución N° 2574-
2018-SUNARP-TR-L que exige una mayoría calificada

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional
de Abogado

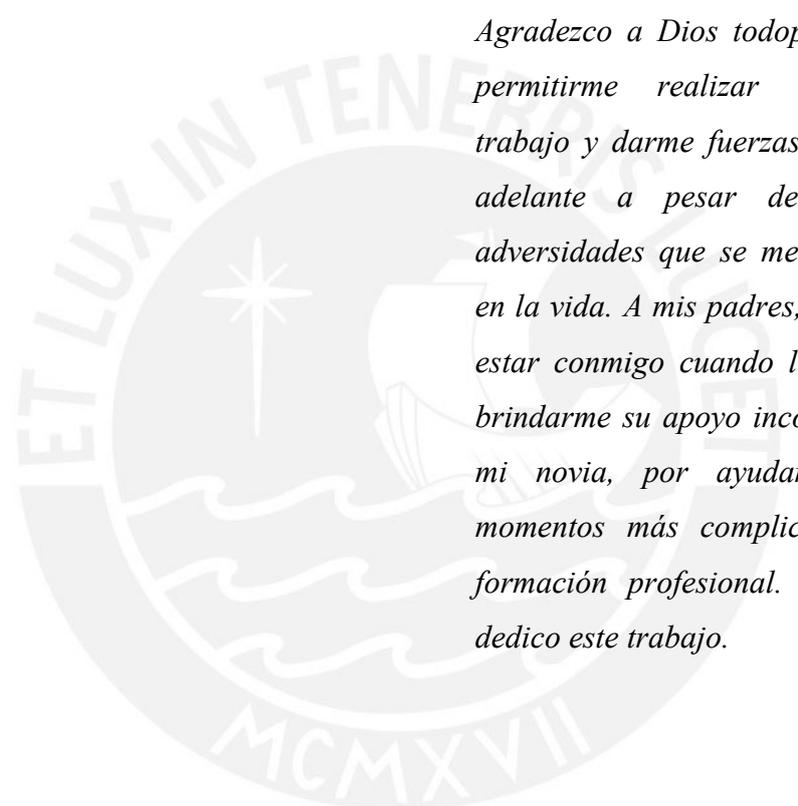
Autor:

Jhon Losno Perleche

Asesor:

Romulo Moisés Arata Solís

Lima, 2022



Agradezco a Dios todopoderoso por permitirme realizar el presente trabajo y darme fuerzas para seguir adelante a pesar de todas las adversidades que se me presentaron en la vida. A mis padres, por siempre estar conmigo cuando lo necesité, y brindarme su apoyo incondicional. A mi novia, por ayudarme en los momentos más complicados de mi formación profesional. A ellos, les dedico este trabajo.

Un agradecimiento especial al doctor Moisés Arata Solís, quien me acompañó en esta etapa de elaboración de mi trabajo de suficiencia profesional, brindándome sugerencias pertinentes para su desarrollo.



RESUMEN

El presente informe jurídico analiza la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L, en relación a la transferencia de secciones de propiedad exclusiva de la Junta de Propietarios en el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, y la aprobación, por parte de los propietarios, para la enajenación de estos bienes, extremo en el que cuestiono la postura del Tribunal Registral que exige la manifestación de voluntad de propietarios que representen dos tercios de las participaciones sobre los bienes comunes para que se puedan vender bienes de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la Junta. Para ello, primero se examina la naturaleza jurídica de la Junta, a lo que sostengo que se trata de un sujeto de derecho con subjetividad jurídica relativa, y que, por tanto, puede adquirir y disponer de bienes a nombre propio, lo cual no le quita el carácter de exclusivo al bien adquirido. Posteriormente, señalo que, si la finalidad de la adquisición del bien exclusivo por parte de la Junta es la enajenación, no hay razón para que se requiera una mayoría calificada, sino únicamente absoluta, pues ya ha habido un acuerdo previo en la Junta para vender; de esta forma, el tercero de buena fe quedará protegido si es que revisa dicho fin, lo cual consta en acta de sesión de Junta de Propietarios. Luego, explico la representación que debe tener la Junta para la transferencia los bienes de dominio exclusivo, a lo que afirmo que el presidente representa a la Junta (y no a los propietarios) en la transacción, cuya formalidad es la Escritura Pública. Finalmente, llego a la conclusión de que, para los actos de disposición de las secciones exclusivas bajo la titularidad de la Junta, solo se requiere de los votos de la mayoría absoluta, y no calificada, lo cual merece una modificación a la Ley N° 27157 y su Reglamento

Palabras claves: propiedad horizontal, sujeto de derecho, subjetividad jurídica relativa de la Junta de Propietarios, adquisición y disposición de bienes por la Junta de Propietarios, autorización de la transferencia, representación de la Junta de Propietarios en la formalización de la transferencia.

ABSTRACT

This legal report analyzes Resolution No. 2574-2018-SUNARP-TR-L, in relation to the transfer of sections of exclusive property of the Board of Owners in the Exclusive Property and Common Property Regime, and the approval, by the owners, for the alienation of these assets, extreme in which I question the position of the Registry Court that requires the manifestation of will of owners representing two thirds of the shares over the common property in order to be able to sell exclusive property assets under the ownership of the Board. To this end, first the legal nature of the Board is examined, to which I argue that it is a subject of law with relative legal subjectivity, and that, therefore, it can acquire and dispose of property in its own name, which does not detract from the exclusive nature of the property acquired. Subsequently, I point out that, if the purpose of the acquisition of the exclusive property by the Meeting is the alienation, there is no reason to require a qualified majority, but only an absolute majority, since there has already been a previous agreement in the Meeting to sell; in this way, the third party in good faith will be protected if it reviews said purpose, which is recorded in the minutes of the meeting of the Owners' Meeting. Then, I explain the representation that the Board must have for the transfer of the goods of exclusive domain, to which I affirm that the president represents the Board (and not the owners) in the transaction, whose formality is the Public Deed. Finally, I come to the conclusion that, for the acts of disposition of the exclusive sections under the ownership of the Board, only the votes of the absolute majority are required, and not qualified, which deserves an amendment to Law No. 27157 and its Regulations.

Key words: horizontal property, subject of law, relative legal subjectivity of the Board of Owners, acquisition and disposition of property by the Board of Owners, authorization of the transfer, representation of the Board of Owners in the formalization of the transfer.

ÍNDICE ANALÍTICO

INTRODUCCIÓN.....	8
JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN.....	13
1. Relación de los hechos.....	14
2. Consideraciones previas.....	18
2.1. Marco Jurídico Aplicable.....	18
2.2. Conceptos previos.....	19
2.3. Fuerza vinculante de la Resolución.....	20
3. Problemas jurídicos contenidos en la Resolución N° 2574-SUNARP-TR-L.....	20
3.1. Problemas jurídicos principales.....	20
3.2. Problemas jurídicos secundarios.....	21
4. Análisis de los problemas jurídicos planteados.....	21
4.1. Primer problema jurídico secundario: ¿Qué naturaleza jurídica tiene la junta de propietarios?.....	21
4.1.1. Rol de la Junta de Propietarios dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.....	21
4.1.2. Adquisición y disposición de bienes por parte de la Junta de Propietarios en el Derecho peruano.....	27
4.1.3. La Junta de Propietarios es un Sujeto de Derecho con Subjetividad Jurídica Relativa.....	31
4.2. Segundo problema jurídico secundario: ¿Qué finalidad debe tener el bien exclusivo adquirido por la Junta para que se pueda enajenar?.....	35
4.2.1. Vocación del bien adquirido de ser exclusivo.....	36
4.2.2. Finalidad del bien adquirido es la posterior venta.....	37
4.2.3. La buena fe del tercero que adquiere los bienes bajo la titularidad de la Junta.....	39
4.3. Tercer problema jurídico secundario: ¿De qué forma se representa a la Junta de Propietarios en la formalización de la transferencia de los bienes de secciones exclusivas?.....	40
4.3.1. Facultades de la Junta de Propietarios sobre los bienes de secciones exclusivas bajo su titularidad.....	41

4.3.2. Representación mediante poder que se otorga al presidente para la realización de la transferencia en nombre de la Junta, y la importancia del instrumento público para cumplir con el principio de titulación auténtica..	46
4.4. Problema jurídico principal: ¿Cuántos votos válidos de los integrantes de la junta de propietarios se requieren para que se apruebe la transferencia de secciones de propiedad exclusiva inscritas bajo el dominio de la junta?.....	49
4.4.1. Vacío normativo y postura del Tribunal Registral.....	50
4.4.2. La naturaleza del bien adquirido sigue siendo la de un bien exclusivo; por tanto, el bien es de propiedad de la Junta de Propietarios, como sujeto de Derecho, y no de todos los propietarios.....	52
4.4.3. Los bienes de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta de Propietarios se pueden vender sin necesidad de la aprobación de todos los miembros	52
4.4.4. Las secciones exclusivas bajo la titularidad de la Junta se pueden transferir con la aprobación de la mayoría absoluta, y no calificada (como erróneamente señala el Tribunal Registral).....	53
CONCLUSIONES.....	54
RECOMENDACIONES.....	55
BIBLIOGRAFÍA.....	57

INTRODUCCIÓN

La transferencia de propiedad es el acto jurídico que representa el punto de encuentro más relevante de los Derechos Reales con los Derechos Creditorios, lo cual permite visualizar la unidad del Derecho Civil Patrimonial, del mismo modo en que pone en evidencia -a través del reflejo de sus efectos en el Registro- la importancia que tiene, para el mundo actual, la publicidad de los derechos patrimoniales. De esta forma, a partir del acto de disposición de un bien inmueble, se derivan una serie de derechos y deberes que tienen implicancia a nivel jurídico y social.

En ese sentido, el Derecho moderno no está construido sobre el concepto de conservación de la propiedad, sino sobre la posibilidad constante y legítima de su transferencia, como garantía del apogeo del mercado, que es el punto en donde ella circula. De forma tal que las personas siempre tendrán en mente -como una de sus posibles líneas de acción- la posibilidad de transferir los bienes.

En lo que atañe al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, este es entendido como una propiedad especial en la que coexisten secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, y bienes y servicios de propiedad común. Además, se cuenta con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios, la cual no solo administra y conserva los bienes comunes sino que, incluso, puede disponer de ellos, conforme lo prevé el artículo 43 de la Ley 27157, que señala lo siguiente:

“La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios. Los propietarios que, debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y, si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra el plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho” (artículo 43 de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común: Ley N° 27157).

Asimismo, el artículo 148 del T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, establece las formalidades que se deben seguir para la enajenación de bienes de propiedad común:

“Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, se considera mayoría calificada al voto conforme de, cuando menos, los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta. Cuando se trate de decisiones de venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes, solo podrán votar los propietarios hábiles de las secciones o sus representantes en nombre de ellos, aún cuando no integren la Junta de Propietarios.

Las sesiones de la Junta de Propietarios y los acuerdos adoptados en ellas deberán constar en el Libro de Actas legalizado conforme a ley.

Los acuerdos que autoricen la transferencia de propiedad de bienes comunes deberán ser notificados a los propietarios de secciones que no concurrieron a la Junta, aun cuando hubieran renunciado a ella, mediante carta notarial dirigida al domicilio designado por ellos ante la Junta. En estos casos, los propietarios podrán manifiesta su discrepancia con el acuerdo en el plazo de veinte (20) días hábiles. Esta discrepancia, se entiende solo como salvedad. De no hacerlo, quedarán vinculados a dicho acuerdo (...)” (1er, 2do y 3er párrafo del artículo 148 del T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157).

En la práctica se han presentado casos, admitidos por la jurisprudencia, de adquisición de bienes por parte de la junta, algunos para fines comunes, pero también otros que -por diversas razones (una dación en pago, una adjudicación en pago, una compensación en terrenos por una expropiación, etc.- el bien adquirido es simplemente un bien de propiedad exclusiva para el cual no se tiene previsto ningún destino común. Sin embargo, el legislador no tipificó este último supuesto en que la Junta de Propietarios pueda adquirir bienes de las secciones exclusivas y, posteriormente, disponer de ellos, lo cual ha generado un vacío legal y una vulneración a la subjetividad jurídica y al derecho de

propiedad de la Junta de Propietarios, tema que abordará el presente trabajo de investigación académica.

El Registro Público es el encargado de dirigir, controlar, supervisar y resguardar las inscripciones que se presenten, lo cual genera una publicidad efecto, entendida como aquella que, al provenir de un registro jurídico, protege a quienes hagan uso de la información que se publicita, lo que genera seguridad jurídica, oponibilidad, presunción de cognoscibilidad, etc. Entre los posibles actos inscribibles en el Registro Público se encuentra la transferencia de las secciones de propiedad exclusiva que tienen como titular registral a la Junta de Propietarios, en el marco del régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, mejor conocido como Propiedad Horizontal.

Esta investigación es de vital importancia porque intenta resolver un vacío legal que existe, actualmente, en la legislación peruana. Esta problemática se ha intentado resolver en la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L, a mi criterio, de forma errónea, pues el Tribunal Registral señala -como precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCI Pleno Registral- que, para disponer de los bienes exclusivos que se encuentren bajo el dominio de la Junta, se requiere la aprobación mediante la misma mayoría calificada que se necesita para la enajenación de bienes comunes, lo cual desconoce una serie de factores que serán desarrollados de manera ordenada en el presente trabajo.

En primer lugar, la Junta de Propietarios es un sujeto de derecho, y, como tal, los bienes de secciones de propiedad exclusiva que adquiere son a nombre propio, a través de su representación en el presidente de la Junta. Además, el hecho de que la Junta sea quien adquiere los Estacionamientos, no afecta el carácter de exclusividad de los bienes. Es decir, la adquisición de bienes exclusivos por parte de la Junta no convierte a dichos bienes en comunes, sino que se siguen manteniendo su naturaleza exclusiva, bajo la titularidad de la Junta, como organización que constituye un sujeto de derecho. Por tanto, para una enajenación, solo se requiere que la Junta manifieste su voluntad, como sujeto de derecho, lo cual se logra expresar con una mayoría no calificada, es decir, sin necesidad de exigir dos tercios de aprobación, sino únicamente una mayoría absoluta.

En segundo lugar, señalo que, si la finalidad de la Junta de Propietarios para adquirir el bien exclusivo es la posterior venta (lo cual consta en acta de sesión), entonces no se

necesita una mayoría calificada, sino que bastaría con una mayoría absoluta, pues ya ha habido un acuerdo previo por parte de la Junta para poder enajenar el bien. En ese sentido, para que una transferencia de propiedad por parte de la Junta hacia un tercero sea realizada de buena fe y, por tanto, sea válidamente aprobada por mayoría absoluta (y no calificada), se requiere que el tercero verifique que la finalidad de la adquisición de los bienes exclusivos por parte de la Junta de Propietarios sea la venta.

La vocación del bien adquirido, en este caso concreto, es de ser exclusivo para su posterior venta, por lo que no se necesitaría una mayoría calificada para dicha transferencia, y, además, el tercero que adquiere bienes de dominio de la Junta será de buena fe y verá protegida su adquisición siempre y cuando corrobore que la finalidad de la adquisición del bien es la de enajenación.

En tercer lugar, indico que la representación mediante el poder para la transferencia se otorga al Presidente de la Junta, y no a los propietarios, lo que demuestra que la propiedad de los bienes es de la Junta como sujeto de derecho, y no de sus miembros. Ello evidencia que no se necesitan dos tercios de los votos para que se puedan disponer los bienes de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la junta, sino únicamente la mayoría calificada.

Este trabajo, por tanto, realiza una crítica a dicho criterio adoptado por el Tribunal Registral, pues sostengo que las secciones exclusivas bajo la titularidad de la Junta de Propietarios se pueden transferir con la aprobación de la mayoría absoluta, y no calificada (como equivocadamente señala el Tribunal administrativo en cuestión). Ello, toda vez que la Junta de Propietarios tiene subjetividad jurídica relativa al tratarse de un ente no personificado. Por lo tanto, los bienes que adquiere le pertenecen a la Junta como sujeto de derecho, y no a los propietarios, por lo que no tiene sentido que se requiera la mayoría calificada, sino únicamente que haya la decisión de disponer de los bienes exclusivos. Dicha decisión queda evidenciada a través de una mayoría absoluta de los miembros de la Junta, por lo que exigir una votación mayor a ello implica una vulneración al derecho de propiedad que tiene la Junta al ser un sujeto de derecho. Además, los bienes adquiridos son de propiedad exclusiva de la Junta, como sujeto de derecho que ha adquirido la propiedad del bien, y dichos bienes tienen vocación de ser exclusivos, al haber sido adquiridos para su posterior venta, por lo que no tiene sentido una mayoría absoluta, sino calificada. Por último, la representación se otorga al Presidente en nombre de la Junta, y

no de los propietarios, lo que demuestra que la propiedad de los bienes exclusivos adquiridos es de la Junta, en su calidad de sujeto de derecho.

Ahora bien, distinto es el caso de la venta de los bienes comunes, puesto que, en ese caso, los bienes son más relevantes para cada uno de los propietarios de la edificación, pues su venta repercute en el uso que tienen los propietarios sobre dicho bien común, y, por tanto, ahí sí se justifica una aprobación de dos tercios para su procedencia. Otro caso distinto es el de los bienes de propiedad exclusiva adquiridos por la junta, y que luego se afectan a un fin común, convirtiéndose en bien común mediante el Reglamento Interno (modificación que tiene que ser inscrita en el Registro para que sea oponible, pues -de no ser así- se podrían enajenar los bienes válidamente, ya que los terceros quedarían protegidos bajo el principio de la fe pública registral). En este último caso (de los dos casos diferentes al presente trabajo que han sido mencionados), podría suceder que la Junta de Propietarios adquiriera un bien exclusivo (a veces, con el dinero externo de los propietarios) con la finalidad de afectarlo y convertirlo en bien común. Considero que ese supuesto hay una vocación del bien para ser común, por lo que dicha vocación para ser un bien común sería suficiente para no aplicar la mayoría absoluta que propongo en la presente investigación, sino la mayoría calificada. Por ejemplo, si la Junta adquiere un terreno colindante, y se justifica su adquisición en la que se dice que previamente se subdividirá el predio matriz del que proviene para luego acumularse y pasar a ser bien común, pero luego de la adquisición la Directiva y algunos propietarios (mayoría calificada) decide torcer la voluntad de los propietarios para vender a un tercero, en ese caso se podría concluir la mala fe del tercero adquirente, pues de los títulos archivados dicho tercero ha podido tener conocimiento, por el acta de adquisición de bienes exclusivos, que ese bien se obtuvo con la finalidad de afectarlo para ser bien común, y no de venderlo, por lo que su adquisición no estaría protegida, y, en ese caso, sí se necesitaría que haya mayoría calificada para que el tercero se vea protegido. Sin embargo, en el caso materia de investigación, el fin de la adquisición de los Estacionamientos ha sido la posterior venta, pues se adquirió por dación en pago para cobrarse las cuotas de mantenimiento, por lo que corresponde que ese bien se venda para que la Junta obtenga el dinero de las cuotas de mantenimiento que no cobró en su oportunidad, y dicha suma dineraria pueda ser utilizada para realizar los pagos que no pudo hacer en su momento debido a las moras de quien otorgó la propiedad vía dación en pago.

He mencionado las principales diferencias con estas dos situaciones jurídicas distintas: venta de bienes comunes y afectación del bien exclusivo para fines comunes. Esto, con el objetivo de que el lector pueda diferenciar entre la venta de un bien de propiedad exclusiva adquirido por la Junta de Propietarios y la venta bien común (ya sea porque se inmatriculó como sección común o porque la Junta adquirió un bien exclusivo que, posteriormente, afectó para fines comunes). En esas diferencias, está una de las razones de por qué, en la venta de un bien común, sí resulta razonable requerir la aprobación de los dos tercios de los propietarios, mientras que, en la venta de un bien exclusivo, bastaría con que se identifique de manera indubitable que la Junta, como sujeto de derecho, decide disponer de sus bienes, lo cual se logra con la mayoría absoluta.

En síntesis, las razones por las que un bien de sección exclusiva adquirido por la Junta de Propietarios se puede enajenar con la aprobación de una mayoría absoluta (y no calificada, como erróneamente señala el Tribunal Registral) son tres: i) la Junta de Propietarios es un sujeto de derecho y, por tanto, adquiere sus bienes a nombre propio, sin afectar la exclusividad de los bienes; ii) la finalidad del bien adquirido por la Junta es la enajenación, y el tercero de buena fe quedará protegido si es que revisa dicho fin; y iii) la representación mediante poder para la transferencia se otorga al presidente en nombre de la Junta, y no de los propietarios.

JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN

La Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L trae a colación un supuesto no regulado por ley que, sin duda alguna, tiene gran importancia para poder entender la subjetividad jurídica relativa de la Junta de Propietarios, institución que ha tenido serios problemas en la práctica por falta de reconocimiento de su subjetividad por parte del ordenamiento jurídico peruano. Resulta, por tanto, preocupante que la Sunarp, a través de su jurisprudencia registral y directivas, no haya fortalecido esta institución, sino todo lo contrario: la debilita al sostener que a la transferencia de secciones de propiedad exclusiva le son aplicables las normas de transferencia de bienes comunes; ergo, se aplicarían las reglas del artículo 43 de la Ley N° 27157 y el artículo 148 del reglamento de dicha ley anteriormente glosados.

El tribunal llega a dicha postura, pues se basa en su jurisprudencia anterior: Resolución N° 092-2018-SUNARP-TR-L del 16/01/2018; Resolución N° 2968-2017-SUNARP-TR-L del 28/12/2017; Resolución N° 195-2014-SUNARP-TR-L del 30/01/2014; y la Resolución N° 1940-2016-SUNARP-TR-L del 28/09/2016. Dichas resoluciones crean una línea jurisprudencial (no vinculante) mediante el cual el Tribunal Registral ha señalado que no se requiere de la totalidad de los miembros de la Junta para poder enajenar bienes de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la Junta, pero sí que el acuerdo de transferencia sea aprobado por dos tercios de los miembros de dicha organización.

En un país con una alta densificación urbana como el Perú, cada vez son más los proyectos urbanísticos que incluyen el régimen de propiedad horizontal, por lo que resulta importante conocer y tener bien delimitadas las facultades del órgano decisorio más importante del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, así como sus atribuciones respecto a los bienes que coexisten en un Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

Por tanto, para explicar mi tesis respecto a la mayoría requerida para la transferencia de bienes exclusivos de propiedad de la Junta de Propietarios, resulta necesario exponer temas como la subjetividad jurídica relativa (cualidad de la Junta); el sujeto de derecho (naturaleza de la Junta); la representación de la Junta (otorgamiento de poder al presidente); y la formalización de la transferencia.

Todos estos temas son cruciales para entender cómo funciona el derecho de propiedad en el régimen de propiedad horizontal, que, como se ha expuesto, es cada día más común en las viviendas ubicadas en el Perú, y que ha traído consigo numerosas situaciones problemáticas por motivos de desacuerdos y convivencia en común en los últimos años.

1. Relación de los hechos

En cuanto a los hechos, la presente resolución aborda la transferencia de propiedad de secciones exclusivas bajo el dominio de la Junta de Propietarios. Así pues, en la referida decisión administrativa, se detalla que el usuario solicitó, en un inicio, la inscripción de la transferencia de propiedad de dos (2) Estacionamientos (N° 65 y N° 103, inscritos en

las partidas registrales N°s 11502866 y 11502840 respectivamente del Registro de Predios de Lima) que celebró la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz a favor de Miguel Alberto de Cárdenas Stahl. Por ello, se adjuntó la Escritura Pública de compraventa otorgada por el Notario de Lima Edgardo Hopkins Torres y la constancia de sesión de la Junta de Propietarios sobre convocatoria y quórum, suscrita por Nils Washington Summers Hoyle (la firma fue certificada por el mismo Notario que elevó el contrato de compraventa a Escritura Pública).

Sin embargo, la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, dra. María Teresa Salazar Mendoza, formuló observación por las siguientes razones (a manera de síntesis para efectos del presente trabajo académico): en el numeral 1 de la observación, señaló que existe un vacío legal respecto a la enajenación de bienes de propiedad exclusiva cuyo titular es la Junta de Propietarios; asimismo, la Registradora indicó que, para dicho acto de disposición, se requiere la aprobación de todos los propietarios si se tiene en consideración que los propietarios son los titulares de los bienes de propiedad exclusiva.

Respecto al numeral 2 de la observación, la primera instancia registral indicó que, aun asumiendo la postura de que no sea necesaria la manifestación de voluntad de todos los propietarios, se requieren los votos de los dos tercios de los propietarios, bajo el mismo criterio del artículo 148 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA), tal como ya había señalado la jurisprudencia (en ese momento, no vinculante) en la Resolución N° 092-2018-SUNARP-TR-L.

En relación al numeral 3 de la observación, se advirtió, en la esquila de observación, que, si bien es cierto, el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz, en su artículo 22, señala que los acuerdos se adoptan por mayoría simple de participaciones de los propietarios presentes en la sesión, ello no está referido a actos de disposición, sino de administración de bienes.

Con referencia al numeral 4 de la observación, se recaló la existencia de un vacío normativo respecto de la disposición de bienes exclusivos, pues la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN únicamente regula la adquisición de bienes por parte de la Junta de Propietarios. Por tanto, tomando en cuenta que la Junta de Propietarios no cuenta con personería jurídica, se requiere que todos manifiesten su voluntad.

Posteriormente, el administrado apeló la decisión de la Registradora Pública. En su escrito de apelación, detalló que los Estacionamientos N° 65 y N° 103 fueron adquiridos mediante dación en pago, para que se cancelen las cuotas de mantenimiento que el expropietario de dichos bienes adeudaba a la Junta. Asimismo, indicó que ni la Ley N° 27175 ni el Reglamento de dicha normativa (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA) prohíbe la disposición de bienes de propiedad exclusiva por la Junta de Propietarios, alegando que al no estar prohibido, entonces está permitido, y que, por tanto, el acuerdo de la Junta de Propietarios aprobado por mayoría simple (por el cual se adquiere y, posteriormente, se venden los predios en cuestión) es válido jurídicamente.

A su vez, el apelante hizo mención a la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN, señalando que dicha normativa adolece de defecto, pues señala las situaciones en que la Junta de Propietarios pueda adquirir y disponer de bienes; sin embargo, su lineamiento únicamente se refiere a la adquisición de bienes. De esta forma, el recurrente concluye que se le debe otorgar a la Junta el mismo tratamiento que una asociación no inscrita, y no debe tratársela como una sociedad irregular.

Ante ello, el Tribunal Registral expuso que las reglas que se le aplican a la venta de bienes comunes -artículo 43 de la Ley N° 27157 y el artículo 148 del Reglamento de la misma ley- también son aplicables a la disposición de bienes de propiedad exclusiva, fundamentando su decisión en base a la siguiente jurisprudencia: Resolución N° 092-2018-SUNARP-TR-L del 16/01/2018; Resolución N° 2968-2017-SUNARP-TR-L del 28/12/2017; Resolución N° 195-2014-SUNARP-TR-L del 30/01/2014; y la Resolución N° 1940-2016-SUNARP-TR-L del 28/09/2016. Dichas decisiones que anteceden a la resolución materia de análisis (Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L) serán utilizadas en este trabajo de investigación para revisar la línea jurisprudencial que defiende el Tribunal Registral.

A su vez, dicho Tribunal administrativo indicó que, en el acta de sesión de Junta de Propietarios presentado en el título de inscripción, no se había consignado el porcentaje de participación de los propietarios hábiles que habían asistido a la Junta, por lo que no se pudo comprobar si, efectivamente, había o no la mayoría calificada que se requiere

para el acto de enajenación de los bienes de propiedad exclusiva, y, además, se advirtió que dicha acta de sesión no fue suscrita por la totalidad de los asistentes a la Junta.

Por todo lo anterior, el órgano revisor decidió revocar el primer numeral 1 de la observación de la Registradora, a lo que indicó que no es necesario la aprobación de la totalidad de los propietarios para la enajenación de bienes de secciones exclusivas por parte de la Junta de Propietarios. En cuanto al segundo numeral, el Tribunal Registral decidió confirmar el segundo argumento subsidiario de la Registradora, en el sentido de que se necesita el acuerdo de dos tercios de las participaciones en la Junta para que se pueda enajenar un bien exclusivo de titularidad de la Junta, basando su decisión en la jurisprudencia anterior.

Con respecto al numeral 3 de la observación, el Tribunal dejó sin efecto dicho postulado de la Registradora que señalaba que, si bien es cierto, el reglamento interno permitía adoptar acuerdos con mayoría simple, ello estaba referido a actos de administración, y no de disposición. El fundamento para dejar sin efecto dicha observación es de forma y no de fondo, pues indica el Tribunal que, al tratarse de un defecto que no es subsanable, y como el argumento del numeral 2 de la Registradora tiene como objetivo rebatir los fundamentos del usuario, entonces corresponde dejar sin efecto ese extremo.

En cuanto al numeral 4 de los fundamentos de la Registradora (el cual señala que, ante el vacío normativo respecto a la transferencia de bienes de secciones exclusivas, se requiere necesariamente la intervención de todos los propietarios) el Tribunal revoca dicha postura, y señala que, en el caso de la venta de secciones de propiedad exclusiva se le aplican las reglas de la disposición de secciones comunes, tal como lo ha señalado la jurisprudencia registral. En ese sentido, la única observación de la Registradora que se confirmó fue la del numeral 3 referida a que se requiere la mayoría calificada para la aprobación del acuerdo de transferencia de secciones exclusivas bajo el dominio de la Junta de Propietarios. Por tanto, la decisión en segunda instancia confirmó una de las observaciones de la Registradora, y, por tanto, el título no se inscribió en esa oportunidad.

Finalmente, el día jueves 15 de noviembre se llevó a cabo el Duocentésimo Primer (CCI) Pleno Registral, en el que los vocales del Tribunal Registral decidieron aprobar, por mayoría (10 a 5), el Precedente de Observancia Obligatoria, sustentado en la Resolución

N° 2574-2018-SUNARP-TR-L (materia de análisis en el presente trabajo de investigación), y en la Resolución N° 2753-2018-SUNARP-TR-L, cuyo texto es el siguiente:

“En la transferencia de secciones de propiedad exclusiva, cuyo dominio corresponde a la Junta de Propietarios, se requiere presentar acta de Junta de Propietarios en la que conste que el acuerdo de transferencia ha sido aprobado por mayoría calificada de dos tercios de las participaciones sobre los bienes comunes, además de acreditarse la convocatoria a la Junta y demás requisitos que establece el artículo 148 del reglamento de la Ley 27157.

A dicho efecto, en representación de la Junta de Propietarios, otorgará la escritura pública de transferencia el Presidente de la Junta de Propietarios. La escritura podrá también ser otorgada por otra persona que haya sido designada por la Junta de Propietarios” (Criterio adoptado por el CCI Pleno Registral el 15 de noviembre de 2018).

2. Consideraciones previas

Antes de pasar a detallar los problemas jurídicos que aborda la presente investigación en relación a la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L, resulta necesario abordar algunas consideraciones previas, tales como el marco jurídico aplicable al trabajo académico, los conceptos previos que se deben tener en cuenta, así como la fuerza vinculante de la que está dotado el precedente vinculante aprobado en el Pleno CCI, soportado en la Resolución materia de análisis.

2.1. Marco Jurídico Aplicable

Las normas que son de aplicación al presente trabajo de investigación son, en primer lugar, la Constitución Política del Perú y el Código Civil peruano, para explicar el derecho de propiedad y el sujeto de derecho. Asimismo, se utilizará la Ley N° 27157 y su Reglamento (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA), las cuales regulan el régimen legal aplicable a la propiedad horizontal, donde está incluida la figura jurídica de la Junta de Propietarios, así como el quórum, las votaciones de los propietarios, las mayorías

requeridas para determinados actos jurídicos a nombre de la Junta, el rol del presidente de la Junta, etc.

Por otro lado, la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN servirá para abordar la postura que mantiene el Tribunal Registral con respecto a la adquisición y disposición de bienes sin necesidad de que intervengan todos los propietarios de la edificación, pues la directiva argumenta que la Junta tiene una subjetividad relativa que le posibilita poder actuar de manera unitaria en el ámbito judicial y contractual, siendo el Presidente de la Junta quien ejerce la representación de los propietarios para el mantenimiento del edificio. A pesar de ello, la presente directiva únicamente regula la adquisición de bienes de secciones exclusivas, mas no la disposición de estos.

Asimismo, se utilizará el Duocentésimo (CCI) Pleno Registral, el cual está soportado en las Resoluciones siguientes: Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L, y la Resolución N° 2753-2018-SUNARP-TR-L. Ambas resoluciones adoptan el criterio de que, cuando se transfieren secciones de propiedad exclusiva, se requiere que el acuerdo de compraventa esté suscrito por las dos terceras partes de los propietarios, además de corroborarse la convocatoria a la Junta de Propietarios, así como los otros requisitos que señala el artículo 148 del Reglamento de la Ley N° 27157. Dicho criterio ya es, actualmente, un precedente vinculante.

Finalmente, será útil la jurisprudencia registral sobre el tema de transferencia de secciones exclusivas de titularidad de la Junta de Propietarios, los cuales están inmersos en las resoluciones siguientes: Resolución N° 017-2019-SUNARP-TR-L, Resolución N° 2968-2017-SUNARP-TR-L, Resolución N° 195-2014-SUNARP-TR-L, y la Resolución N° 1940-2016-SUNARP-TR-L.

2.2. Conceptos previos

A continuación, brindo algunos conceptos previos, en mis propios términos, para que el lector pueda comprender de una manera más íntegra el presente trabajo de investigación:

Propiedad Horizontal: régimen jurídico en el cual coexisten bienes de propiedad exclusiva y propiedad común dentro de una misma edificación o conjunto de edificaciones.

Sujeto de derecho: persona o entidad con derechos y obligaciones

Subjetividad jurídica: aptitud por la cual un sujeto de derecho es titular de derechos y obligaciones.

Junta de Propietarios: ente no personificado titular de derechos y obligaciones, cuya existencia tiene un fin específico, fijado por ley: tomar decisiones para la administración, gestión y conservación de la edificación.

Adquisición y disposición de bienes por la Junta de Propietarios: facultad que tiene la Junta de Propietarios para adquirir, transferir o gravar bienes (ya sea de secciones comunes o exclusivas).

Autorización de la transferencia: acto jurídico mediante el cual los miembros de la Junta de Propietarios otorgan su consentimiento para transferir bienes (sean de secciones comunes o exclusivas).

Representación de la Junta de Propietarios en la formalización de la transferencia: poder mediante el cual el presidente de la Junta puede realizar actos jurídicos de enajenación de bienes en nombre de la Junta.

2.3. Fuerza vinculante de la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L

La resolución materia de análisis sustenta un precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno Registral Duocentésimo Primero (CCI). Por lo tanto, tiene fuerza vinculante y es de aplicación obligatoria por parte de todos los Registradores Públicos a nivel nacional.

3. Problemas jurídicos contenidos en la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L

A continuación, se detallan los problemas identificados en la resolución analizada.

3.1 Problemas jurídicos principales

Los problemas jurídicos principales son dos: i) ¿Los bienes de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta de Propietarios se pueden vender sin necesidad de la aprobación

de todos los miembros? y ii) ¿Las secciones exclusivas bajo la titularidad de la Junta se pueden transferir con la aprobación de la mayoría absoluta, y no calificada?

3.2 Problemas jurídicos secundarios

En cuanto a los problemas jurídicos secundarios, también son tres: i) ¿Qué naturaleza jurídica tiene la junta de propietarios?; ii) ¿Qué finalidad debe tener el bien exclusivo adquirido por la Junta para que se pueda enajenar? y iii) ¿De qué forma se representa a la Junta de Propietarios en la formalización de la transferencia de los bienes de secciones exclusivas?

4. Análisis de los problemas jurídicos planteados

Para seguir con el curso de la investigación, en los siguientes párrafos, se desarrollan los problemas jurídicos planteados.

4.1. Primer problema jurídico secundario: ¿Qué naturaleza jurídica tiene la junta de propietarios?

Para responder esta pregunta, resulta imprescindible analizar previamente el rol que tiene la Junta de Propietarios en el marco de la propiedad horizontal, de lo cual se desprenderá las facultades que tiene dicha organización. Por otro lado, se debe explicar los alcances de la adquisición y disposición de bienes por parte de la Junta de Propietarios en el Derecho peruano, por lo cual se va a poder conocer los requisitos para la realización de tales actos jurídicos. Por último, se responderá la pregunta planteada, a lo que se concluye que la Junta es un sujeto de derecho con subjetividad jurídica relativa.

4.1.1. Rol de la Junta de Propietarios dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

El Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común es aquel tipo de propiedad especial en el que existe una edificación donde coexisten bienes de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común, por lo cual se establece una Junta de Propietarios y un Reglamento Interno. Así pues, Esquivel afirma lo siguiente:

El Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común (...) supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por inmuebles de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común” (2010:243).

La Corte Suprema de Justicia de la República define al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común como una modalidad particular de propiedad que se produce cuando el dominio de los diferentes pisos, o las secciones, departamentos o locales en que se divide cada edificio o modalidad multifamiliar, puede pertenecer o corresponder a varias personas, siendo que, en cada piso, sección o departamento de él, pertenecerá a un propietario diferente, por lo que se parte de la idea de que así como un edificio puede pertenecer por entero en propiedad a una persona, cabe también que sus diferentes pisos correspondan a diferentes personas (CAS N° 156-2007-LIMA).

La Junta de Propietarios es un ente no personificado conformado por los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación sujeto a la propiedad horizontal. Dicha organización representa a la totalidad de los propietarios de dicho edificio. En esa línea, el primer párrafo del artículo 47 de la Ley N° 27157, establece lo siguiente:

“La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de estos (...)” (1999).

A su vez, el Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA) establece que la Junta de Propietarios está constituida por los titulares de las secciones exclusivas. Por ello, en su artículo 145, señala lo siguiente:

“La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de estos (...)” (2006).

Escobar define a la Junta de Propietarios de la siguiente manera:

“La Junta de Propietarios es el principal órgano de decisión del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Su actuación está regulada principalmente por el reglamento interno de la edificación y de manera supletoria por la Ley N° 27157 y el Reglamento de dicha Ley” (s/f:268).

Por otro lado, tenemos que, tanto el primer párrafo del artículo 46 de la Ley N° 27157 y el segundo párrafo del artículo 145 de su Reglamento establecen que la Junta de Propietarios se constituye mediante el otorgamiento del Reglamento Interno (que debe contener la constitución de la Junta, así como el nombramiento del Presidente), el cual se inscribe en la partida registral del predio matriz, dentro del Registro de Predios, el cual, a su vez, forma parte del Registro de la Propiedad Inmueble.

Ante ello, Torres establece que la finalidad de la inscripción del reglamento interno es brindar publicidad al Régimen de Propiedad Horizontal; de esta forma, se genera cognoscibilidad por los poseedores de las secciones inmobiliarias y por los terceros, a los efectos de cualquier contrato que se pueda celebrar sobre dichas secciones (2016:54).

Por su parte, Esquivel señala que el reglamento interno es de vital importancia en el régimen, ya que establece las reglas de convivencia de los residentes de la edificación, así como las formalidades que los propietarios deben cumplir para adoptar acuerdos, por lo que el reglamento interno es la principal norma que todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, así como los residentes en la edificación, deben cumplir, y solo se deberá aplicar la Ley 27157 y su Reglamento de forma supletoria (2012:14).

Por su parte, el Tribunal Registral, indica que el Reglamento Interno constituye el acto jurídico otorgado por el propietario o 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 (Resolución N° 276-2006-SUNARP-TR-L del 09/05/2006).

Ahora bien, el rol de la Junta de Propietarios es particularmente trascendental en el caso de la Propiedad Horizontal, puesto que, al ser un ente con subjetividad jurídica, este

tomará decisiones vitales en torno a la edificación, de ahí que su constitución se inscriba en la partida registral del predio matriz donde obra inscrita la propiedad horizontal.

Es por ello que Esquivel señala que la Junta de Propietarios es una reunión de propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación, que tiene como objetivo regular la convivencia social en relación al uso, mantenimiento de los servicios y bienes comunes, sin que exista, en su constitución, la voluntad de crear una persona colectiva de responsabilidad limitada (2010:247).

Por su parte, Gonzales Barrón define a la Junta de Propietarios como el ente no personificado que congrega a los titulares de secciones de propiedad exclusiva de una edificación, a partir de un reglamento interno; y cuyo propósito es conservar y mantener los bienes comunes que permitan a los propietarios un apropiado disfrute de cada una de sus secciones exclusivas (2001:367-368).

En ese sentido, se puede colegir que la Junta de Propietarios cumple una función que es fundamental para solucionar problemáticas diarias, tales como (a través del presidente o administrador general designado por la Junta) establecer reglas de convivencia, realizar el cobro de las cuotas de mantenimiento, adquirir o disponer de bienes, etc. En cuanto a la facultad de adquisición y disposición de bienes, ello será explicado a detalle en el apartado que prosigue.

Otras de las facultades de la Junta son las siguientes: autorizar obras que se ejecuten en bienes comunes (artículo 136); determinar cuáles son los servicios comunes (artículo 137); establecer gastos comunes (artículo 138); aprobar y/o modificar el Reglamento Interno en casos de acumulación, división o independización, recomposición de porcentajes de participación, etc. (artículo 142); designar al Administrador General de la edificación (artículo 151); accionar judicialmente en caso de mora en el pago de las cuotas (artículo 157).

Dentro de ese orden de ideas respecto al rol que cumple la Junta de Propietarios, Avendaño y Avendaño señala que, si bien es cierto, la Junta no tiene personería jurídica, sí puede realizar determinados actos jurídicos, ya sea en el plano contractual, administrativo, tributario y procesal (2017:128).

Así pues, el artículo 48 de la Ley N° 27157 indica que, para poder llevar a cabo la representación procesal (facultades generales y especiales) de los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil respectivamente, se necesita nombrar a un Presidente de la Junta de propietarios, lo cual se acreditará mediante copia certificada por Notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios.

En el ámbito tributario, la Junta de Propietarios, a través de su representación, debe inscribirse en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) si lleva contabilidad independiente, si tiene trabajadores a su cargo, o si arrienda secciones comunes. Esto, con el objeto de celebrar contratos propios de su función -contratos laborales a trabajadores encargados del mantenimiento de áreas comunes, pago a Essalud, ONP y AFP, arrendamiento de secciones comunes, etc.

Así pues, Esquivel menciona que, para formalizar la Junta de Propietarios no solo es suficiente la inscripción en el Registro de Predios del cargo del presidente o de la junta directiva, sino que, además, deberán inscribirse en el Registro Único de Contribuyentes (RUC), y será con este registro que el presidente podrá celebrar contratos con las empresas del sistema financiero con el fin de aperturar una cuenta corriente a nombre de la Junta (2012:83).

El mismo autor indica que el régimen tributario que se le asigna a la Junta de Propietarios corresponde a “las otras asociaciones NCP”, clase que comprende a las actividades de organizaciones asociativas que no están directamente afiliadas a un partido político, y que son creadas para la defensa de causas de carácter público o social, mediante campañas de educación al público, influencia política, recaudación de fondos, etc. Si bien es cierto llama la atención que la clasificación que se le asigna a las Juntas de Propietarios sea el de “otras asociaciones”, es la que mejor aplica, ya que la Junta busca el bienestar de los residentes de la unidad inmobiliaria sujeta al régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común, por lo que son un ente colectivo sin personería jurídica (2012:84).

En ese sentido, la SUNAT emitió el Informe N° 010-2002-SUNAT/K00000, en el cual señaló que, si la Junta de Propietarios, maneja una contabilidad independiente, entonces sus ingresos constituyen rentas de tercera categoría, y, además, están sujetos al pago del

Impuesto General a las Ventas (IGV) por el arrendamiento de bienes a su cargo, a partir de lo dispuesto en el artículo 9 del TUO de la Ley del IGV.

A su vez, el mismo Informe ha dejado en claro que, si la Junta de Propietarios arrienda un bien común, debe emitir comprobantes de pago (boletas de venta o facturas), según lo establecido en el artículo 28 del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta. De esta forma, la Junta será considerada una persona jurídica únicamente para efectos del Impuesto a la Renta.

Es por ello que el artículo 16 del Código Tributario señala expresamente, en cuanto a los responsables del pago de los tributos:

“Están obligados a pagar tributos y cumplir con las obligaciones formales en calidad de representantes, con los recursos que administren o dispongan, las personas siguientes: (...) 3. Los administradores o quienes tengan la disponibilidad de los bienes de los entes colectivos que carecen de personería jurídica”.

Por lo tanto, el Presidente de la Junta o el administrador (en caso lo haya) son responsables del pago de los tributos que son obligación de la Junta, puesto que son ellos quienes administran los bienes del ente colectivo sin personería jurídica, que es la Junta de Propietarios.

En el ámbito laboral, la Ley de Impulso al Desarrollo Productivo y al Crecimiento Empresarial ha determinado, en cuanto a los trabajadores:

“Las Juntas o agrupaciones de propietarios o inquilinos en el régimen de propiedad horizontal o condominio habitacional, así como las asociaciones o agrupaciones de vecinos, podrán acogerse al régimen laboral de la micromprensa respecto de los trabajadores que les presten servicios en común de vigilancia, limpieza, reparación, mantenimiento y similares, siempre y cuando no excedan de diez (10) trabajadores”. (Sexta Disposición Final y Transitoria).

En ese sentido, no cabe duda de que la Junta de Propietarios tiene capacidad jurídica, pues puede celebrar actos jurídicos a nombre propio; por tanto, es un sujeto de derecho que, si bien es cierto, tiene subjetividad jurídica relativa al ser un ente no personificado, sí puede ser objeto de derechos y obligaciones a nombre propio, y su creación responde a cumplir fines específicos de una colectividad de personas (el mantenimiento y la conservación de los bienes comunes), y que, además, es creado por ley. A su vez, la Junta, en su rol de mantenimiento y conservación, tiene las facultades de los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil, además de poder tributar, tener planilla, arrendar bienes, emitir boletas y facturas, etc.

4.1.2. Adquisición y disposición de bienes por parte de la Junta de Propietarios en el Derecho peruano

En el presente subcapítulo, examino las facultades de la Junta de Propietarios en relación con la adquisición y disposición de bienes, según lo que está regulado en la legislación peruana vigente, la normativa jurisprudencial y reglamentaria. Cabe mencionar que, posteriormente, la presente investigación, en el subcapítulo 4.3 (el cual aborda el problema jurídico principal) se formula una crítica a las disposiciones reguladas con respecto a la adquisición y disposición de bienes de secciones exclusivas. Nótese, por ello, que los dos problemas jurídicos secundarios (naturaleza jurídica de la Junta, finalidad del bien adquirido y formalización de transferencia de bienes) y todo el contenido que precede al problema jurídico principal están relacionados con este último.

En cuanto a la adquisición de bienes exclusivos, esto se encuentra regulado en la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN, aprobada por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN, la cual ya ha establecido que, efectivamente, la Junta de Propietarios puede adquirir bienes de propiedad exclusiva con el voto aprobatorio de los dos tercios. En ese sentido, la Directiva menciona que la Junta, al ser un ente no personificado (con subjetividad jurídica relativa), esta organización actúa como un conjunto unitario en el tráfico, por lo que resulta necesario regularlo en sus relaciones jurídicas y en sus actos de atribución frente a terceros; por ello, pueden adquirir bienes, tal como sucede en las asociaciones no inscritas y las sociedades irregulares, las cuales pueden adquirir y disponer de bienes (Sunarp:2008).

Respecto a la Directiva mencionada precedentemente, Mendoza señala que la adquisición de bienes debe interpretarse en conjunto con la Resolución N° 711-2006-SUNARP-TR-L, que, en su considerando 10, indica que debe tenerse en cuenta que la facultad de adquirir no puede aplicarse sin restricción alguna, puesto que los bienes a adquirir deben estar relacionados directamente con la unidad inmobiliaria a la que representa y con la finalidad para la cual ha sido constituida la Junta. Dentro de ese contexto, en el caso de adquisición de predios, los bienes que se pretendan adquirir deben necesariamente ser colindantes a la unidad inmobiliaria matriz, en tanto se trata de bienes que van a adherirse a la unidad inmobiliaria en calidad de comunes (2009:366).

Otro de los fundamentos brindados por la Directiva es que la Junta de Propietarios constituye una entidad cuya función es la administración y gestión del conjunto inmobiliario para la conservación de las áreas comunes, el funcionamiento adecuado de los servicios, con el objetivo de generar una adecuada convivencia, por lo que una administración de tal tipo requiere fondos, inversión y gastos en el mantenimiento y conservación del edificio, lo cual implica de forma necesaria que se celebren contratos o se adquieran bienes (Sunarp:2008).

Al respecto, Gonzáles señala que el colectivo de propietarios cuenta con una relativa subjetividad que le permite actuar unitariamente en el tráfico contractual y judicial para las actividades propias del cuidado y mantenimiento del edificio, por lo que, en ningún caso, se requiere la autorización de todos los propietarios para celebrar un contrato o instar una demanda judicial (2006:469).

Ahora bien, en relación a la facultad de la Junta para transferir bienes comunes, esta se halla normada en el artículo 43 de la Ley N° 27157, y en los artículos 135 y 148 del Reglamento de la misma Ley. Así pues, el artículo 43 de la Ley ya mencionada señala que la transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de votación de la Junta de Propietarios; asimismo, indica que los propietarios que, debidamente citados, no se hubiesen presentado a la Junta, deben ser notificados por conducto notarial y, si en el plazo de 20 días útiles, no manifiestan su discrepancia mediante escrito notarial, se entienden vinculados al acuerdo, el cual no será ejecutado hasta transcurrido dicho plazo (artículo 43: Ley N° 27157).

Al respecto, Mejorada indica que el hecho de que se permita la disposición de bienes comunes es un acierto, pero resulta cuestionable que la Ley N° 27157 haya tratado este tema con imprecisión y torpeza en la redacción, puesto que, según la norma, basta el voto de dos tercios de la Junta de Propietarios para aprobar la disposición de los bienes; sin embargo, se señala que los dueños ausentes son notificados por vía notarial sobre la decisión adoptada, lo cual no tiene sentido porque ya se acordó la disposición, y no se prevé oposición en la ley, por lo que la palabra de los ausentes no tiene ningún efecto, pues, si lo tuviera, tendríamos que concluir que la mayoría exigida no es de dos tercios, sino de más (2015:57).

Por su parte, el artículo 135 del Reglamento de la Ley en cuestión indica lo siguiente:

“La transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva (...)” (primer párrafo del artículo 135 del Reglamento de la Ley N° 27157).

Asimismo, el artículo 148 del Reglamento establece lo siguiente:

“Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, se considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta. Cuando se trate de decisiones de venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes, solo podrán votar los propietarios hábiles de las secciones o sus representantes en nombre de ellos, aun cuando no integren la Junta de Propietarios (...)” (primer párrafo del artículo 148 del Reglamento de la Ley N° 27157).

Al respecto, Silva afirma que no todos los bienes comunes son susceptibles de ser transferidos vía acuerdo de la Junta de Propietarios, pues la transferencia de los bienes

comunes objetivamente esenciales para la existencia del régimen atentaría contra el mismo régimen; por ello, solo los bienes comunes prescindibles pueden ser transferidos mediante acuerdo adoptado por mayoría calificada de la Junta de Propietarios (2005:133).

Así pues, hasta este punto, ha quedado establecido que la Junta de Propietarios puede adquirir bienes de propiedad exclusiva (acto que regula la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN), así como disponer de bienes comunes siempre y cuando dicho acuerdo se adopte por mayoría calificada (artículos 135 y 148 del Reglamento de la Ley 27157).

Sin embargo, en relación a la disposición de bienes de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la Junta, aun no hay norma legal ni reglamentaria que establezca las reglas que se deban aplicar a la transferencia de bienes de secciones exclusivas bajo el dominio de la Junta de Propietarios. De esta forma, vemos que existe un vacío normativo en la Ley 27157 y su Reglamento, puesto que ninguno de los dos cuerpos normativos indica si es que existe la posibilidad de que la Junta de Propietarios adquiera o disponga de un bien de sección exclusiva.

Si bien es cierto, no hay norma legal, el Tribunal Registral sí se ha referido al tema. De esta forma, la Resolución N° 2574, que sustenta el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el CCI Pleno Registral, la cual es materia de análisis en el presente trabajo académico, establece que, tratándose de transferencia de secciones de propiedad exclusiva, bajo el dominio de la Junta de Propietarios, se debe presentar el acta de Junta de Propietarios en la que se refleje que el acuerdo de transferencia ha sido admitido por mayoría calificada (dos tercios de las participaciones sobre los bienes comunes), además de corroborarse la convocatoria a la Junta, así como los otros requisitos que fija el artículo 148 del Reglamento de la Ley N° 27157 (Criterio adoptado en el CCI Pleno Registral el 15 de noviembre de 2018).

Diferente solución ha expuesto el Tribunal Registral en torno a la Régimen de Independización y Copropiedad, pues, en la Resolución N° 195-2014-SUNARP-TR-L del 30/01/2014, ha indicado que se necesita la mayoría establecida en el Código Civil (unanimidad), salvo disposición distinta del Reglamento Interno:

“En el régimen de independización y copropiedad, la atribución de disponer de los bienes comunes está sujeta a la mayoría establecida en el Código Civil, salvo que el Reglamento Interno establezca una mayoría diferente” (Sumilla de la Resolución N° 195-2014-SUNARP-TR-L del 30/01/2014).

Expongo esto último únicamente para que el lector diferencie entre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, y el Régimen de Independización y Copropiedad. Sin embargo, el presente trabajo únicamente se refiere al primero: Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

Como bien se ha señalado, la postura que adopto con respecto al tema de la transferencia de bienes de secciones de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la Junta de Propietarios es ampliamente desarrollada en el subcapítulo 4.3, pues dicho análisis representa la tesis principal del presente estudio. Por ahora, este subcapítulo 4.1 tiene por finalidad explicar la naturaleza jurídica que tiene la Junta de Propietarios. Para ello, hemos analizado el rol que tiene la Junta en la edificación, así como la facultad para adquirir y disponer de bienes (ya sea de propiedad común o exclusiva). Ello servirá para poder explicar la subjetividad jurídica de la Junta, como sujeto de derecho.

4.1.3. La Junta de Propietarios es un Sujeto de Derecho con Subjetividad Jurídica Relativa

La subjetividad jurídica es la aptitud que tiene un ente para contraer derechos y obligaciones, lo cual lo define como un sujeto de derechos. En esa misma línea, en la doctrina nacional, Espinoza señala que “sujeto de derecho es un centro de imputación de derechos y deberes (...)” (2012:1). A su vez, la categoría jurídica genérica de ‘sujeto de derecho’ admite dos categorías específicas: la del sujeto de derecho individual, en la que se encuentra comprendido el concebido y las llamadas personas naturales, y, por otro lado, están los sujetos de derecho colectivos, como el caso de la persona jurídica y de las organizaciones de personas no inscritas (Espinoza 2012:10).

Resulta interesante que el dr. Espinoza haga referencia a las organizaciones de personas no inscritas como un sujeto de derecho dentro del grupo de sujeto de derecho colectivos, puesto que se reconoce la existencia de entes que cuentan con subjetividad jurídica, pero

no son ni personas naturales ni personas jurídicas, sino que son los denominados “entes no personificados”, los cuales cuentan con subjetividad jurídica relativa.

Por su parte, Fernández indica que, si bien toda persona es un sujeto de derecho, no todo sujeto de derecho es una persona, por lo que hay una relación de género a especie. A su vez, señala, en cuanto a la organización de personas no inscritas, que estas actúan como si fueran personas jurídicas, pero no han cumplido con dicho requisito de carácter eminentemente formal, pero, aun así, tienen un status legal que les brinda subjetividad (2012:493-494).

Además, en obra distinta, Fernández señala, en relación a la organización de personas no inscrita (como categoría de sujeto de derecho), que son personas que, real y efectivamente, actúan tanto en el seno de las personas jurídicas, así como en la de otros entes no inscritos, y, por tanto, se constituyen como auténticas “organizaciones”. Es decir, se trata de una pluralidad de personas que, a través de una actividad común, persiguen un mismo propósito, para lo cual cada una de ellas asume un determinado rol, una función específica encaminada a cumplir una finalidad (2009:734-735).

De lo analizado en los acápites del contenido del presente subcapítulo, considero que la Junta de Propietarios viene a ser una organización de personas no inscrita, que constituye un sujeto de derecho, puesto que es titular de derechos y obligaciones. En ese sentido, corresponde a la Junta de Propietarios aprobar la transferencia de bienes de propiedad común (artículo 43 de la Ley N° 27157); nombrar al administrador de la edificación (artículo 151 del Reglamento de la Ley N° 27157); autorizar las obras que se ejecuten en bienes comunes (artículo 136 del Reglamento de la Ley N° 27157); etc.

En el mismo sentido, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, bien ha hecho en reconocer la subjetividad jurídica relativa de la Junta de Propietarios, pues, en la Directiva N° 009-2008-SUNARP, aprobada por Resolución de Superintendencia N° 340-2008-SUNARP-SN, ha indicado que, si bien la Junta de Propietarios no tiene personería jurídica, sí cuenta con una relativa subjetividad jurídica, y, por lo tanto, la inscripción que se haga en los actos de adquisición de bienes, debe extenderse directamente en su nombre, con indicación precisa del edificio o complejo al que corresponde (apartado 6, último párrafo:2008).

De la misma manera, la Resolución analizada en el presente trabajo: Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L ha acertado en señalar que se le ha otorgado a la Junta de Propietarios una relativa subjetividad, de modo que esta pueda intervenir en actos comerciales, inclusive llegando a adquirir inmuebles, y, en consecuencia, enajenar inmuebles, celebrando, para ello, los actos y contratos que sean necesarios, sin que sea función de las instancias registrales calificar si dichos actos se encuentran adecuados o no a la función que realizan (Tribunal Registral, 9:2018).

Como se puede apreciar, la Junta de Propietarios un sujeto de derecho que cuenta con derechos y también como obligaciones en el marco del régimen de la propiedad horizontal. Sin embargo, dicha subjetividad jurídica es relativa, toda vez que, si bien es cierto, la Junta actúa de manera colectiva, sus miembros responden de forma individual por las obligaciones que contraiga dicho ente no personificado.

En esa misma línea, Esquivel señala que la Junta de Propietarios no califica como persona jurídica, debido a que la ley no le ha otorgado personalidad jurídica a su inscripción en el Registro de Predios, razón por la que solo tienen carácter de patrimonio autónomo, puesto que sus miembros tienen un derecho e interés común respecto a los bienes comunes (2012:79).

Asimismo, el autor precitado indica que la falta de personalidad jurídica de la Junta de Propietarios impide restringir la responsabilidad de sus miembros, estando estos obligados de forma ilimitada y solidaria frente a los terceros por las obligaciones asumidas por la Junta, así lo dispone el artículo 77 del Código Civil que regula la responsabilidad de los que contratan con un conjunto de personas que no son personas jurídicas (2012:80).

Así pues, la Junta de Propietarios es reconocida como una forma de agrupación de personas, pero no tiene la naturaleza de persona jurídica en donde la existencia de esta sea distinta a la de sus miembros, y, en ese sentido, al carecer de personería jurídica, la Junta debe contar con participación consensual de todos los que la conforman (Expediente N° 2606-2006-LIMA. Corte Superior de Justicia de Lima).

Siendo así las cosas, al no ser una persona jurídica, los miembros de la Junta de Propietarios sí deben responder de forma solidaria, y no se cumple la regla de responsabilidad limitada del artículo 78 del Código Civil, el cual solo se aplica para sujetos con personería jurídica.

Al respecto, la Sunarp señala, en la Directiva N° 009-2008-SUNARP, aprobada por Resolución de Superintendencia N° 340-2008-SUNARP-SN, que los ordenamientos nacionales no pueden ignorar la situación producida por un grupo de personas que actúan como un conjunto unitario en el tráfico, al cual se le debe regular en sus relaciones jurídicas y en sus actos de atribución frente a terceros; para lograr ello, se debe admitir que estos grupos pueden actuar como unidad, pero normalmente sin autonomía patrimonial, con responsabilidad solidaria de sus partícipes y con el beneficio a los terceros de invocar únicamente los pactos y acuerdos favorables a ellos (apartado 6, segundo párrafo, literal a):2008).

Ahora bien, una situación problemática que podría surgir está relacionada con la responsabilidad solidaria de los miembros de la Junta de Propietarios, pues es válido preguntarse qué pasaría si la Junta, como sujeto de derecho, no cumple sus obligaciones. Para solucionar dicha situación, habrá que recurrir a la responsabilidad solidaria de los miembros.

En mi opinión, los miembros de la Junta de Propietarios deberán responder solidariamente sin perjuicio de, posteriormente, ejercer el derecho de repetición contra quienes no hayan pagado la cuota de mantenimiento y hayan causado la falta de fondos o contra aquellos administradores de la Junta que hayan malversado los fondos, o contra cualquier otra persona que, por su responsabilidad, haya impedido a la Junta poder pagar su obligación.

Por lo tanto, concuerdo con la posición del Tribunal Registral en señalar que la Junta de Propietarios tiene subjetividad jurídica relativa, pues se trata de una organización de personas no inscrita, la cual es un sujeto de derecho y, en consecuencia, titular de derechos y obligaciones, que puede actuar en el tráfico jurídico celebrando actos y contratos. A su vez, también coincido con el Tribunal en que la subjetividad jurídica con la que cuenta la

Junta de Propietarios es relativa, y, por lo tanto, la Junta no es una persona jurídica, ya que los propietarios pueden congregarse para actuar colectivamente, pero son solidariamente responsables.

Sin embargo, discrepo con el Tribunal Registral en el sentido de que, en los actos de disposición de bienes de secciones exclusivas de titularidad de la Junta, se necesiten dos tercios de los votos para la aprobación de dichos acuerdos, pues ello resulta contradictorio con la afirmación de que la Junta es un sujeto de derecho, el cual para manifestar su voluntad expresa únicamente necesita una mayoría absoluta. Este tema se aborda con detenimiento en el subcapítulo 4.3, el cual aborda el tema principal de la investigación.

4.2. Segundo problema jurídico secundario: ¿Qué finalidad debe tener el bien exclusivo adquirido por la Junta para que se pueda enajenar?

El presente subcapítulo examina el tema de la finalidad que debe tener el bien exclusivo adquirido por la Junta de Propietarios para que pueda ser enajenado. Ello, como un argumento más a mi postura central: la venta de bienes de secciones exclusivas únicamente debe requerir una mayoría absoluta y no calificada. El argumento al que responde este subcapítulo, entonces, resulta significativo, pues la finalidad con la que el bien exclusivo haya sido adquirido por la Junta de Propietarios explica que no se necesite una mayoría calificada en caso dicha finalidad haya sido la venta, pues, si el bien ha sido adquirido para vender, y eso consta en las actas de convocatoria y sesión, ese acuerdo es vinculante, y, por tanto, no resulta lógico que se requieran dos tercios para disponer de un bien que fue adquirido únicamente para tal fin.

Asimismo, abordo una consecuencia registral del argumento en el párrafo precedente: en caso el tercero adquirente verifique la finalidad por la que fue adquirido el bien exclusivo (lo cual consta en el título archivado), se considera que tiene buena fe registral y, por ende, verá protegida su adquisición en virtud del artículo 2014 del Código Civil vigente. Es importante señalar que, según la misma disposición normativa, para que el tercero adquirente tenga buena fe registral se le exige visualizar los títulos archivados, los cuales conforman la publicidad registral, en conjunto con los asientos registrales.

Así pues, para explicar estos dos puntos (la finalidad del bien y la buena fe del tercero adquirente), primero, señalo que la vocación del bien adquirido debe ser la de exclusividad; luego, sostengo que la finalidad del bien adquirido debe ser la posterior venta; y, para culminar el subcapítulo, indico que el tercero de buena fe es aquel que ha revisado la finalidad de venta del bien.

4.2.1. Vocación del bien adquirido de ser exclusivo

No cabe duda de que los bienes de secciones exclusivas que puede adquirir la Junta de Propietarios tienen una vocación. En el caso concreto que aborda la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L, al momento de la adquisición de los dos bienes inmuebles a favor de la Junta, dichos bienes tienen vocación de mantenerse exclusivos, y no ser afectado como bienes comunes. Por lo tanto, no se puede alegar que el bien le pertenece a todos los propietarios, sino que le pertenece a la Junta, como sujeto de derecho, quien ha adquirido un bien exclusivo y que tendrá que utilizarlo para costear las deudas que se hayan generado por la falta de pago del mantenimiento del expropietario.

Es importante mencionar que el hecho de que los bienes de secciones exclusivas hayan sido adquiridos por la Junta de Propietarios, ello no significa que los bienes se afecten como bienes comunes, sino todo lo contrario: se mantienen como bienes de propiedad exclusiva, y, en este caso, el propietario es la Junta de Propietarios, que, si bien es cierto, las decisiones se basan en sus miembros, no es menos cierto que el único gestor es el presidente y el administrador -en caso lo haya-, y que los acuerdos que se adopten van a ser exteriorizados por un solo sujeto de derecho, que es la Junta de Propietarios, que actúa en el tráfico jurídico de manera unitaria.

Así pues, tenemos que, en la partida registral de los bienes de secciones exclusivas que son adquiridos por la Junta de Propietarios se inscriben como titular dominial a la Junta, y no a cada uno de los propietarios. Ello evidencia que la Junta de Propietarios actúa en el ámbito registral como sujeto de derecho que puede ostentar titularidades de predios inscritos, por lo que puede ser sujeto de transferencias inmobiliarias.

Del acta de sesión de Junta de Propietarios, si bien es cierto no es inscribible, sí figura en el título archivado que da mérito a la adquisición del bien inmueble de sección exclusiva

bajo la titularidad de la Junta; en ese sentido, forma parte de la publicidad registral, es oponible y tiene cognoscibilidad. Ahí es verificable si es que el bien adquirido tiene vocación o no de mantenerse exclusivo. En el caso concreto, se entiende que -por el acuerdo adoptado que señala que se ha aprobado la venta- el bien tiene vocación de mantenerse exclusivo, y no convertirse en común, pues su finalidad es la venta.

Ahora bien, sobre la finalidad del bien para su venta, ello será un tema tocado en acápite siguiente, por lo que, habiendo ya tocado el tema de la vocación de un bien adquirido para ser exclusivo, ahora lo que corresponde es indicar la finalidad que debe tener un bien adquirido por la Junta de Propietarios para que su venta únicamente necesite de una mayoría absoluta, y no calificada.

4.2.2. Finalidad del bien adquirido es la posterior venta

En el caso concreto de la resolución administrativa examinada (Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L), los bienes adquiridos son dos estacionamientos que se adjudicaron a la Junta de Propietarios vía dación en pago para cobrarse las cuotas de mantenimiento impagas del anterior propietario (Banco Scotiabank Perú S.A.A.). Por ello, se enajenaron las secciones exclusivas correspondientes a dichos bienes inmuebles. En evidencia, consta en el acta de sesión de la Junta de Propietarios, mediante la cual se acordó la adquisición de los bienes de secciones exclusivas de titularidad del Banco Scotiabank, para cobrarse las cuotas de mantenimiento que se debía, y se aprobó el procedimiento para la venta de las unidades de propiedad exclusiva (los dos estacionamientos), así como la facultad del presidente para efectuar la venta. Sin embargo, el procedimiento de venta de los dos estacionamientos se aprobó por mayoría simple.

Las actas son documentos privados donde se hacen constar los acuerdos adoptados por una colectividad o colegio de personas, y que versan sobre el desarrollo y marcha de cualquier entidad. El Reglamento señala en forma expresa que la Junta de Propietarios se encuentra obligada a llevar un libro de actas con las formalidades de ley (González, 2006:463).

Dicho acuerdo, a mi juicio, carece de fuerza vinculante para la Junta de Propietarios en el presente caso de la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L, puesto que, al tratarse de una mayoría simple, no ha sido expresada la voluntad de la Junta de Propietarios como sujeto de derechos para un acto de relevancia como es la disposición de bienes. Así pues, si bien es cierto no estoy de acuerdo con el impugnante en que el acuerdo sea válido con una mayoría simple, tampoco concuerdo con el Tribunal Registral que exige una mayoría calificada. A mi juicio, se debe requerir una mayoría absoluta pues, por un lado, refleja la verdadera voluntad de la Junta de Propietarios como sujeto de derecho (al estar a favor la mayoría del total de propietarios), y, por otro lado, tampoco se exige el mismo estándar de mayoría calificada, ya que el acto de disposición del caso no se trata de bienes comunes (los cuales sí podrían ser más relevantes para la Junta, y mayormente se busca su preservación), sino de bienes de secciones exclusivas, que tienen una finalidad específica que es la venta para cubrir los fondos por el impago de las cuotas adeudadas.

En el presente caso, la adjudicación de los dos estacionamientos a favor de la Junta de Propietarios se llevó a cabo vía dación en pago, de lo cual se deduce que la finalidad era cubrir lo adeudado por el extitular de dichos estacionamientos (cubrir la falta de fondos que generó la deuda). Sin embargo, el acuerdo de adquisición vía dación en pago, si bien es cierto considero que puede ser aprobado por mayoría simple, la finalidad de posterior venta debió haberse aprobado por mayoría calificada.

No obstante, el Tribunal Registral señala que se necesita una mayoría calificada para disponer de bienes de secciones exclusivas (al igual que para la disposición de bienes comunes), lo cual, a mi criterio, resulta ilógico, pues, cuando se adquirieron los bienes exclusivos, se pactó que su finalidad específica era la venta; en cambio, en el nacimiento de los bienes comunes, su finalidad específica es la preservación, es decir, los bienes comunes nacen para formar parte de la edificación, por lo que tienen una mayor relevancia para los propietarios, ya que repercute en el uso y disfrute que estos tienen de los bienes comunes, lo cual sí justifica una mayoría calificada.

Por consiguiente, mi propuesta es que, en una sesión de Junta de Propietarios, si al adquirir un bien exclusivo, la finalidad que expresa la propuesta del acuerdo de sesión es la posterior venta de ese bien, se debería requerir mayoría absoluta para su aprobación. En cambio, en el nacimiento de un bien común que surge a raíz de la independización de un predio, la finalidad de dicho bien común es la preservación, por lo que, para su venta,

se requiere mayoría calificada -en este último caso, sí concuerdo con lo señalado en el artículo 135 del Reglamento de la Ley 27157 respecto a la disposición de bienes comunes-

Ahora bien, un supuesto que se podría presentar en la adquisición de bienes de secciones exclusivas es que estos se obtengan con una vocación de convertirse en bienes comunes y, por tanto, con una finalidad de preservación. En ese caso, la vocación y finalidad de dicho bien exclusivo que se adquiere para ser convertido en común (ya sea para alquilarlo, usarlo, usufructuarlo, etc.) debe constar en el acta de sesión. Así pues, un tercero interesado en comprar dicho bien aún exclusivo, pero con vocación y finalidad de ser bien común, deberá revisar en el título archivado que generó la adquisición del bien inmueble de sección exclusiva bajo la titularidad de la Junta, a efectos de verificar si es que la finalidad del bien es o no venderse. Ello se abordará a detalle en el siguiente acápite.

4.2.3. La buena fe del tercero que adquiere los bienes bajo la titularidad de la Junta

Como señalé, en el caso de que un bien de sección exclusiva sea adquirido con la intención de que se convierta en bien común (vocación de ser común y finalidad de conservación), ello debe constar en el acta de sesión de Junta de Propietarios, por lo que se debe -además- modificar el Reglamento Interno, en el que figura la calidad de cada bien de la edificación. De esta forma, sostengo que, cuando un tercero adquiere un bien exclusivo, pero con vocación de ser común y con la finalidad de ser conservado, adquiere de mala fe, puesto que compró habiendo tenido conocimiento de que el bien tenía un destino de afectación para ser convertido en bien común y ser de utilidad a la Junta de Propietarios en su quehacer cotidiano.

Por lo tanto, su adquisición no se verá protegida por el principio de buena fe pública registral del artículo 2014 del Código Civil, pues tanto las partidas registrales como los títulos archivados forman parte de la publicidad registral, y, en este caso, el adquirente debió haberse fijado que la finalidad era la afectación en bien común, y no la venta. En ese sentido, si es que, en la vía registral, no se llegara a inscribir su derecho por no tener la mayoría calificada que exige actualmente el Tribunal Registral, no tendrá protección y correría el riesgo de perder la propiedad del bien.

Cabe mencionar que el tercero de mala fe no puede argumentar válidamente que no conocía el contenido del título archivado que dio mérito a la inscripción de la adquisición del bien exclusivo por parte de la Junta de Propietarios (el acta de sesión de Junta de Propietarios y el contrato de compraventa, ambos conforman un mismo título de adquisición), toda vez que, en el caso de bienes inscribibles, como en este caso, por ser tratarse de bienes inscribibles, opera el principio de cognoscibilidad, mediante el cual el contenido del Registro Público se presume conocido por todos, sin admitir prueba en contrario, es decir, se trata de una presunción iure et de iure consagrada en el artículo 2012 del Código Civil vigente.

Por el contrario, si es que dicho tercero tiene buena fe por haber revisado, diligentemente, la finalidad del bien en el título archivado que da mérito a la adquisición del bien exclusivo (acta de Junta de Propietarios que contiene el acta de sesión en el que se acuerda adquirir y contiene la finalidad del bien, que es la venta), y resulta que la finalidad sí es la venta del bien, entonces dicho tercero mantiene su adquisición protegida por los efectos de la buena fe pública registral que estipula el artículo 2014 del Código Civil, y, por tanto, si, en sede registral, no se llegase a inscribir su derecho por no haber la mayoría calificada que sostiene el Tribunal Registral en la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L, tendrá expedito su derecho para recurrir a la vía judicial y poder solicitar un mandato de inscripción vía judicial.

4.3. Tercer problema jurídico secundario: ¿De qué forma se representa a la Junta de Propietarios en la formalización de la transferencia de los bienes de secciones exclusivas?

La Junta de Propietarios es representada legalmente por un Presidente, quien debe ser uno de sus miembros. el cual ejerce las funciones y las responsabilidades que el Reglamento de la Ley N° 27157 señala en relación a la edificación. En el presente capítulo, primero se tratará la representación que ejerce el Presidente en nombre de la Junta de Propietarios. Luego se explicará la formalidad que debe ser llevada a cabo para poder transferir los bienes de secciones exclusivas, los cuales, como ya se explicó, pueden ser enajenados con la autorización de la mayoría calificada de los votos de los propietarios de la edificación. Al final del subcapítulo se expondrá una situación problemática: la falta de

regulación con respecto a la formalización de la transferencia de propiedad de bienes exclusivos bajo la propiedad exclusiva.

En suma, primero se indicarán cuáles son las facultades de la Junta de Propietarios, pero ya no de forma general, sino específicamente las facultades de la Junta sobre los bienes de secciones exclusivas bajo su titularidad, y cómo debe autorizarse la transferencia de estos bienes.

Al final del subcapítulo, señalaré la representación que debe ejercer el Presidente para realizar la transferencia de propiedad de bienes de secciones exclusivas en nombre de la Junta, así como la importancia que tiene el instrumento público para dos fines: i) cumplir con el principio de titulación auténtica que exige la inscripción en el Registro Público y ii) para que la transferencia goce de las presunciones que tiene una Escritura Pública: legalidad, veracidad y autenticidad.

4.3.1. Facultades de la Junta de Propietarios sobre los bienes de secciones exclusivas bajo su titularidad

La Junta de Propietarios, al ser un sujeto de derecho, tiene facultades sumamente relevantes con respecto a la edificación, lo cual ya se explicó en el subcapítulo 4.1 y sus acápites 4.1.1; 4.1.2; y 4.1.3, y que hacen referencia al mantenimiento, conservación, para lo cual se pueden realizar actos jurídicos y se puede accionar administrativa y judicialmente.

En este acápite, se tratarán las facultades de la Junta de Propietarios, específicamente con respecto a la transferencia de bienes de secciones exclusivas. Se debe tener en cuenta el orden del proceso de transferencia. Primero, se autoriza la transferencia, luego, en el caso de que se quiera transferir bienes comunes, se desafecta el bien para convertirse en exclusivo, pero, en el caso de bienes exclusivos, se puede pasar transferir solo con el acuerdo de transferencia y, finalmente, se transfiere mediante instrumento público. En ese orden, explicaré las facultades de la Junta de Propietarios para realizar dicho proceso de disposición de bienes.

Empiezo indicando que, si bien la ley regula las facultades y requisitos para la enajenación de bienes comunes, existe un vacío legal en relación a la transferencia de bienes de secciones exclusivas, pues el legislador nunca se puso en ese supuesto. Dicho vacío ha intentado ser cubierto por el Precedente de Observancia Obligatoria Único aprobado en el CCI Pleno Registral, que señala que se requiere una mayoría calificada para disponer de bienes de secciones exclusivas, lo cual, desde mi punto de vista, es violatorio de los derechos que tiene la Junta de Propietarios y complica el tráfico comercial, pero, además, dicho precedente no regula cuáles son las funciones de la Junta respecto a la disposición de bienes de secciones exclusivas, sino que únicamente indica que se deben cumplir los mismos requisitos del artículo 148 del Reglamento de la Ley 27157.

Por ello, en esta sección, se explicará cuáles son las facultades de la Junta de Propietarios para materializar la transferencia de bienes de propiedad exclusiva desde mi punto de vista y desde la praxis jurídica.

El Tribunal Registral ha señalado que, para autorizar válidamente la transferencia de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la Junta de Propietarios, se requiere de la aprobación de dos tercios de las participaciones sobre los bienes comunes, es decir, la mayoría calificada, tal como sucede en el caso de la disposición de bienes comunes del artículo 135 del Reglamento de la Ley 27157, y, además, señala el Tribunal, se requieren las mismas formalidades que establece el artículo 148 del mismo cuerpo normativo (Precedente de Observancia Obligatoria Único aprobado en el CCI Pleno Registral).

Ahora bien, considero que las facultades específicas que tiene la Junta de Propietarios en relación a la transferencia de bienes de secciones exclusivas son la siguientes: i) autorizar la venta de los bienes cuyo fin de adquisición sea la enajenación mediante acuerdo de sesión de Junta, con el objeto de cubrir las deudas que tiene la Junta; ii) afectar los bienes exclusivos en caso de que la Junta considere convertirlos en bienes comunes; y iii) actuar como parte contratante en la Escritura Pública para disponer de bienes exclusivos.

En primer lugar, con respecto a la primera facultad específica de autorizar la venta de los bienes cuya finalidad de haberlos adquirido haya sido su posterior venta, he venido sosteniendo que la Junta de Propietarios puede autorizar la venta de los bienes de secciones exclusivas únicamente por aprobación de una mayoría absoluta, y no de una

mayoría calificada indicada por el Tribunal Registral, ya que la voluntad de la Junta como sujeto de derecho se expresa con la mayoría de sus miembros, el fin específico de haberlo adquirido, en este caso, es su venta, y, además, la Junta actúa en nombre propio, a través de su presidente, en la formalización de la transferencia (este último punto será tocada en el siguiente acápite).

De esta forma, la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN, aprobada por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN, establece que sí es posible que la Junta de Propietarios pueda disponer adquirir y disponer de bienes, sin necesidad de la aprobación de todos los propietarios miembros de la Junta, puesto que se trata de un sujeto de derecho con subjetividad relativa:

“(...) es posible la adquisición y disposición de bienes (...)” (literal b del numeral 6 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN)

“(...) en ningún caso, se necesita la autorización de todos los propietarios para celebrar un contrato o instar una demanda judicial (...)” (segundo párrafo del numeral 6 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN).

Así también, tenemos que el Tribunal registral ha emitido pronunciamientos uniformes con respecto al tema, y además ha señalado, en el Precedente de Observancia Obligatoria Único aprobado en el CCI Pleno Registral, lo siguiente:

“En la transferencia de secciones de propiedad exclusiva, cuyo dominio corresponde a la Junta de Propietarios, se requiere presentar acta de Junta de Propietarios en la que conste que el acuerdo de transferencia ha sido aprobado por mayoría calificada de dos tercios de las participaciones sobre los bienes comunes, además de acreditarse la convocatoria a la Junta y demás requisitos que establece el artículo 148 del reglamento de la Ley 27157. (primer párrafo del criterio adoptado por el CCI Pleno Registral el 15 de noviembre de 2018).

Siendo así las cosas, tenemos que se requiere una mayoría calificada (de lo cual discrepo, como ya he señalado anteriormente), para poder enajenar bienes bajo la titularidad dominial de la Junta de Propietarios. Sostengo que ello no tiene sentido, ya

que, en el caso materia de análisis (Resolución N° 2574-SUNARP-TR-L), los bienes han sido adquiridos para pagar una deuda generada a raíz del incumplimiento de las cuotas de mantenimiento de un propietario, por lo que sus dos Estacionamientos se le adjudicaron a la Junta vía dación en pago, lo cual, evidentemente, tenía un propósito específico: cubrir la falta de fondos.

Así pues, si es que el bien tenía una finalidad específica: la venta para cubrir la falta de fondos generada a raíz de un incumplimiento en el pago del mantenimiento, considero que la Junta de Propietarios tiene toda la facultad de poder enajenar el bien únicamente con la mayoría absoluta, y no calificada, puesto que es una obligación intrínseca a la existencia de la Junta el hecho de dedicarse a la conservación y al mantenimiento de la edificación, por lo que, si la Junta adquiere un bien por parte de quien originó la falta de fondos, resulta lógico que, dentro de sus funciones, la Junta pueda enajenar ese bien para suplir esa carencia económica, lo cual, como repito, es su función.

Por tanto, la Junta de Propietarios tiene como función específica poder disponer de los bienes de secciones exclusivas para poder pagar las deudas que se hayan generado y que originaron la dación en pago, lo cual resulta lógico teniendo en cuenta la función intrínseca de la existencia de la Junta: la conservación y mantenimiento la propiedad horizontal.

En segundo lugar, en lo que atañe a la función específica de desafectación de bienes comunes para convertirlos en exclusivos, este proceso solo será necesario si es que el bien que se pretende enajenar no es aun exclusivo, puesto que, de serlo, ya no es necesario este procedimiento. Este procedimiento de desafectación inicia luego de que se haya aprobado el acuerdo de transferencia de propiedad de los bienes comunes, por lo que se requiere convertirse en exclusivos para su posterior venta. De esta forma, el Tribunal Registral señala lo siguiente: “Una vez aprobada la conversión del área de dominio común en área de dominio exclusivo, su transferencia deberá realizarse de conformidad con lo previsto en el artículo 43 de la Ley 27157” (Resolución N° 493-2003-SUNARP-TR-L del 08/08/2003).

En distinta resolución, sobre el proceso de desafectación, el Tribunal Registral señala lo siguiente: “La desafectación de las zonas comunes en edificaciones sometidas al régimen

de propiedad exclusiva y propiedad común, convierten a estas en bienes de dominio exclusivo (...)” (Resolución N° 732-2008-SUNARP-TR-L del 11/07/2008).

Es importante indicar que podría darse el caso de que la Junta de Propietarios haya adquirido un bien exclusivo para afectarlo y convertirlo en bien común. Por ejemplo, en el caso en el que nos encontramos de la adjudicación de dos Estacionamientos, la Junta podría haber adquirido ese bien vía dación en pago para convertirlos en un depósito. En ese caso, la Junta debió haber acordado en la sesión la finalidad que se pretendía con dichos bienes, y, posteriormente, debería aprobar la modificación del Reglamento Interno, en donde constan la lista de bienes comunes, e incorporar al nuevo bien común afectado, tal como lo establece el artículo 153, literal a).

Respecto a la modificación del Reglamento Interno, el Tribunal Registral ha señalado que debe acreditarse la celebración de la Junta de Propietarios con la presentación del acta que debe reunir los requisitos establecidos en el artículo 149 del Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, así como verificar el requisito del quórum según se trate de primera o segunda convocatoria, y las mayorías requeridas para adoptar los acuerdos (Resolución N° 097-2004-SUNARP-TR-L del 20/02/2004).

Como ya se señaló en el anterior subcapítulo, acápite 4.2.3, la buena fe del tercero adquirente únicamente se configurará si es que la finalidad del bien que adquirió era la venta; de no ser así, más bien, existirá mala fe de su parte, ya que los títulos archivados, que se presumen conocidos, muestran dicha información, lo cual se supone ha tenido que verificar antes de adquirir el bien exclusivo de la Junta de Propietarios.

En tercer lugar, en lo que concierne a la tercera función específica de la Junta: actuar como parte contratante en la Escritura Pública para disponer de bienes exclusivos, tenemos que a la Junta se le ha brindado facultades a la Junta para otorgar la Escritura Pública de compraventa a través de su representación directa, que es el Presidente o de otra persona designado por la Junta. En ese orden de ideas, en el Precedente de Observancia Obligatoria Único aprobado en el CCI Pleno Registral, se establece lo siguiente:

A dicho efecto, en representación de la Junta de Propietarios, otorgará la escritura pública de transferencia el Presidente de la Junta de Propietarios. La escritura podrá también ser otorgada por otra persona que haya sido designada por la Junta de Propietarios” (segundo párrafo del criterio adoptado por el CCI Pleno Registral el 15 de noviembre de 2018).

Por lo tanto, la Junta de Propietarios puede actuar en el tráfico comercial de forma directa y como un verdadero sujeto de derecho, llegando incluso a celebrar actos jurídicos tan relevantes como es la Escritura Pública de compraventa. En lo que concierne a la representación directa para realizar el acto jurídico en nombre propio, ello será abordado en el siguiente acápite con detenimiento.

4.3.2. Representación mediante poder que se otorga al presidente para la realización de la transferencia en nombre de la Junta, y la importancia del instrumento público para cumplir con el principio de titulación auténtica

Había mencionado, en el acápite anterior, que, en esta sección, iba a tocar el tema de la representación directa que ejerce la Junta de Propietarios para la realización de la transferencia de propiedad, acto jurídico que ejerce en nombre propio y mediante Instrumento Público. Así pues, el Tribunal Registral indica lo siguiente:

A dicho efecto, en representación de la Junta de Propietarios, otorgará la escritura pública de transferencia el Presidente de la Junta de Propietarios. La escritura podrá también ser otorgada por otra persona que haya sido designada por la Junta de Propietarios” (segundo párrafo del criterio adoptado por el CCI Pleno Registral el 15 de noviembre de 2018).

A su vez, dicho Tribunal administrativo señala, respecto a la atribución del Presidente de la Junta de Propietarios para realizar actos jurídicos:

La Junta de propietarios está conformada por los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, quienes en conjunto reuniendo el quórum y la mayoría requerida pueden actuar para decidir, confirmar o consentir los actos que

realizará la Junta. Esta aprobación o manifestación de voluntad se puede exteriorizar, con su participación en la sesión, donde es posible delegar poder para que el Presidente pueda realizar la transferencia, o, en su defecto, prestando su consentimiento en el instrumento público (Escritura Pública) (Resolución N° 2968-2017-SUNARP-TR-L del 28/12/2017).

Dicho de otro modo, en el precedente precitado, se señala que el Presidente será quien represente a la Junta para el otorgamiento de Escritura Pública de transferencia de secciones de bienes exclusivas. Esta representación, a mi entender, debe ser directa, es decir, en nombre e interés de la Junta Propietarios, y no del presidente mismo, ni de los propietarios, ya que la Junta es una persona jurídica y actúa en nombre propio.

Además, en dicho precedente, se admite la posibilidad de que la Junta celebre la formalización de la transferencia de propiedad, acto jurídico que únicamente puede ser realizado mediante un sujeto de derecho capaz de expresar su voluntad en nombre y por cuenta propia, que es la Junta de Propietarios, por lo que esta actúa en nombre propio, pero a través de un representante, que es el Presidente.

En esa misma línea, si la Junta de Propietarios actúa en nombre propio, queda claro que la transferencia de propiedad se realiza por voluntad propia de esta como sujeto de derecho. Dicha voluntad se ve expresada claramente por una mayoría absoluta de sus miembros, por lo que exigir la mayoría calificada no resulta acorde con el principio contractual de autonomía de la voluntad, recogido en el artículo 1354 del Código Civil.

Sobre el particular, Silva señala que la posterior transferencia de las zonas comunes desafectadas podrá ser efectuada por la junta de propietarios a través de su presidente, más aun cuando de conformidad con el cuarto párrafo del artículo 145 del Reglamento de la Ley 27157, el presidente de la junta de propietarios ejercerá la representación legal de la misma (2005:138).

En suma, cuando se concreta una transferencia de propiedad (figura jurídica abordada en el presente trabajo de investigación), la Junta de Propietarios, como sujeto de derecho, es representada a través del Presidente de la Junta, quien ejerce la representación directa a la que se refiere el artículo 160 del Código Civil, ya que este realiza actos jurídicos en nombre de la Junta, y los efectos jurídicos recaen directamente en la Junta. Por lo tanto,

la razón de la existencia del Presidente es que la Junta no tiene la posibilidad material de poder concretar actos, por lo que se ve representada de forma directa por el Presidente, el cual solo puede actuar dentro del margen de la ley y de los acuerdos que haya adoptado la Junta de Propietarios (para lo cual se requiere votación de los propietarios).

En ese sentido, no cabe duda de que la Junta de Propietarios se comporta como un verdadero sujeto de derecho, pues tiene representación directa en otro sujeto; es decir, la Junta es reconocida como sujeto de derecho por todas las personas con las cuales se realicen actos jurídicos, pues estos se llevarán a cabo en nombre de la Junta, y mas no en nombre del presidente ni del propietario, ya que el presidente es solo un representante, y los propietarios de las secciones exclusivas son únicamente quienes votan, pero, una vez se llegue a un acuerdo, la Junta actúa a nombre propio para ejecutar el acto jurídico.

Habiendo quedado claro que el Presidente representa a la Junta de Propietarios, mas no a los propietarios, es importante mencionar que la formalidad para llevar a cabo la transferencia de propiedad es la Escritura Pública, esto es, el instrumento público otorgado por el Notario competente. Al respecto, es importante mencionar, de conformidad con el principio de titulación auténtica estipulado en el artículo 2010 del Código Civil, la inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Por ello, Silva menciona que, salvo los artículos 7, 9, 14 y 17 de la Ley 27157, así como el artículo 2 de su Reglamento, no se ha regulado formalidad distinta para la inscripción de los actos de disposición, razón por la que la transferencia de dominio, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que implica disposición o limitación de su uso, para poder acceder al registro, deberá reunir la forma de escritura pública o, en el caso que el valor del bien sea inferior a las 20 UIT, a través de los formularios registrales aprobados por la Ley 27555 (2005:136).

Por todo lo anterior, ha quedado evidenciado que no se necesita una mayoría calificada para poder expresar la voluntad de la Junta de Propietarios para disponer de sus bienes de propiedad exclusiva, ya que la Junta realiza sus actos jurídicos en nombre propio, y no en nombre de los propietarios, lo cual demuestra que es un sujeto de derecho, cuya voluntad es manifestada con una mayoría absoluta.

4.4. Problema jurídico principal: ¿Cuántos votos válidos de los integrantes de la Junta de Propietarios se requieren para que se apruebe la transferencia de secciones de propiedad exclusiva inscritas bajo el dominio de la Junta?

En la parte final de este trabajo, se aterriza al problema jurídico principal al que se llega luego de haber revisado la naturaleza de la Junta de Propietarios, la finalidad del bien exclusivo que adquirió la Junta, así como la forma en que se representa a la Junta de Propietarios en la formalización de la transferencia. Todo ello conduce a una única respuesta: no se requiere una mayoría calificada para disponer de bienes de secciones exclusivas adquiridas por la Junta de Propietarios, sino únicamente una mayoría absoluta.

Para hacer referencia a ello, primero es relevante volver a mencionar en lo que se había hecho incapié desde el inicio: actualmente, existe un vacío legal con respecto a la enajenación de este tipo de bienes (de secciones exclusivas), y, además, hay una postura sentada uniformemente (de lo que se puede apreciar en varias resoluciones que se verán a continuación) respecto a este tema: el Tribunal Registral señala que se requieren dos tercios, es decir, mayoría calificada.

Luego, se unirán todos los temas analizados en los subcapítulos precedentes para dar respuesta a la pregunta principal: la naturaleza del bien adquirido por la Junta de Propietarios sigue siendo la de un bien exclusivo, puesto que la Junta es un sujeto de derecho que puede adquirir ese tipo de bienes y mantener la vocación del bien de ser exclusivo para tener una finalidad de venta. Por tanto, en la transferencia de propiedad, la representación del Presidente se da en nombre de la Junta, y no de los propietarios.

Posteriormente, se afirmará que los bienes de propiedad exclusiva de la Junta de Propietario pueden ser transferirse sin la aprobación de todos los miembros. En este punto, coincido con la postura del Tribunal Registral.

Por último, indico que se puede disponer de las secciones exclusivas bajo la titularidad de la Junta de Propietarios con la aprobación de la mayoría absoluta, y no como señala el Tribunal Registral en cuanto a una mayoría calificada. En este acápite, discrepo de la

postura señalada por el Tribunal Registral, por lo que propongo un cambio de criterio en sede registral.

4.4.1. Vacío normativo y postura del Tribunal Registral

Como ya se había señalado anteriormente, existe un vacío legal con respecto a la venta de secciones de propiedad exclusiva que tiene como titular dominial a la Junta de Propietarios, ya que ni la Ley del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común (Ley 27157), ni su Reglamento (aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA) establecen qué mayoría se requiere para poder aprobar el mencionado acuerdo de compraventa.

Es por ello que la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN señala, ante el vacío legal, que la Junta de Propietarios puede adquirir y disponer de bienes de secciones exclusivas. Por un lado, en el caso de la adquisición, se señala que se requiere una mayoría calificada. Sin embargo, por otro lado, en el caso de la disposición de bienes, no se señala la mayoría requerida para poderse llevar a cabo los actos de enajenación.

En ese sentido, el Tribunal Registral ha tenido varios casos con respecto al tema de la venta de secciones exclusivas por parte de la Junta de Propietarios. Empezaré señalando las dos resoluciones en las que se sustenta el Precedente de Observancia Obligatoria Duocentésimo Primero (CCI), para luego indicar otras dos resoluciones que tienen la misma línea interpretativa por parte de este fuero administrativo.

Por un lado, la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L del 30/10/2018 establece lo siguiente:

“La Junta de Propietarios puede disponer de secciones de propiedad exclusiva inscritas bajo su dominio por acuerdo adoptado en sesión, siempre que dicha transferencia sea aprobada con mayoría calificada, de conformidad al artículo 43 de la Ley N° 27157 y cumpliendo con las formalidades establecidas en el artículo 148 del Reglamento de la antedicha ley” (Sumilla la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L).

En esa misma línea, la Resolución N° 2753-2018-SUNARP-TR-L del 16/11/2018 indica a continuación:

“En la transferencia de secciones de propiedad exclusiva, cuyo dominio corresponde a la Junta de Propietarios, se requiere presentar acta de Junta de Propietarios en la que conste que el acuerdo de transferencia ha sido aprobado por mayoría calificada de dos tercios de las participaciones sobre los bienes comunes, además de acreditarse la convocatoria a la Junta y demás requisitos que establece el artículo 148 del reglamento de la Ley 27157.

A dicho efecto, en representación de la Junta de Propietarios, otorgará la escritura pública de transferencia el Presidente de la Junta de Propietarios. La escritura podrá también ser otorgada por otra persona que haya sido designada por la Junta de Propietarios” (Criterio adoptado por el CCI Pleno Registral el 15 de noviembre de 2018).

A su vez, la Resolución 1940-2016-SUNARP-TR-L del 28/09/2016 señala, en el mismo sentido, respecto a la transferencia de bienes de secciones :

(...) No se requerirá la unanimidad, bastando que el acuerdo se apruebe con el voto a favor de los dos tercios de las participaciones sobre los bienes comunes de los que son titulares los propietarios de las secciones exclusivas (...).”

Por su parte, la Resolución N° 092-2018-SUNARP-TR-L del 16/01/2018 indica lo siguiente:

“La Junta de Propietarios puede disponer de sus bienes de propiedad exclusiva inscritos a su nombre por acuerdo de sesión, siempre que dicho acuerdo sea aprobado con mayoría calificada, con las formalidades establecidas en el artículo 148 del Reglamento de la Ley 27157” (Sumilla de la Resolución N° 092-2018-SUNARP-TR-L del 16/01/2018).

Así pues, las tres resoluciones precitadas concluyen que la Junta de Propietarios tiene la posibilidad de transferir bienes de secciones exclusivas bajo su titularidad, siempre y cuando se cumpla con la aprobación de dos tercios de las participaciones de los bienes

comunes y se cumplan las formalidades que establece el artículo 148 del Reglamento de la Ley 27157. Además, se establece que el Presidente de la Junta de Propietarios, como representante de dicho sujeto de derecho, es el encargado de otorgar la escritura pública de transferencia de propiedad.

4.4.2. La naturaleza del bien adquirido sigue siendo la de un bien exclusivo; por tanto, el bien es de propiedad de la Junta de Propietarios, como sujeto de Derecho, y no de todos los propietarios

A raíz de la investigación realizada, queda claro que la naturaleza del bien exclusivo adquirido por la Junta de Propietarios no se afecta a bien común por el hecho de que la Junta sea quien adquiera, puesto que la Junta puede tener un patrimonio propio y, si bien es cierto, no tiene autonomía patrimonial (pues sus miembros tienen responsabilidad solidaria y no es persona jurídica), sí es un sujeto de derecho que puede tener la propiedad de bienes de secciones exclusivas.

4.4.3. Los bienes de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta de Propietarios se pueden vender sin necesidad de la aprobación de todos los miembros

No cabe duda de que la Junta de Propietarios puede vender los bienes bajo su dominio, sin necesidad de la aprobación de todos sus miembros, sino únicamente de una mayoría determinada. En ese punto, coincido con la postura del Tribunal Registral expresada en las resoluciones precitadas en el acápite anterior (Resolución 1940-2016-SUNARP-TR-L del 28/09/2016; Resolución N° 092-2018-SUNARP-TR-L del 16/01/2018; Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L del 30/10/2018; y la Resolución N° 2753-2018-SUNARP-TR-L del 16/11/2018).

Por su parte, la vocal del Tribunal Registral Mariella Aldana lo explica de la siguiente manera:

“(...) Si para transferir bienes comunes basta con el voto a favor de los propietarios que representan 2/3 de participaciones sobre los bienes comunes, con mayor razón debe aplicarse dicha mayoría calificada para transferir bienes no comunes de la Junta de Propietarios”. (CCI Pleno Registral el 15 de noviembre de 2018).

Asimismo, el vocal del Tribunal Registral Walter Morgan indica, en relación a la mayoría que se requiere para transferir un bien de propiedad exclusiva en el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común:

“Si la Junta de Propietarios se regulara por el Código Civil, concretamente por el artículo 971 mencionado, para disponer de cualquier tipo de bienes (comunes o no) se requeriría de unanimidad; sin embargo, ello no es así, pues se admite una votación calificada en el entendido que funciona como ente no personificado” (CCI Pleno Registral el 15 de noviembre de 2018)

A mi criterio, no se necesita la unanimidad, sino únicamente una mayoría absoluta, porque la naturaleza del bien adquirido por la Junta de Propietarios sigue siendo la de un bien exclusivo, ya que la Junta, es un sujeto de derecho que puede tener un patrimonio propio (no autónomo); asimismo, la finalidad del bien adquirido en el caso concreto es la venta; en ese sentido, el Presidente de la Junta es quien ejerce la representación directa en nombre de la Junta de Propietarios.

Luego, se unirán todos los temas analizados en los subcapítulos precedentes para dar respuesta a la pregunta principal: la naturaleza del bien adquirido por la Junta de Propietarios sigue siendo la de un bien exclusivo, puesto que la Junta es un sujeto de derecho que puede adquirir ese tipo de bienes y mantener la vocación del bien de ser exclusivo para tener una finalidad de venta. Por tanto, en la transferencia de propiedad, la representación del Presidente se da en nombre de la Junta, y no de los propietarios.

4.4.4. Las secciones exclusivas bajo la titularidad de la Junta se pueden transferir con la aprobación de la mayoría absoluta, y no calificada (como erróneamente señala el Tribunal Registral)

La Junta de Propietarios es un sujeto de derecho que puede adquirir bienes a título personal, manteniendo la vocación del bien adquirido como exclusivo, para posteriormente enajenarlos, sin aprobación de una mayoría calificada, sino únicamente una absoluta que incluya el 50% de todos los propietarios listados en el Reglamento Interno. Además, la finalidad de la adquisición de los Estacionamientos, en este caso, era

la posterior venta. Por último, el Presidente de la Junta de Propietarios ha representado, en el acto de transferencia, a la Junta (y no a los propietarios), lo que demuestra que la Junta actúa como un auténtico sujeto de derecho en el tráfico comercial.

Por todo lo anterior, discrepo de la postura del Tribunal Registral que señala que la Junta de Propietarios requiere de una mayoría calificada para enajenar bienes de secciones exclusivas bajo su dominio, puesto que los temas que ha sido extensamente analizados en el presente trabajo de investigación (naturaleza jurídica de la Junta, vocación y finalidad del bien adquirido; y representación directa) demuestran que no es necesario que la Junta de Propietarios cuente con la aprobación de una mayoría calificada para disponer de bienes de secciones exclusivas bajo su titularidad, sino que bastaría con una mayoría absoluta.

CONCLUSIONES

La Junta de Propietarios puede transferir los bienes de secciones exclusivas bajo su titularidad con la aprobación de una mayoría absoluta, y no es necesario contar con el acuerdo de la mayoría calificada, pues la Junta es un sujeto de derecho que puede adquirir y disponer de bienes en nombre propio. Además, para aplicar la regla que propongo respecto a requerir únicamente una mayoría absoluta, se debe verificar que la finalidad de la adquisición del bien haya sido la posterior venta: en el caso concreto que trae a colación la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L del 30/10/2018, la finalidad del bien, efectivamente, era la transferencia de los bienes de propiedad exclusiva, por lo que considero que se necesita la mayoría calificada de los votos de los propietarios de la edificación, mas no los dos tercios que indica el Tribunal Registral en el CCI Pleno Registral del 15 de noviembre de 2018. Por último, la representación directa que ejerce el Presidente de la Junta de Propietarios en la formalización de la transferencia notarial se da en nombre de la Junta como ente no personificado, lo cual demuestra que la Junta es un auténtico sujeto de derecho, que no requiere de una mayoría calificada para realizar actos jurídicos, sino únicamente de una mayoría absoluta que exterioriza su manifestación de voluntad.

RECOMENDACIONES

Para solucionar el vacío legal existente respecto a la enajenación de bienes de secciones exclusivas bajo la titularidad de la Junta de Propietarios, propongo, en primer lugar, convocar a un Pleno Registral Nacional y establecer un nuevo precedente de observancia obligatoria que disponga que solo se requiere la aprobación por mayoría absoluta de los propietarios miembros de la Junta para enajenar las secciones de propiedad exclusiva bajo su dominio. En segundo lugar, considero que se debe dictar una nueva directiva por parte de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante Resolución de Superintendencia en la que se establezca que se pueden transferir bienes de propiedad exclusiva con el acuerdo de la mayoría absoluta de los propietarios hábiles. Por último, sostengo que se debe emitir una ley que modifique los artículos 43 y 47 de la Ley 27157 y los artículos 135 y 145 del Reglamento de la Ley 27157. En cuanto al artículo 43 de la Ley 27157 y el artículo 135 de su Reglamento, en ambos, se debe añadir que la Junta de Propietarios puede disponer de secciones de propiedad exclusiva con la aprobación de la mayoría absoluta de los propietarios hábiles. Respecto al artículo 47 de la Ley 27157 y el artículo 145 de su Reglamento, en ambos, se debe añadir que la Junta de Propietarios es un sujeto de derecho.

En ese sentido, los textos modificatorios de la Ley 27157 y su Reglamento que propongo son los siguientes:

Nuevo segundo párrafo del artículo 43 de la Ley 27157 que propongo:

Artículo 43: “La transferencia de secciones de propiedad exclusiva que se encuentren bajo el dominio de la Junta debe ser aprobada por más de la mitad de los votos de la Junta de Propietarios, salvo que al tiempo de su adquisición se hubiera previsto su futuro destino común, caso en el cual se estará a lo previsto en el párrafo precedente”.

Nuevo primer párrafo del artículo 47 de la Ley 27157 y del artículo 145 de su Reglamento que propongo:

Artículo 47: “La Junta de Propietarios es un sujeto de derecho, que congrega a todos los propietarios a efectos de organizar y regular la convivencia de los mismos en orden a la administración, mantenimiento y mejoramiento de los bienes y servicios comunes de la propiedad horizontal”.

Nuevo segundo párrafo del artículo 135 del Reglamento de la Ley 27157 que propongo:

Artículo 135: “En caso de que la transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso recaiga sobre las secciones de propiedad exclusiva susceptibles de ser transferidas, el acuerdo deberá ser autorizado por la Junta de Propietarios con el voto conforme de más de la mitad de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva”.



BIBLIOGRAFÍA

FUENTES NORMATIVAS:

Código Civil peruano. Decreto Legislativo.

Código Procesal Civil: Artículo 74 y 75

Código Tributario: art. 16

T.U.O de la Ley del Impuesto General a las Ventas: art. 9

T.U.O de la Ley del Impuesto a la Renta: art. 28

Constitución Política del Perú.

Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN

Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común: Ley 27157.

Proyecto de Ley N° 114/2016-CR (Proyecto de Ley que Regula la Administración Inmobiliaria).

Reglamento de la Ley 27157 (aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda).

Informe N° 010-2002-SUNAT/K00000

Ley de Impulso al Desarrollo Productivo y al Crecimiento Empresarial: Sexta Disposición Final y Transitoria

FUENTES JURISPRUDENCIALES:

Resolución N° 493-2003-SUNARP-TR-L del 08/08/2003

Resolución N° 097-2004-SUNARP-TR-L del 20/02/2004

Resolución N° 276-2006-SUNARP-TR-L del 09/05/2006

Resolución N° 711-2006-SUNARP-TR-L del 14/11/2006

Corte Superior de Justicia de Lima. Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial.
Expediente N° 2606-2006-LIMA.. Resolución N° 6 del 30/01/2007

Corte Suprema de Justicia de la República. CAS N° 156-2007-LIMA del 22/08/2007

Resolución N° 732-2008-SUNARP-TR-L del 11/07/2008

Resolución N° 195-2014-SUNARP-TR-L del 30/01/2014

Resolución 1940-2016-SUNARP-TR-L del 28/09/2016

Resolución N° 2968-2017-SUNARP-TR-L del 28/12/2017

Resolución N° 092-2018-SUNARP-TR-L del 16/01/2018

Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L del 30/10/2018

Resolución N° 2753-2018-SUNARP-TR-L del 16/11/2018

FUENTES DOCTRINARIAS:

ÁLVAREZ OLALLA, M. P., & BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (2002).
Pamplona: Aranzadi. *Comentarios a la ley de propiedad horizontal.*

AVENDAÑO VALDEZ, JORGE (2000). *El derecho de propiedad. El sistema registral peruano y la reforma del código civil*. Palestra Editores. Lima.

AVENDAÑO VALDEZ, JORGE & AVENDAÑO ARANA, FRANCISCO (2017) *Derechos reales*. Lima. Fondo Editorial PUCP. Páginas: 128

BELTRÁN PACHECO, JORGE ALBERTO (2007). *Las relaciones de vecindad en el régimen de propiedad horizontal: deberes y consecuencias indemnizatorias*. Lima. Actualidad Jurídica.

CARRASCO PERERA, ÁNGEL (1989). *Arrendamientos urbanos, propiedad horizontal y legislación complementaria*. Madrid. Civitas.

CRESPO ALLUÉ, F. (1999). *Reforma de la propiedad horizontal*. Valladolid. Editorial Lex Nova.

DONAIRE IBÁÑEZ, A. (2002). *Preguntas y respuestas sobre propiedad horizontal*. Cizur Menor (Navarra). Aranzadi.

ESCOBAR LINO, MARITHA ELENA. (s/f). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Lima, Sunarp.

ESPINOZA ESPINOZA, JUAN (2014). *Derecho de las personas. personas jurídicas y organizaciones de personas no inscritas*. Séptima Edición. Lima. Instituto Pacífico S.A.C. Tomo I. Páginas: 1; 10

ESQUIVEL OVIEDO, JUAN CARLOS (2010). *Manual de los procedimientos registrales*. Lima. Gaceta Jurídica. Páginas: 243; 247

ESQUIVEL OVIEDO, JUAN CARLOS (2012). *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial*. Lima. Gaceta Jurídica S.A. Páginas: 14, 79, 80, 83, 84

FERNÁNDEZ SESSAREGO, CARLOS (2009). *Los 25 años del Código Civil peruano de 1984: historia, ideología, aportes, comentarios críticos, propuesta de enmiendas*. Lima. Montivensa. Páginas: 734, 735.

FERNÁNDEZ SESSAREGO, CARLOS (2012). *Derecho de las personas*. 12 Edición. Lima. Montivensa. Páginas: 493, 494

GONZÁLES BARRÓN, GUNTHER (2001). *Estudio de la nueva legislación sobre predios urbanos*. Lima. Jurista Editores E.I.R.L. Páginas: 367-368

GONZÁLES BARRÓN, GUNTHER (2006). *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Licencia de Obra y Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común*. Quinta Edición. Lima. Jurista Editores E.I.R.L. Páginas: 463, 469.

GONZALES BARRÓN, GUNTHER (2007). *Junta de Propietarios y Adquisición de Bienes. Diálogo con la Jurisprudencia, N° 105*. Lima. Ediciones Legales

GONZALES BARRÓN, GUNTHER (2013). *Derecho Urbanístico. Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común*. Lima. Ediciones Legales

GONZALES BARRÓN, GUNTHER (2013). *Tratado de derechos reales. Tomo II. Tercera Edición*. Lima, Jurista Editores

HERNÁNDEZ LEAL, ALBERTO (1986). *La propiedad Horizontal*. Bogotá. PUJ.

MEJORADA CHAUCA, M., MENESES GÓMEZ, A., & OLAVARRÍA PARRA, M. J. (2015). *La nueva propiedad horizontal. Problemas derivados del régimen inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común*. Lima. Gaceta Jurídica. Página: 57.

MENDOZA DEL MAESTRO, GILERTO (2009). *El crecimiento inmobiliario y la denominada propiedad horizontal en sede registral: comentarios a partir de una reciente directiva emitida por la Sunarp*. Lima. Revista jurídica del Perú: derecho privado y público. Página: 366

RUBIÑO ROMERO, J. J. (2005). *El proceso monitorio en la ley de propiedad horizontal: concepto, legitimación y competencia*. Barcelona. J.M. Bosch Editor.

SILVA VILLAJUÁN, FREDY LUIS (2005). *Transferencia de bienes comunes en unidades sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común*. En SUNARP, El derecho registral en la jurisprudencia comentada. Lima. Gaceta Jurídica S.A. Páginas: 133, 136, 138.

TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL (2016). *Propiedad Horizontal*. Lima. Revista Jurídica Docencia et Investigatio de la Facultad de Derecho y Ciencia Política-UNMSM. Página: 54

VÁSQUEZ VILLAR, JAIME J. (1999). *Manual del régimen de la propiedad horizontal: doctrina-modelos-jurisprudencia-legislación*. Lima, LEJ.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 2574 -2018 – SUNARP-TR-L

Lima, 30 OCT. 2018

APELANTE : **MELANIE AZUCENA CALDERÓN CRUZ**
TÍTULO : N° 1098102 del 15/5/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 000625 del 10/8/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Compraventa.

SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

La junta de propietarios puede disponer de secciones de propiedad exclusiva inscritas bajo su dominio por acuerdo adoptado en sesión, siempre que dicha transferencia sea aprobada con mayoría calificada, de conformidad al artículo 43 de la Ley N° 27157 y cumpliendo con las formalidades establecidas en el artículo 148 del Reglamento de la antedicha ley.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa que otorga la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz a favor de Miguel Alberto de Cárdenas Stahl, respecto de los Estacionamientos N°s 65 y 103 inscritos en las partidas electrónicas N°s 11502866 y 11502840 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de compraventa del 15/12/2016 otorgada ante notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.

Mediante reingreso del 10/7/2018 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación suscrito por el notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Constancia integrada sobre convocatoria y quórum a las sesiones del 27/8/2015 y 20/5/2016 suscrita por Nils Washington Summers Hoyle, con firma certificada por el notario de Lima Edgardo Hopkins Torres el 9/7/2018.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima María Teresa Salazar Mendoza observó el título en los siguientes términos:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la esquila de observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

1.- Estando al reingreso el presente título, debemos de informarle que subsiste la observación anterior, por cuanto ante un vacío legal que no



regula este tipo de actos de disposición, y teniendo en cuenta que debe entenderse que los propietarios vienen a ser los titulares de las secciones de dominio exclusivo se requiere la manifestación de voluntad de todos y cada uno de los propietarios.

2.- Sin perjuicio de ello, aun asumiendo su posición que no es necesaria la intervención de todos los propietarios, debe tenerse presente que la segunda instancia registral ya se ha pronunciado en la Resolución N° 092-2018-SUNARP-TR-L del 16/1/2018, que si bien la junta de propietarios puede disponer de sus bienes de propiedad exclusiva mediante acuerdo de sesión, pero dicho acuerdo deberá ser aprobado por mayoría calificada según las formalidades prescritas en el art. 148° del Reglamento de la Ley N° 27157; por tanto, los documentos presentados no resultan suficientes para proceder con la transferencia al no cumplir el quórum ni mayorías necesarias.

3.- Por otro lado, en el artículo vigésimo segundo del reglamento interno que consta archivado en el título N° 11828 del 20/1/2003, se indica que los acuerdos de la junta de propietarios se tomarán con el voto conforme de los propietarios hábiles que representen la mayoría simple del porcentaje de participación de los propietarios presentes, pero estos actos están relacionados a su función de administración y no a la disposición de bienes.

Se reitera la observación anterior:

4.- Mediante el presente título venido en calificación, se acompaña una escritura pública del 15/12/2016, por la cual se solicita la inscripción de la compraventa de 2 secciones de dominio exclusivo signados como Estacionamiento N° 65 y Estacionamiento N°103, otorgada por la junta de propietarios del Edificio Armendáriz a favor de Miguel Alberto de Cárdenas Stahl.

Al respecto, debe tenerse presente que la Ley N° 27157 y su reglamento no regula la transferencia de bienes de dominio exclusivo de la junta de propietarios, pronunciándose solo respecto de los bienes de dominio común, requiriendo mayoría calificada. Asimismo, la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN solo contempla la adquisición de bienes por la junta de propietarios, no conteniendo norma alguna respecto a la disposición de dichos bienes.

En ese sentido, estando ante un vacío normativo y siendo además que la junta de propietarios no tiene personería jurídica, se requerirá necesariamente la intervención de todos y cada uno de los propietarios del bien manifestándose su voluntad en junta de propietarios o de forma directa en el instrumento público que formaliza la transferencia.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Los predios de propiedad de la junta de propietarios son propiedades exclusivas que se adquirieron vía dación en pago. La junta dispuso su adquisición vía dación en pago, para que con dichos predios se cancelen las cuotas de mantenimiento que el acreedor (propietario) debía a la junta, aprobándose la transferencia únicamente a propietarios de propiedad



RESOLUCIÓN No. 2574 -2018- SUNARP-TR-L

exclusiva que forman parte de la junta de propietarios. En dicha oportunidad, el Registrador encargado de la calificación no observó la dación en pago.

- Ni el reglamento interno, ni la Ley N° 27157 y su reglamento establecen norma alguna que prohíba que la junta de propietarios adquiera y disponga de bienes de propiedad exclusiva y si no está prohibido por tanto está permitido.

- Esta junta de propietarios, para efectuar las transferencias rogadas, tomó en cuenta la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, en cuyo punto 6 de los antecedentes y consideraciones hace referencia únicamente a la adquisición de bienes por la junta de propietarios.

- La citada directiva tiene un serio defecto pues analiza la posibilidad de que la junta de propietarios pueda adquirir y disponer bienes muebles e inmuebles, pero esta conclusión únicamente se refiere a la adquisición.

- Por ello resulta importante que en el análisis efectuado se trate a la junta de propietarios como una asociación no inscrita y no como una sociedad irregular.

- En consecuencia, al no existir norma alguna que impida, disponga o restrinja el derecho de disponer de la junta de propietarios, es correcto el acuerdo de la junta de propietarios mediante el cual por mayoría simple acordó adquirir vía dación en pago los bienes de propiedad exclusiva que fueran del Banco Scotiabank para que se pague las cuotas de mantenimiento que debían y aprobar el procedimiento para vender las unidades de propiedad exclusiva *submateria* y facultar al presidente para que se efectúe dicha venta.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 1719063 que continúa en la partida matriz N° 49045963 del Registro de Predios de Lima

El Edificio Armendáriz ubicado en la calle Los Carolinos esquina con la calle San Ignacio de Loyola, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la ficha N° 1719063 que continúa en la partida matriz N° 49045963 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento B00001 de la citada partida matriz, corre inscrita la declaratoria de fábrica del predio *submateria* conformada por un edificio de 3 sótanos y 2 torres, la torre "A" y la torre "B". La torre "A" tiene 16 pisos y azotea y la torre "B" tiene 11 pisos y azotea.

- En el asiento B00003 corre inscrito el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común de la edificación *submateria*, en mérito de la Ley N° 27157 y su reglamento (título archivado N° 11828 del 20/1/2003).

Asimismo, consta la anotación de independización de las secciones de propiedad exclusiva y propiedad común que conforman la edificación *submateria*.

- En el asiento B00005 corre inscrita la junta de propietarios de la edificación *submateria*, en mérito de la Ley N° 27157 y su reglamento.



- En el asiento B00009 rectificado en el asiento B00010 corre inscrita la elección del presidente de la junta de propietarios Nils Washington Summers Hoyle, por el periodo de dos años comprendido desde el 1/5/2015 hasta el 30/4/2017; en mérito del acuerdo adoptado en sesión extraordinaria de junta de propietarios del 14/4/2015 (título archivado N° 383654 del 23/4/2015).

- En el asiento B00011 corre inscrita la elección del presidente de la junta de propietarios Palusa Contratistas Generales S.A.C., representada por el gerente general Luis Gonzalo Emilio Pastor Balderrama, por el periodo de dos años desde el 1/5/2017 hasta el 30/4/2019; en mérito del acuerdo adoptado en la sesión extraordinaria de junta de propietarios del 17/4/2017 (título archivado N° 957442 del 8/5/2017).



Partida electrónica N° 11502866 del Registro de Predios de Lima

El Estacionamiento N° 65-Segundo Sótano ubicado en la calle Los Carolinos N° 121, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida electrónica N° 11502866 del Registro de Predios de Lima.

El predio en mención se independizó del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 49045963 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento C00001 de la citada partida, corre inscrito el dominio de Gessa Ingenieros S.A. en Liquidación sobre el predio *submateria*.

- En el asiento C00002 corre inscrito el dominio del Banco Wiese Sudameris sobre el predio *submateria*, en mérito de la dación en pago otorgada a su favor por Gessa Ingenieros S.A. en Liquidación, en conjunto con otros inmuebles; en mérito de las escrituras públicas del 7/6/2000, 7/2/2001, 14/5/2001 y 13/11/2003 otorgadas ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

- En el asiento C00003 consta inscrito el cambio de denominación social de la titular registral a Scotiabank Perú S.A.A.

- En el asiento C00004 corre inscrito el dominio de la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz sobre el predio *submateria*, en mérito de la dación en pago otorgada por Scotiabank Perú S.A.A., según consta en la escritura pública del 12/10/2015 otorgada ante notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati (título archivado N° 998647 del 26/10/2015).

Partida electrónica N° 11502840 del Registro de Predios de Lima

El Estacionamiento N° 103-Tercer Sótano ubicado en la calle Los Carolinos N° 121, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida electrónica N° 11502840 del Registro de Predios de Lima.

El predio en mención se independizó del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 49045963 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento C00001 de la citada partida, corre inscrito el dominio de Gessa Ingenieros S.A. en Liquidación sobre el predio *submateria*.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located on the left side of the page.

RESOLUCIÓN No. 2574 -2018- SUNARP-TR-L

- En el asiento C00002 corre inscrito el dominio del Banco Wiese Sudameris sobre el predio *submateria*, en mérito de la dación en pago otorgada a su favor por Gessa Ingenieros S.A. en Liquidación, en conjunto con otros inmuebles; en mérito de las escrituras públicas del 7/6/2000, 7/2/2001, 14/5/2001 y 13/11/2003 otorgadas ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

- En el asiento C00003 consta inscrito el cambio de denominación social de la titular registral a Scotiabank Perú S.A.A.



- En el asiento C00004 corre inscrito el dominio de la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz sobre el predio *submateria*, en mérito de la dación en pago otorgada por Scotiabank Perú S.A.A., según consta en la escritura pública del 12/10/2015 otorgada ante notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati (título archivado N° 998647 del 26/10/2015).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Con el informe oral de la abogada Cecilia Fernández Cabero Tupia.

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

- ¿Si se requiere la manifestación de voluntad de la totalidad de los integrantes de la junta de propietarios cuando se transfiere secciones de propiedad exclusiva inscritas bajo el dominio de la junta?

VI. ANÁLISIS

1. El Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con áreas de propiedad común¹. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

La particularidad, por consiguiente, del Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación, como sucede con los edificios, entre otros.

Por ello es que se admite que la constitución de dicho régimen no sólo sea mediante un acto específico de constitución (acto jurídico) por parte de sus titulares, sino también con el solo hecho de la existencia de un edificio en el

¹ En la doctrina y legislación comparada se conoce a esta modalidad de la propiedad como "propiedad horizontal", en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. En estos inmuebles, al existir diversos departamentos u oficinas, pertenecientes a distintos propietarios, entonces, la propiedad de los mismos no se va a extender al suelo, subsuelo ni al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho -como se señala en el artículo 954 del Código Civil-, como sucede en el caso de la propiedad común; sino que se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento u oficina.

que existan dos o más propietarios de distintos departamentos u oficinas².

2. Actualmente, el Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20/7/1999, y su reglamento, el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000, cuyo T.U.O. fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

3. De conformidad con el artículo 127 del Reglamento de la Ley N° 27157, al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.
- b) Independización y Copropiedad.

Asimismo, el artículo 129 del citado reglamento define al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común como 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.

4. Conforme al artículo 153 del reglamento en mención, es en el reglamento interno en el que se definen, entre otras materias:

- Las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberán estar destinadas cada una de ellas.
- Los bienes comunes.

Así, la calidad de un bien: propiedad exclusiva o propiedad común, quedará establecida en el reglamento interno. Se trata indudablemente de un aspecto sustancial, pues en estricto se delimita el derecho de propiedad.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa que otorga la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz a favor de Miguel Alberto de Cárdenas Stahl, respecto de los Estacionamientos N°s 65 y 103 inscritos en las partidas electrónicas N°s 11502866 y 11502840 del Registro de Predios de Lima; en mérito de la escritura pública del 15/12/2016 otorgada ante notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.

De la revisión de la escritura pública en mención, comparece Nils Washington Summers Hoyle en representación de la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz, facultado según actas de junta de propietarios del 27/8/2015 y 20/5/2016 insertas en el referido instrumento público.

Verificada el acta de sesión de la junta de propietarios del 27/8/2015 se aprecia que asistieron en segunda convocatoria propietarios hábiles, **no habiéndose indicado el porcentaje de participación que representan en**

² Como señala A. Ventura-Traveset y González la Propiedad Horizontal "(...) surgirá automáticamente y necesariamente (aquí no cabe la autonomía de la voluntad) siempre que se dé esa pluralidad de propietarios, mediante la enajenación por cualquiera de los modos establecidos en la legislación civil de alguno de los pisos o locales del inmueble (...), y ello con independencia de que previamente se haya formalizado o no el título constitutivo". Derecho de Propiedad Horizontal. Quinta edición. Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, págs. 22-23.



RESOLUCIÓN No. 2574 -2018- SUNARP-TR-L

las zonas comunes, apreciándose también que en los puntos 3 y 4 de la agenda se acordó lo siguiente:

"3. Aprobación del procedimiento para efectuar la venta de las unidades de propiedad exclusiva (estacionamientos y depósitos) que se reciban en dación en pago del Banco Scotiabank.

4. Otorgamiento de facultades al presidente de la junta de propietarios para vender las unidades de propiedad exclusiva recibidas en dación en pago a otros propietarios de unidades de propiedad exclusiva (departamentos), conforme el procedimiento establecido."

A su vez, en el acta de sesión ordinaria y extraordinaria de la junta de propietarios del 20/5/2016 se aprecia que asistieron en segunda convocatoria propietarios hábiles, **no habiéndose indicado el porcentaje de participación que representan en las zonas comunes**, apreciándose que el único punto de la agenda es:

"Modificación del acuerdo N° 3 de la junta de propietarios del 27 de agosto del 2015, referido al valor de venta de las unidades de propiedad exclusiva de la junta de propietarios (estacionamientos)."

6. Conforme a los antecedentes registrales descritos en el rubro V de la presente resolución, podemos apreciar que los Estacionamientos N°s 65 y 103 inscritos en las partidas electrónicas N°s 11502866 y 11502840 del Registro de Predios de Lima se independizaron del predio matriz inscrito en la partida N° 49045963 del Registro de Predios de Lima.

Dichas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva se independizaron a favor de su titular primigenio Gessa Ingenieros S.A. en Liquidación y posteriormente vía dación en pago se transfirió al Scotiabank Perú S.A.A. (antes Banco Wiese Sudameris) y este a su vez lo transfirió a la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz.

De la partida matriz N° 49045963 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que la junta de propietarios en mención se rige por el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común regulado en la Ley N° 27157 y su reglamento.

En el asiento B00009 de la citada partida matriz, consta la elección de Nils Washington Summers Hoyle como presidente de la junta de propietarios por el periodo de 2 años (desde el 1/5/2015 hasta el 30/4/2017) y en el asiento B00011 la elección de Palusa Contratistas Generales S.A.C., representada por su gerente general Luis Gonzalo Emilio Pastor Balderrama.

7. La Registradora denegó la inscripción señalando que ante la existencia de un vacío normativo respecto a la transferencia de bienes de dominio exclusivo de la junta de propietarios, se requiere que la compraventa rogada sea aprobada por todos los propietarios de la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz.

8. Ahora bien, el artículo 43 de la Ley N° 27157 regula la transferencia de bienes de propiedad común en los siguientes términos:

"**Artículo 43.-** De la transferencia de bienes de propiedad común **La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios.** Los propietarios que



debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho". (El resaltado es nuestro)

Del mismo modo, el artículo 148 del Reglamento de la antedicha ley establece:

"Artículo 148.- Acuerdos por mayoría calificada

Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, **se considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta. Cuando se trate de decisiones de venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes, sólo podrán votar los propietarios hábiles de las secciones o sus representantes en nombre de ellos, aún cuando no integren la Junta de Propietarios.**

Las sesiones de las Juntas de Propietarios y los acuerdos adoptados en ellas, deberán constar en el Libro de Actas legalizado conforme a Ley.

Los acuerdos que autoricen la transferencia de propiedad de bienes comunes deberán ser notificados a los propietarios de secciones que no concurrieron a la Junta, aún cuando hubieran renunciado a ella, mediante carta notarial dirigida al domicilio designado por ellos ante la Junta. En estos casos, los propietarios podrán manifestar su discrepancia con el acuerdo, en el plazo de veinte (20) días hábiles. Esta discrepancia se entiende sólo como salvedad. De no hacerlo quedarán vinculados a dicho acuerdo.

La notificación antes mencionada, se entenderá realizada y será válida siempre que se efectúe en el domicilio designado por el propietario ante la Administración.

En caso que la notificación antes mencionada sea devuelta por el notario porque el domicilio señalado por el propietario fuere desconocido o carezca del mismo en el lugar de la edificación, el Presidente, la Directiva o la Administración, según sea el caso, deberá publicar un aviso en el diario oficial El Peruano, en el cual se consignará el acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, en las mismas condiciones que en la notificación notarial. Si transcurrido el plazo de veinte (20) días hábiles desde el día hábil siguiente de la publicación, el propietario con domicilio desconocido no manifestara por conducto notarial su discrepancia, se entenderá vinculado al acuerdo". (El resaltado es nuestro)

9. De los artículos anteriormente glosados, podemos apreciar que la Ley N° 27157 y su reglamento regulan la transferencia de bienes de propiedad común de la junta de propietarios, estableciéndose que dicho acuerdo debe ser aprobado por los dos tercios de votos de la junta de propietarios; es decir por mayoría calificada, cumpliendo con cursar carta notarial a los propietarios que no concurrieron a la junta, para hacerles de su conocimiento del acuerdo adoptado.

10. En cuanto al funcionamiento de la junta de propietarios, el artículo 47³ de la Ley N° 27157 y el artículo 145⁴ de su reglamento establecen que la

³ **Artículo 47.- De la constitución**

47.1. La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.

47.2. La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta, pero la admisión a su seno siempre estará expedita.

⁴ **Artículo 145 °.- Constitución de la Junta de Propietarios**



RESOLUCIÓN No. 2574 -2018- SUNARP-TR-L

junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva y tendrá la representación conjunta de éstos, convirtiéndose entonces en un órgano cuyo objeto o función principal es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas.

11. En esa misma línea, en el punto 6 del apartado Antecedentes y Consideraciones de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008, señala:



"6. ADQUISICIÓN DE BIENES POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS

La comunidad de intereses que existe entre los propietarios de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal aconseja la existencia de una organización de gestión y administración de dichos intereses. El artículo 47 de la Ley 27157 establece que: "la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos". **Esta representación conjunta sólo puede referirse a los actos de gestión destinados a la conservación y mantenimiento del edificio.** En consecuencia, la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas. 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

El grupo de propietarios, aunque no constituya una persona jurídica, sí cuenta con una relativa subjetividad que le permite actuar en forma unitaria en el tráfico contractual y judicial. Así pues, **el Presidente tiene la atribución de representar al conjunto de propietarios para las actividades propias al cuidado y mantenimiento del edificio. Por lo tanto, en ningún caso se necesita la autorización de todos los propietarios para celebrar un contrato o instar una demanda judicial. (...)**

Si bien es cierto que las juntas de propietarios están sujetas a una capacidad restringida y eventualmente pueden celebrar un acto en contravención o en exceso a su objeto (actos ultra vires); sin embargo, esa posibilidad debe analizarse caso por caso, en forma individual, ya que no es posible establecer de manera previa cuál será el propósito concreto que pretende realizar la junta a través de la adquisición del inmueble. Por lo demás, **el análisis de la existencia de un acto ultra vires o no, escapa sin dudas a la función registral, pues la cuestión de propósitos y subjetividades está excluida definitivamente de los alcances de la calificación, por lo cual la denuncia de un acto ultra vires corresponderá a los mismos propietarios**, quienes deberán instar la correspondiente acción de impugnación del acuerdo de junta. (...)" (El resaltado es nuestro).

Como se puede advertir la norma le otorga una relativa subjetividad a la junta de propietarios de modo que ésta pueda intervenir en actos comerciales, llegando incluso a adquirir inmuebles y, **por tanto, transferir inmuebles, celebrando los actos y contratos que sean necesarios, no**

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.
(...).

siendo función de la instancias registrales calificar si dichos actos se encuentran adecuados a la función que realizan.

12. Ahora bien, ante el vacío normativo sobre la transferencia de secciones de propiedad exclusiva de la junta de propietarios, esta instancia concluyó en la Resolución N° 092-2018-SUNARP-TR-L del 16/1/2018 que las normas relativas a la transferencia de bienes comunes, también le son aplicables a los bienes de propiedad exclusiva de la junta de propietarios; es decir, el artículo 43 de la Ley N° 27157 y el artículo 148 del reglamento anteriormente glosados.

Esta instancia arribó a dicha conclusión tomando en consideración las conclusiones emitidas en la Resolución N° 2968-2017-SUNARP-TR-L del 28/12/2017, siendo las siguientes:



i) secciones de propiedad exclusiva, quienes en conjunto pueden actuar para confirmar o consentir los actos que realizará la junta, esta aprobación o manifestación de voluntad se puede exteriorizar, con la participación de cada propietario en la asamblea [donde es posible delegar poder para que el presidente pueda en realizar la transferencia] o en su defecto prestando su consentimiento en el instrumento público [escritura pública].

ii) La junta de propietarios, de acuerdo al análisis esbozado, tiene facultades para transferir los bienes de su propiedad, bajo cualquier modalidad.

También consideró las conclusiones arribadas en las Resoluciones N° 195-2014-SUNARP-TR-L de 30/01/2014 y N° 1940-2016-SUNARP-TR-L del 28/09/2016:

iii) La Junta de Propietarios puede disponer de sus bienes siempre que el acuerdo sea aprobado con mayoría calificada, con las formalidades establecidas en el artículo 148 del Reglamento de la Ley 27157.

13. Ahora bien, conforme a los antecedentes registrales anteriormente citados, el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común de la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz corre inscrito en el asiento B00003 de la partida matriz N° 49045963 del Registro de Predios de Lima, apreciándose del título archivado N° 11828 del 20/1/2003 que diera mérito a la extensión del referido asiento que el artículo 22 - en concordancia con el artículo 43 de la Ley N° 27157 - establece que la transferencia de bienes comunes requiere la aprobación de la mayoría calificada en los términos siguientes:

"(...). Para los casos de aprobación o modificación del presente reglamento se requerirá mayoría calificada. Se **considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la junta. Cuando se trate de decisiones de venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes solo podrán votar los propietarios hábiles de las secciones o sus representantes** en nombre de ellos, aun cuando no integren la junta de propietarios.

(...)" (El resaltado es nuestro)

14. En este caso, podemos apreciar de las actas de sesión de junta de propietarios del 27/8/2015 y 20/5/2016 insertas en la escritura pública de compraventa del 15/12/2016, que se omitió indicar el porcentaje de

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'H' with a loop at the top and a vertical stroke on the right.

RESOLUCIÓN No. 2574 -2018- SUNARP-TR-L

participación de los propietarios hábiles asistentes a las referidas sesiones para efectos de verificar si los acuerdos adoptados se aprobaron con la mayoría calificada; esto es, con el voto favorable de las dos terceras partes del total de los concurrentes.

Asimismo, se advierte que el acta de sesión del 27/8/2015 no ha sido suscrita por todos los asistentes a dicha asamblea.

Por lo tanto, corresponde que se celebre una nueva junta de propietarios en la cual se acuerde la transferencia de las unidades de propiedad exclusiva, entre ellas los Estacionamientos N° 65 y 103 materia de compraventa, señalándose el quórum respectivo, para efectos de comprobar que los acuerdos adoptados se aprobaron con mayoría calificada, debiendo suscribirse el acta por todos los propietarios asistentes e insertar las cartas notariales dirigidas a los propietarios no asistentes; de conformidad a lo previsto en el artículo 43 de la Ley N° 27157 y el artículo 148 de su reglamento.



Cabe señalar que las constancias de convocatoria y quórum a las sesiones del 27/8/2015 y 20/5/2016 acompañadas en el reingreso del 10/7/2018 no constituyen el documento idóneo para subsanar los defectos anteriormente advertidos.

Debe precisarse en términos generales, que resulta factible que los propietarios no asistentes a la sesión que acordó la transferencia de secciones de propiedad exclusiva bajo dominio de la junta de propietarios, presten su conformidad mediante instrumento público ratificadorio de compraventa.

En consecuencia, se **confirma el numeral 2 de la observación y se revocan los numerales 1 y 4 señalando que el título adolece de los defectos señalados en el presente considerando.**

15. Finalmente, en el extremo 3 de la observación la Registradora sostiene que si bien el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común de la edificación *submateria* establece que los acuerdos de la junta de propietarios se tomarán con el voto conforme de los propietarios hábiles que representen la mayoría simple del porcentaje de participación de los propietarios presentes, también se precisa que dichos acuerdos están relacionados a funciones de administración y no a disposición de bienes.

Ahora bien, siendo que los fundamentos expuestos por la Registradora tienen como finalidad rebatir los argumentos del interesado expuestos en el escrito de subsanación y no tratándose de un defecto subsanable del título *submateria*, corresponde **dejar sin efecto dicho extremo de la observación.**

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1 y 4 de la observación y **SEÑALAR** que el título adolece de los defectos indicados en el considerando 14, **CONFIRMAR** el numeral 2, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 3 de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido

en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.



ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. El artículo 125 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, que aprobó el T.U.O. de la Ley N° 27157, prescribe:

La presente sección norma el régimen legal al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes.

Su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.

2. Esto es que en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común los bienes y servicios comunes se encuentran sujetos a un régimen especial de copropiedad o condominio sujeto a las prescripciones de la Ley N° 27157 y su Reglamento. En este régimen las unidades inmobiliarias que son susceptibles de ser independizadas son de propiedad exclusiva de sus propietarios. En el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el terreno se considera bien común intransferible, salvo que sobre este se haya constituido el derecho de superficie.

3. De la lectura del asiento B00003 de la partida electrónica N° 49045963 del Registro de Predios de Lima, se desprende que el predio se encuentra sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Asimismo, en el asiento B00004 constan relacionados los bienes y áreas comunes de la edificación.

4. En el caso del título venido en apelación se solicita la transferencia de dominio de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva inscritas en las partidas electrónicas N° 11502866 y N° 11502840 del Registro de Predios de Lima, relativas a los estacionamientos N° 65 y N° 103, respectivamente, para lo cual se ha anexado la escritura pública de compraventa que otorga la Junta de Propietarios del Edificio Armendariz a favor de Miguel Alberto de Cárdenas Stahl, ante Notario de Lima Edgardo Hopkins Torres el 15/12/2016, es decir, que el título no se refiere a la transferencia de dominio de alguno de los bienes comunes indicados en el asiento B00004 de la partida electrónica N° 49045963, sino a la venta de una de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común; transferencia que se rige por el Código Civil, donde para efectos registrales se tiene que verificar la correspondencia entre el vendedor y el titular registral de dominio, lo cual ocurre en este caso, porque el titular de dominio de los Estacionamientos N° 65 y N° 103, es la Junta de Propietarios.

RESOLUCIÓN No. 2574 -2018- SUNARP-TR-L

5. No obstante, como se indica en los antecedentes y consideraciones de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común: "En los casos de adquisición de inmuebles u otros bienes 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. Sin embargo, esta solución es impracticable".

La norma registral peruana se decantó por la inscripción de bienes a nombre de la junta de propietarios y no a nombre de todos los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, aun cuando debe recordarse la jurisprudencia registral ya había admitido dicha posibilidad en determinados supuestos (Cfr. Resolución N° 711-2006-SUNARP-TR-L de 14/11/2006).

6. Cuando la junta de propietarios como tal adquiere un predio (por distintas razones, como podría ser la adjudicación judicial de una sección de propiedad exclusiva en el proceso de cobro de deudas de mantenimiento o la adjudicación judicial de predios distintos a las referidas secciones por cobro de otro tipo de deudas a favor de la junta o cuando pretenda la adquisición de otros bienes sin que preexistan deudas a favor de la junta) o se inscribe a su nombre un predio que formó originalmente parte del predio sobre el cual se ha constituido el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (como es el caso analizado donde por la dación en pago del anterior propietario la junta de propietarios ha adquirido la propiedad de los predios), se extiende el asiento conforme a la Directiva antes expuesta a nombre de la junta de propietarios, pero se entiende que los propietarios del bien son todos los titulares de las secciones de propiedad exclusiva.

Si esto es así, luego para que la junta de propietarios pueda disponer o transferir el predio o bien a favor de terceros o a favor de uno de los propietarios de secciones de propiedad exclusiva, requerirá necesariamente de la intervención de todos y cada uno de los propietarios del bien, manifestándose dicha voluntad en la junta de propietarios respectiva o directamente en el instrumento público que formaliza la transferencia.

7. Sin embargo, en el caso de la transferencia de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11502866 y N° 11502840 del Registro de Predios de Lima, relativas a los estacionamientos N° 65 y N° 103, se tiene que en la junta general extraordinaria de propietarios del Edificio Armendariz realizada el día 27/8/2015, en la que se acordó el otorgamiento de facultades al Presidente de la Junta de Propietarios para vender las unidades de propiedad exclusiva recibidas en dación en pago a otros propietarios de unidades de propiedad exclusiva, en segunda convocatoria, no se ha indicado el porcentaje de participaciones en los bienes y servicios comunes que asistieron a la junta, esto es, que no se ha definido si a la referida junta asistieron la totalidad de los propietarios de secciones de propiedad exclusiva (junta universal). Si bien pudo haberse cumplido con el quórum previsto para la realización de la junta, ello no quiere decir que tratándose de un predio de propiedad de la junta de propietarios, no tengan que manifestar su voluntad la totalidad de los propietarios.

8. El tema de la falta de intervención de todos los integrantes de un patrimonio autónomo como es la junta de propietarios⁵ o una sociedad

⁵ El art. 65 del Código Procesal Civil prescribe que existe patrimonio autónomo cuando dos o más

conyugal en un acto dispositivo ha generado distintas interpretaciones, entre ellas la nulidad del acto jurídico, pero el Registro tradicionalmente se ha pronunciado por considerar ineficaz el acto jurídico de transferencia de propiedad del bien, es decir, que el acto no es inválido, sino que no produce los efectos jurídicos. Si es ineficaz puede ser objeto de ratificación.

Por consiguiente, para realizar la inscripción de la transferencia del predio bastará que se presente escritura pública donde los propietarios que no participaron en la junta de propietarios de 27/8/2015 ratifiquen la compraventa, no siendo necesario que se celebre una nueva junta para ello, como hemos manifestado anteriormente, porque la manifestación de voluntad de los propietarios de un bien que aparece inscrito a nombre de la junta de propietarios puede canalizarse a través de su asistencia a una junta o directamente con su intervención en el documento público que formaliza o ratifica el acto dispositivo⁶.

9. Tiene que distinguirse entre las normas que regulan la disposición de bienes comunes en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, de las normas que regulan los actos dispositivos de las secciones de propiedad exclusiva.

Para los primeros rige el art. 135 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, que establece:

La transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

En cambio, para los actos de disposición de secciones de propiedad exclusiva rige el Código Civil. Y si tenemos en cuenta que de manera excepcional, porque no es propósito de una junta de propietarios dedicarse a la adquisición de secciones de propiedad exclusiva u otros predios, la referida junta adquiere la propiedad de un predio, por carecer de personalidad jurídica, debe reputarse conforme a derecho que el propietario del predio vienen a ser todos y cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva que conforman la junta de propietarios, es decir, que se presentaría una situación de copropiedad sujeta a las reglas del Código Civil.

En este sentido, el art. 971 del Código Civil dispone que para disponer del bien común se requiere de la unanimidad de los propietarios.

personas tienen un derecho o interés común respecto de un bien, sin constituir una persona jurídica. Puede sostenerse válidamente que los propietarios de secciones o unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tienen un derecho común respecto de un bien inscrito a nombre de la junta de propietarios, sin que esta junta tenga la calidad de persona jurídica.

⁶ La exigencia de la participación de los propietarios en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común para disponer por mayoría calificada de los bienes comunes en la junta respectiva resulta exigible por la naturaleza del régimen de propiedad horizontal, esto es, que en estos casos será necesario que preexista una junta de propietarios donde se acuerde la transferencia de bienes comunes de la edificación, sin embargo, en el supuesto no regulado por la Ley N° 27157 de inscripción de bienes a nombre de la junta de propietarios, donde existe copropiedad de todos los propietarios de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, dichos propietarios pueden participar en la decisión de transferir este bien en una junta de propietarios (donde pueden otorgar poder para formalizar el negocio jurídico a los miembros de la directiva) o directamente en el acto de formalización del acto jurídico ante Notario.

RESOLUCIÓN No. 2574-2018- SUNARP-TR-L

10. En la Resolución de 12 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (España) se admite la inscripción de bienes a nombre de la comunidad de propietarios:

"(...) Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común".

En el caso venido a conocimiento del colegiado registral no se ha acreditado que la junta de propietarios haya adoptado el acuerdo de conversión de los estacionamientos (de secciones de propiedad exclusiva a bienes comunes), para entender que resulte aplicable el art. 135 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, es decir, que previamente se haya modificado el reglamento interno a fin de incorporar como nuevo elemento común a estos estacionamientos (con la calidad de transferibles).

Por lo expuesto **MI VOTO** es porque se disponga la observación del título por los fundamentos antes señalados.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal de la Primera Sala
del Tribunal Registral

