

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

La disposición de secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta de Propietarios en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Autor:

Jhon Losno Perleche

Asesor:

Moisés Arata Solís

Lima, 2022

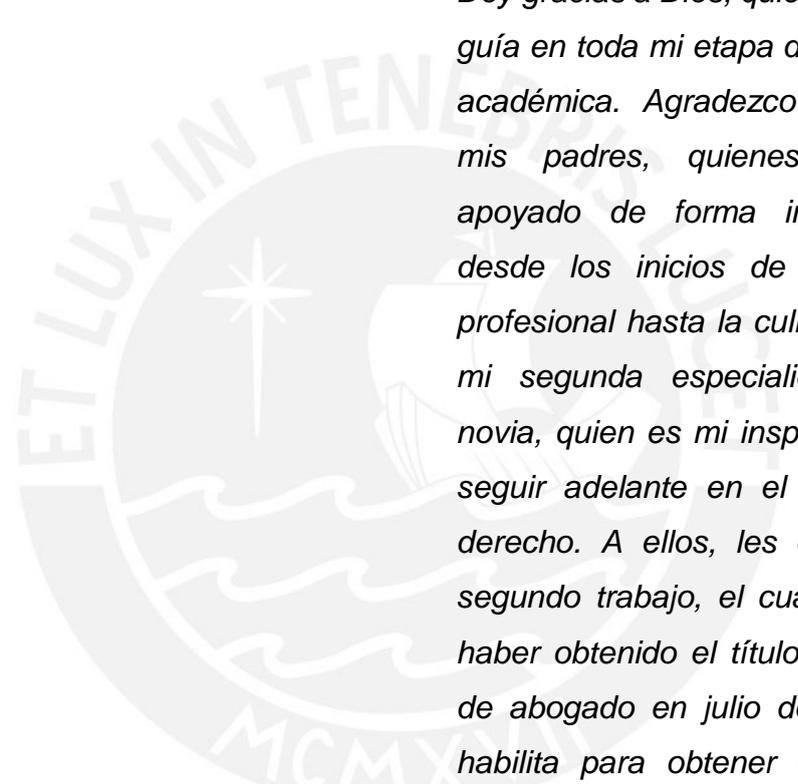
Informe de Similitud

Yo, RÓMULO MOISÉS ARATA SOLÍS, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) de la tesis/el trabajo de investigación titulado **La disposición de secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta de Propietarios en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común**, del autor JHON LOSNO PERLECHE, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 27%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 07/12/2022.
- He revisado con detalle dicho reporte y la Tesis o Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierte indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 22 de marzo del 2023

ARATA SOLÍS, RÓMULO MOISÉS	
DNI: 10476208	Firma:
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-3472-1159	



Doy gracias a Dios, quien ha sido mi guía en toda mi etapa de formación académica. Agradezco también a mis padres, quienes me han apoyado de forma incondicional desde los inicios de mi carrera profesional hasta la culminación de mi segunda especialidad. A mi novia, quien es mi inspiración para seguir adelante en el camino del derecho. A ellos, les dedico este segundo trabajo, el cual, luego de haber obtenido el título profesional de abogado en julio de 2022, me habilita para obtener el título de segunda especialidad en Derecho Registral en diciembre de 2022.

Agradezco de forma muy especial al reconocido doctor Rómulo Moisés Arata Solís, de quien he recibido un gran apoyo y aportes sumamente relevantes, por segunda vez consecutiva, en esta nueva versión de mi artículo académico, propia del Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.



RESUMEN

El presente trabajo de investigación versa sobre la enajenación de secciones de propiedad exclusiva, cuya titularidad le corresponde a la Junta de Propietarios, en el marco del régimen de propiedad horizontal. En primer lugar, se aborda la naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios para poder explicar su subjetividad jurídica relativa, lo cual le permite actuar de forma unitaria en el ámbito jurídico, pero con responsabilidad solidaria de sus miembros. En segundo lugar, discrepo de la postura asumida por el Tribunal Registral que señala que se requiere una mayoría calificada para disponer de secciones exclusivas: yo sostengo que se requiere únicamente mayoría absoluta. En tercer lugar, señalo que, para que proceda la enajenación de una sección exclusiva con la mayoría absoluta que propongo, la finalidad del bien debe ser la posterior venta, y el tercero adquirente tendrá buena fe solamente si existía tal finalidad del bien en los títulos archivados al momento de la venta; si la finalidad no era esa, entonces se debe requerir mayoría calificada (esto constituye una excepción a la regla que propongo de mayoría absoluta). Luego, indico que la formalización del acuerdo de transferencia de secciones exclusivas se materializa por Escritura Pública y se publicita mediante la inscripción registral, para cumplir el principio de titulación auténtica y legitimación registral respectivamente. Finalmente, recomiendo modificar los artículos 43 de la Ley 27157 y 135 de su Reglamento para señalar que la Junta de Propietarios pueda disponer de secciones de propiedad exclusiva; así como también reformar los artículos 47 de la misma Ley y 145 su Reglamento.

Palabras clave

Propiedad horizontal, sujeto de derecho, subjetividad jurídica relativa de la Junta de Propietarios, adquisición y disposición de secciones de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la Junta de Propietarios, mayoría absoluta para la adopción de acuerdos.

ABSTRACT

The present research work deals with the alienation of sections of exclusive property, whose ownership corresponds to the Board of Owners, within the framework of the horizontal property regime. Firstly, the legal nature of the Board of Owners is addressed in order to explain its relative legal subjectivity, which allows it to act in a unitary manner in the legal sphere, but with joint and several liability of its members. Secondly, I disagree with the position taken by the Registry Court which states that a qualified majority is required to have exclusive sections: I argue that only an absolute majority is required. Thirdly, I point out that, in order for the disposal of an exclusive section to proceed with the absolute majority that I propose, the purpose of the property must be the subsequent sale, and the third party acquirer will have good faith only if such purpose of the property existed in the deeds filed at the time of the sale; if the purpose was not that, then a qualified majority must be required (this constitutes an exception to the rule that I propose of absolute majority). Then, I indicate that the formalization of the transfer agreement of exclusive sections is materialized by Public Deed and publicized through the registry registration, in order to comply with the principle of authentic title and registry public faith respectively. Finally, I recommend amending articles 43 of Law 27157 and 135 of its Regulations to indicate that the Board of Owners may dispose of sections of exclusive property; as well as amending articles 47 of the same Law and 145 of its Regulations.

Keywords

Horizontal property, subject of law, relative legal subjectivity of the Board of Owners, acquisition and disposition of sections of exclusive property under the ownership of the Board of Owners, absolute majority for the adoption of resolutions.

Palabras del autor: El presente artículo constituye una continuación más especializada de mi anterior investigación para optar por el título profesional de abogado, la cual se tituló “La enajenación de secciones de propiedad exclusiva por parte de la Junta de Propietarios: a propósito de la Resolución N° 2574-SUNARP-TR-L que exige una mayoría calificada”, publicada en el repositorio de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	8
Sección 1: La Junta de Propietarios como sujeto de derecho y la posibilidad de adquisición y disposición de secciones de propiedad exclusiva	9
1.1 : La subjetividad, no declarada por ley, de la Junta de Propietarios	9
1.2 : Posibilidad de adquisición de secciones de propiedad exclusiva	14
1.3 : Posibilidad de disposición de secciones de propiedad exclusiva	18
Sección 2: ¿Cuántos votos válidos de los integrantes de la Junta de Propietarios se requieren para que se apruebe la transferencia de secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta?	21
2.1 : Naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios hace innecesaria la unanimidad	24
2.2 : Mayoría calificada solo debe ser usada para situaciones excepcionales..	25
2.3 : Mayoría simple solo debe ser utilizada para actos de administración, no de disposición	27
2.4 : Mayoría absoluta brinda una herramienta flexible para solventar una eventual falta de fondos, y una oportunidad para generar liquidez	28
Sección 3: Incidencia de la finalidad del bien exclusivo adquirido por la Junta para que se pueda enajenar	30
3.1 : Vocación de exclusividad de la sección de propiedad exclusiva adquirida por la Junta	31
3.2 : Finalidad de posterior venta de la sección de propiedad exclusiva	32
3.3 : La buena fe del tercero adquirente	34
Sección 4: Representación a la Junta de Propietarios en la formalización de la transferencia de los bienes de secciones exclusivas	35
4.1 : Rol del Presidente de la Junta de Propietarios y su representación directa	35
4.2 : Formalización del acuerdo de transferencia	37
4.3 : La Escritura Pública y la inscripción registral (para cumplir con el principio de titulación auténtica y legitimación registral respectivamente).....	38
CONCLUSIONES	41
RECOMENDACIONES	42
BIBLIOGRAFÍA	44

INTRODUCCIÓN

En el contexto del libre mercado, resulta inconcebible pensar en el concepto de propiedad sin imaginar a la misma expuesta a la ley de la oferta y demanda, que la convierte en una mercancía sujeta a la ley de libre circulación; por ello, la transferencia de propiedad constituye el acto jurídico de mayor importancia en tanto confluyen en ella la problemática de los derechos reales (circulación de recursos), así como la problemática de los derechos obligacionales (organización de vehículos para canalizar las operaciones de intercambio de bienes).

El régimen de propiedad horizontal es particularmente especial, puesto que no solo no se encuentra regulado en el Código Civil, sino que las reglas que regulan este tipo de propiedad se hallan, principalmente, en una ley especial que cuenta con un actual reglamento que data del año 2006 que, si bien es cierto, ha tenido algunas modificaciones, no ha podido generar certeza jurídica respecto a diversas figuras jurídicas, ni enfrentar todas las variadas hipótesis que vienen inmersas dentro del constante crecimiento vertical de las ciudades.

Así pues, ni en la ley ni en el reglamento de la Ley 27157, se ha planteado la posibilidad de disponer de secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta de Propietarios, ya que el legislador no se planteó la posibilidad de que una Junta, vía dación en pago o alguna otra operación jurídica, pueda adquirir una sección de propiedad exclusiva bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Siendo que el acto jurídico que reviste la mayor importancia o gravedad en temas de propiedad predial es la disposición, resulta necesario abordar la problemática relativa a si la Junta de Propietarios puede disponer o no de la secciones de propiedad exclusiva que pueda haber adquirido y qué mayoría debería ser la adecuada, según el derecho, para que proceda dicho acto jurídico.

Sección 1: La Junta de Propietarios como sujeto de derecho y la posibilidad de adquisición y disposición de secciones de propiedad exclusiva

En la presente sección, se aborda la subjetividad jurídica de la Junta de Propietarios, así como su aptitud para practicar actos jurídicos de adquisición y de disposición de las secciones de propiedad exclusiva que se encuentren bajo la titularidad registral de la Junta. Para ello, se detalla cuál es la actual regulación del tema a nivel jurisprudencial-registral, para, posteriormente, emitir mi opinión.

1.1 : La subjetividad, no declarada por ley, de la Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios es un sujeto de derecho con subjetividad jurídica relativa, ya que, por un lado, tiene la posibilidad de contraer derechos y obligaciones, y, por otro, puede actuar de forma colectiva, sin que ello signifique la exención de responsabilidad civil de cada uno de sus miembros, ya que los propietarios que formen parte de la Junta de Propietarios son solidariamente responsables de las obligaciones que contraiga la Junta.

Espinoza define a un sujeto de derecho como un centro de imputación de derechos y deberes (2012:1), y señala que, a la misma vez, la categoría genérica de “sujeto de derecho” admite dos subcategorías específicas: la de un sujeto individual, en la que se halla comprendido el concebido y las denominadas personas naturales, y, por otro lado, están los sujetos de derecho colectivos, como es el caso de la persona jurídica y de las organizaciones de personas no inscritas (Espinoza 2012:10).

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

En esa misma línea, Esquivel señala que la Junta de Propietarios es una reunión de propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación, que tiene como propósito 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 través de un reglamento interno; y cuyo fin 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 advertir que la Junta de Propietarios tiene un rol esencial para poder abordar situaciones diarias propias del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común; por ejemplo, el establecimiento de reglas de convivencia, el cobro de las cuotas de mantenimiento, así como la adquisición y disposición de bienes muebles o inmuebles, etc.

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) (Losno, 2022: 24).

Dentro de ese orden de ideas respecto al rol que cumple la Junta de Propietarios, Avendaño y Avendaño señalan 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).

Ahora bien, la consecuencia lógica de la responsabilidad solidaria es la negación de personalidad jurídica, ya que, si bien es cierto, la Junta es un sujeto de derecho, esta no se halla comprendida en la regla de la responsabilidad limitada del artículo 78 del Código Civil, el cual dispone que la persona jurídica tiene una existencia distinta de sus miembros. Así pues, la Junta, que no es una persona humana, pero tampoco una persona jurídica, tiene la naturaleza de 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).

Es por ello, que la Sunarp, en la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN, ha señalado que los ordenamientos nacionales no pueden ignorar la situación que es 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 conseguir ello, se debe reconocer 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).

Siendo un sujeto de derecho, la Junta de Propietarios puede y debe tributar si es que maneja una contabilidad independiente, en cuyo caso requiere inscribirse en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) administrado por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. Asimismo, si es que la Junta cuenta con trabajadores a su cargo, o en caso de que arriende bienes comunes, también debe encontrarse inscrito en el RUC.

La finalidad de la inscripción de la Junta en el RUC es tener la posibilidad de celebrar contratos de orden laboral, y poder realizar los pagos que dichos acuerdos conllevan (pagos para Essalud u otros seguros, sistemas de pensiones ONP y AFP, entre otros beneficios sociales).

De esa forma, Esquivel sostiene que, al formalizar la Junta de Propietarios, no basta con la inscripción del cargo de presidente en el Registro de Predios, sino que también es necesario que la Junta se inscriba en el Registro Único de Contribuyentes, puesto que este registro es el que permite que el presidente pueda celebrar contratos con las empresas del sistema financiero, con el objetivo de aperturar una cuenta corriente a nombre de la Junta (2012:83).

A su vez, Esquivel señala que a la Junta de Propietarios se le asigna un régimen tributario correspondiente a 'otras asociaciones NCP', clase en la cual están comprendidas las actividades de organizaciones asociativas que no se encuentran afiliadas de forma directa a un partido político, y que han sido creadas para la defensa de causas de índole pública o social, a través de campañas de educación al público, influencia política, recaudación de fondos, etc. Asimismo, si bien llama la atención que la clasificación otorgada a la Junta de Propietarios sea el de 'otras asociaciones', dentro del régimen tributario, es la que mejor aplica, puesto que la Junta tiene por finalidad el bienestar de los residentes de la unidad inmobiliaria sujeta al régimen de propiedad exclusiva y

propiedad común, por lo que son un ente colectivo sin personería jurídica (2012:84).

En esa misma línea, la SUNAT ya se ha pronunciado sobre el tema, y ha emitido el Informe N° 010-2002-SUNAT/K000003, en el cual ha señalado que, en caso de que la Junta de Propietarios maneje una contabilidad independiente, 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.

Asimismo, dicho Informe ha indicado que, si la Junta de Propietarios arrienda un bien común de la edificación, debe emitir comprobantes de pago (boletas de venta o facturas), según lo ha establecido el artículo 28 del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta. Así pues, la Junta es considerada una persona jurídica únicamente para efectos del Impuesto a la Renta.

En evidencia, el artículo 18 del Código Tributario establece, de forma taxativa, en referencia 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”.

Esto quiere decir que el presidente de la Junta de Propietario, o, en su caso, el administrador, es el responsable del pago de las obligaciones tributarias que contraiga la Junta en el marco de su actividad, por lo que, evidentemente, los ingresos que perciba dicho ente no personificado deben ser declarados ante la Administración Tributaria.

En el ámbito laboral, la Junta de Propietarios también actúa como un sujeto de derecho, puesto que pueden realizar contrataciones de orden laboral. En ese

sentido, la Ley de Impulso al Desarrollo Productivo y al Crecimiento Empresarial ha determinado lo siguiente:

“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 microempresa 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).

Así pues, la Junta de Propietarios puede contratar trabajadores de manera formal, sin necesidad de tener personería jurídica, ya que, como sujeto de derecho, la ley le brinda facilidades para realizar actos y contratos propios de su finalidad: la conservación y mantenimiento de las áreas comunes.

Por lo tanto, es evidente que la Junta de Propietarios es un sujeto de derecho con subjetividad jurídica relativa, que puede actuar de forma colectiva en el comercio, con responsabilidad solidaria de sus miembros. Asimismo, la Junta tiene capacidad jurídica para actuar a nombre propio, ya que se trata de un ente no personificado, titular de derechos y obligaciones, que es creado por ley, y que puede tributar, contar con planilla, emitir boletas y facturas, arrendar bienes, y realizar todo tipo de actos y contratos encaminados a cumplir con su objetivo respecto a la edificación.

1.2: Posibilidad de adquisición de secciones de propiedad exclusiva

Un efecto natural de que la Junta de Propietarios sea un sujeto de derecho con subjetividad jurídica relativa es que puede adquirir y disponer de bienes que constituyen secciones de propiedad exclusiva. En este subcapítulo, se analizará la adquisición de estos bienes, para, posteriormente, en el siguiente subcapítulo, analizar la aptitud de la Junta para practicar actos de disposición sobre estos.

A mi entender, la adquisición de un bien es un acto jurídico mediante el cual una persona (ya sea natural o jurídica) se convierte en titular dominial de un determinado bien mediante un acto de transferencia de dominio o, incluso, cualquier otro modo de adquirir contemplado en nuestro ordenamiento jurídico. En ese sentido, los sujetos de derecho (la persona humana, la persona jurídica y los entes no personificados) pueden llevar a cabo los actos o comportamientos necesarios para configurar el hecho adquisitivo a su favor.

En este caso, nos encontramos ante un ente no personificado, es decir, un sujeto de derecho con una subjetividad jurídica que es relativa, ya que, si bien es cierto, la Junta de Propietarios puede actuar de forma conjunta en el tráfico comercial, no es menos cierto que los propietarios de la edificación en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común son solidariamente responsables por las obligaciones y, en general, por las responsabilidades civiles en las que pueda incurrir la Junta.

En este punto, es necesario mencionar que, actualmente, no existe disposición legal que regule la posibilidad de que la Junta de Propietarios pueda adquirir secciones de propiedad exclusiva, por lo que, para poder inscribir tal acto, el Registrador Público tendría que hacer una interpretación sistemática de la facultad que tienen los sujetos de derecho de ejecutar actos jurídicos (artículo 3 del Código Civil), en conjunto con la Ley del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común que establece -en su artículo 42, literal d)- la necesidad de que el Reglamento Interno contenga -de forma obligatoria- los porcentajes que a cada propietario le corresponde, con la finalidad de, entre otras cosas, atender las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios; es decir, la ley requiere que haya una votación previa para adoptar acuerdos; por tanto, de llegar al porcentaje de votación, la Junta puede adquirir bienes con la votación requerida, puesto que, al ser un sujeto de derecho, puede realizar actos jurídicos; entre ellos, la adquisición de secciones exclusivas.

Ante ello, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos emitió la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN, aprobada por Resolución de

Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN, la cual dispone lo siguiente:

“El fenómeno de los entes no personificados o con subjetividad relativa (también denominados ‘personas jurídicas con capacidad mínima o capacidad general’) se impone en todo el Derecho comparado. La razón es simple: los ordenamientos nacionales no pueden ignorar la situación producida por un grupo de personas que actúan como un conjunto unitario en el tráfico, y al que hay que regular en sus relaciones jurídicas y en sus actos de atribución frente a terceros. La solución generalizada es admitir que pueden actuar como unidad, pero normalmente sin autonomía patrimonial, con responsabilidad solidaria de sus partícipes y con el beneficio a los terceros de invocar solo los pactos y acuerdos favorables a ellos. La conclusión evidente, por tanto, es que pueden adquirir bienes” (apartado 6, segundo párrafo, literal a).

La misma Directiva indica, a continuación:

“La misma solución ya se encuentra en otros entes no personificados regulados en nuestro propio ordenamiento, como es el caso de las asociaciones no inscritas y las sociedades irregulares. En todas esas hipótesis, es posible la adquisición y disposición de bienes” (apartado 6, segundo párrafo, literal b).

Como último argumento, la misma Directiva señala lo siguiente:

“La Junta de Propietarios es una entidad instituida por ley para los casos en que existan edificaciones con secciones exclusivas y bienes comunes, cuya función es administrar y gestionar el conjunto inmobiliario a efectos de la conservación de las zonas comunes, así como de asegurar el funcionamiento correcto de los servicios para lograr una adecuada convivencia. En tal sentido, una administración de este tipo exige el recaudo de los fondos, su custodia, la inversión y gasto en el mantenimiento y conservación del edificio, todo lo cual implica

*necesariamente la celebración de contratos o la adquisición de bienes”
(apartado 6, segundo párrafo, literal c).*

Es decir, la Sunarp primero explica que la Junta de Propietarios es un ente no personificado con subjetividad jurídica relativa que, al actuar de forma unitaria en sus relaciones comerciales, puede adquirir secciones de propiedad exclusiva. Luego, se anota un símil entre la Junta de Propietarios y otros entes no personificados, tales como las asociaciones no inscritas y las sociedades irregulares, las cuales también tienen la posibilidad de adquirir y disponer de bienes. Asimismo, se indica que la Junta de Propietarios, al ser un sujeto de derecho creado con la finalidad de la conservación y el mantenimiento del conjunto inmobiliario, resulta necesario que la Junta pueda celebrar contratos, entre ellos, la adquisición de bienes.

La Junta de Propietarios, por ejemplo, puede adquirir un bien inmueble vía dación en pago, como fue el caso del que se trató la Resolución 2574-2018-SUNARP-TR-L, en el que la Junta adquiere dos estacionamientos que tenían como propietario al banco Scotiabank S.A., el cual adeudaba cuotas de mantenimiento, razón por la cual, con el objetivo de saldar las cuotas de mantenimiento, se celebró el contrato de dación el pago entre el banco en cuestión y la Junta de Propietarios, lo que tuvo como consecuencia la adquisición de la propiedad de dichos estacionamientos a favor de la Junta.

Con relación a la Directiva citada anteriormente, Mendoza señala que la adquisición de bienes debe interpretarse de forma conjunta 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).

Por tanto, la Junta de Propietarios puede ser titular del derecho de adquisición de un bien inmueble, ya que, como sujeto de derecho, puede actuar de forma unitaria (a través de su representante) en los diversos actos jurídicos que necesite (en este caso, la adquisición y posterior venta de una sección de propiedad exclusiva). Todo ello demuestra, una vez más, la subjetividad jurídica relativa de dicho ente no personificado.

1.3: Posibilidad de disposición de secciones de propiedad exclusiva

Ahora bien, si la Junta de Propietarios es un sujeto de derecho y además tiene subjetividad jurídica, la consecuencia inevitable es que puede adquirir y disponer de bienes, pues, dentro de los actos y contratos que puede realizar, están los relativos al derecho de propiedad.

En ese sentido, en el Duocentésimo Primero (CCI) Pleno Registral, el cual está soportado en la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L y en la Resolución N° 2753-2018-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral analizó un caso de este tipo, y aprobó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

“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).

Resulta necesario también mencionar que la transferencia de bienes de propiedad común en el régimen de propiedad horizontal también es aprobada por una mayoría calificada (dos tercios de las participaciones sobre los bienes comunes). Así, el artículo 43 de la Ley 27147 dispone 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).

Del precedente de observancia obligatoria precitado, tenemos que el Tribunal Registral ha adoptado la postura a favor de la transferencia de secciones de propiedad exclusiva por parte de la Junta de Propietarios. Sin embargo, se observa, en el primer párrafo, que se señala la necesidad de contar con dos tercios los votos de los propietarios.

Es decir, el Tribunal Registral está equiparando la venta de secciones de propiedad exclusiva (la cual no tiene regulación expresa en la ley) con la venta de bienes comunes (regulada por la Ley 27157), lo cual, a mi entender, resulta irrazonable, pues las secciones de propiedad común tienen una relevancia mayor para los propietarios en el sentido de que todos pueden hacer uso y disfrute de estos, mientras que las secciones de propiedad exclusiva se adquieren por alguna circunstancia específica, como, por ejemplo, a consecuencia del cobro de una deuda a uno de los propietarios, o para una finalidad específica, como podría ser la de adquirir una unidad en estado de ruina o inhabitabilidad para evitar que ello afecte el valor de las demás propiedades;

y, en consecuencia, salvo el caso en que se decida afectar el bien para un fin común, dicha adquisición no desemboca en el aprovechamiento del bien por parte de todos los propietarios de la edificación, sino que se adquiere con un objetivo en específico. Ello se analiza con mayor detenimiento en la sección 2 que aborda la mayoría más idónea para la enajenación de estas secciones de propiedad exclusiva.

Entonces, este subcapítulo intenta demostrar que, si bien la Junta está conformada por los propietarios miembros de ella, no es menos cierto que dicho sujeto de derecho puede actuar por cuenta propia. Además, la Junta ostenta una subjetividad jurídica relativa, la cual le permite actuar de forma unitaria como un auténtico sujeto de derecho, pero con responsabilidad solidaria de cada uno de sus miembros.

Ahora, si bien es cierto, en su parte dispositiva, la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN regula únicamente la adquisición de bienes en su numeral 5.13, no es menos cierto que, en su parte considerativa, específicamente en el numeral 6, segundo párrafo, literal b), al hacer una semejanza entre la Junta de Propietarios con las asociaciones no-inscritas, en la Directiva se afirma que, en todas esas hipótesis de entes no personificados, sí es posible la adquisición y disposición de bienes. Por tanto, al estar plenamente vigente la referida Directiva, el Registrador Público debería aplicarla, en el sentido de que sí se pueden adquirir y enajenar secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta de Propietarios.

Por supuesto que se requiere una actualización de la norma registral en cuestión, en la que se exprese -también en la parte dispositiva- que la Junta de Propietarios puede disponer de secciones exclusivas, y además se debe indicar con qué mayoría es procedente tal compraventa.

Es necesario indicar que una Directiva de la Sunarp emitida por Resolución de Superintendencia (Nacional o Adjunta) tiene fuerza vinculante para los Registros Públicos, por mandato expreso del artículo 2009 del Código Civil que establece que los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en el Código Civil, a sus

leyes y reglamentos especiales. En este caso, la Directiva en cuestión es un reglamento especial (a título de Resolución de Superintendencia, en el ámbito registral), por lo que el superintendente nacional de los Registros Públicos tiene facultad normativa en su materia. Asimismo, el Decreto Legislativo 1451, en su artículo 10, indica lo siguiente:

“La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional. Asimismo, está habilitada para regular procedimientos administrativos de inscripción registral y sus requisitos, que incluye también establecer plazos del procedimiento registral”.

Por lo tanto, la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN, aprobada por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN, tiene fuerza normativa en materia registral, y es de aplicación obligatoria por parte de los operadores registrales. En ese sentido, queda claro que no se podría alegar, en sede registral, que la Junta de Propietarios esté impedida de disponer o adquirir secciones de propiedad exclusiva.

Sección 2: ¿Cuántos votos válidos de los integrantes de la Junta de Propietarios se requieren para que se apruebe la transferencia de secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta?

Ahora bien, habiendo establecido que la Junta de Propietarios es un sujeto de derecho con subjetividad jurídica relativa, que puede adquirir y disponer de bienes a nombre propio, resulta indispensable preguntarse cuál es la mayoría requerida para el acto jurídico más trascendente: la disposición de secciones de propiedad exclusiva, lo cual es materia del presente artículo.

Así pues, como ya adelantamos en el anterior capítulo, existe un vacío legal con respecto a la facultad que tiene la Junta de Propietarios para disponer de secciones de propiedad exclusiva; dicho vacío se presenta también con respecto

a la mayoría requerida para dicha enajenación. Sin embargo, como se adelantó, la resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L sí trató el tema de la disposición de secciones de propiedad exclusiva y señaló que, para que se puedan transferir estos bienes, se requiere una mayoría calificada.

Ante ello, discrepo de la postura asumida por el Tribunal Registral, y sostengo que la voluntad de disposición de las secciones de propiedad exclusiva solo requiere de una mayoría absoluta, principalmente por tres razones: i) la mayoría calificada solo debe ser usada para situaciones excepcionales; ii) la mayoría simple solo debe ser utilizada para actos de administración (y no de disposición); y iii) la mayoría absoluta brinda una herramienta flexible para solventar una eventual falta de fondos, y una oportunidad para generar liquidez. Dichas razones son abordadas en el presente capítulo.

Es importante resaltar que, dentro de las posibles mayorías requeridas para enajenar secciones de propiedad exclusiva, explicaré la viabilidad de cada una de estas. Siendo ello así, abordaré, en primer lugar, por qué no debe proceder la unanimidad, así como tampoco la mayoría calificada. Luego, sostendré, en segundo lugar, que la mayoría simple tampoco es idónea. Por último, expondré la mayoría propuesta en mi tesis: la mayoría absoluta, la cual, a mi entender, resulta ser la mayoría más eficiente que debe ser requerida al vender secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta de Propietarios.

También resulta relevante recalcar que las 3 mayorías que voy a tratar en esta investigación son las únicas que están inmersas y sirven para entender la ley de propiedad horizontal y su reglamento, mas no para entender otros ámbitos del derecho. En esa línea, la ley de propiedad horizontal y su reglamento solo contempla 3 posibles mayorías: calificada, absoluta y simple. Mi postura es abiertamente opuesta a la del Tribunal Registral, pues, mientras que yo sostengo que la mayoría idónea es la absoluta, dicho Tribunal entiende que la mayoría aplicable es la calificada.

Ahora bien, en la práctica, hay 1 categoría más, que es la unanimidad. Si bien es cierto, algunos reglamentos de leyes especiales requieren esta mayoría, en

materia civil y registral, la ley de propiedad horizontal y su reglamento únicamente abordan las 3 mayorías citadas en el párrafo anterior. No obstante ello, debido a que, en la Resolución 2574-2018-SUNARP-TR-L, la Registradora Pública señaló que se debe requerir unanimidad para los actos de disposición de secciones exclusivas, primero explicaré por qué la unanimidad no es compatible con la naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios y su facultad para ejercer acuerdos de acta de sesión.

Es relevante recalcar que el Reglamento Interno de cualquier edificación, se podría plantear una mayoría superior a los mínimos que establece la ley. Por tanto, mi propuesta radica en reducir el mínimo exigido actualmente por el Precedente de Observancia Obligatoria Único aprobado en el Duocentésimo Primero Pleno Registral, el cual establece una mayoría calificada como mínimo para poder disponer de secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta de Propietarios. Mi propuesta es que se exija, únicamente, mayoría absoluta.

Por todo lo anterior, si el lector se pregunta, por qué no tratar una mayoría distinta a las 3 precitadas, la respuesta es que la ley 27157 (Ley de Propiedad Horizontal) y su Reglamento únicamente cuentan con 3 categorías: mayoría calificada, simple y absoluta. Ello, por supuesto, reduce el marco de investigación, y es la razón por la cual el presente artículo únicamente va a abarcar las tres mayorías aplicables a la ley. Dentro de ellas, mi postura es optar por la mayoría absoluta.

Asimismo, considero pertinente señalar que, en la normativa sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el legislador únicamente ha regulado los actos de administración y los actos de disposición de bienes comunes, mas no los actos de disposición de secciones de propiedad exclusiva cuya titularidad le corresponde a la Junta de Propietarios. Por tanto, este artículo académico intenta encontrar una salida viable dentro del margen de mayorías reguladas por ley en la materia, con el objetivo de cubrir el vacío legal y contradecir la mayoría propuesta por el Tribunal Registral.

2.1: Naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios hace innecesaria la unanimidad

En este punto, se debe utilizar un concepto que se trató en la sección 1: la Junta de Propietarios es un sujeto de derecho, pues es titular de derechos y obligaciones. En ese sentido, no cabe duda que, como organización de personas, la Junta puede establecer reglas de convivencia, realizar cobros, accionar judicialmente, tener un RUC a nombre de la Junta para pagar tributos e inclusive puede adquirir y disponer de bienes. Todo ello demuestra que la Junta tiene capacidad jurídica para actuar en nombre propio.

La Junta de Propietarios, a través de su representación en el presidente de la Junta (pues dicho sujeto de derecho no puede materializar sus actos jurídicos sino únicamente a través de la figura de la representación), celebra actos y contratos en nombre propio, mas no en nombre de los propietarios. Es decir, si lo vemos desde la óptica del presidente de la Junta, este realiza los actos jurídicos en nombre e interés ajeno (en nombre de la Junta), mas no en nombre de él mismo ni de los propietarios. Por tanto, se trata de una representación directa.

El hecho de que la Junta de Propietarios tenga una representación directa es otro indicador más de que este es un sujeto de derecho, pues solo tal ente puede tener representación. A su vez, ello demuestra que las secciones de propiedad exclusiva que están bajo la titularidad de la Junta no son propiedad de los propietarios de la edificación, sino más bien son propiedad de la Junta de Propietarios, como sujeto de derecho.

En evidencia, la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN ya analizada establece en el punto V, numeral 5.13, que, para efectos registrales, la Junta de Propietarios puede adquirir bienes muebles e inmuebles. Y el asiento de inscripción expresará como titular a la Junta de Propietarios, debiendo consignar el detalle de la edificación o conjunto inmobiliario al que se refiere (Sunarp: 2008).

Es así que la entidad encargada de administrar los Registros Públicos a nivel nacional indica que los bienes de titularidad de la Junta son inscritos a nombre de la Junta, y no de los propietarios del edificio. Por ello, no cabe duda de que la Junta de Propietarios es propietario de las secciones de propiedad exclusiva que adquiera, por lo que no es lógico requerir la unanimidad de los votos de los propietarios de las participaciones para poder enajenar bienes que están bajo el dominio de la Junta como un ente no personificado.

Por otro lado, también dentro de la naturaleza de la Junta de Propietarios, se encuentra la subjetividad jurídica relativa de la Junta, es decir, si bien es cierto, existe responsabilidad compartida entre los miembros, la Junta puede actuar de forma unitaria en el tráfico comercial, por lo que bastaría con una mayoría absoluta para que la Junta, como sujeto de derecho, exprese su voluntad de venta.

Por tanto, queda descartada la unanimidad como mayoría requerida para la enajenación de secciones de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la Junta de Propietarios, pues la Junta es un sujeto de derecho con capacidad jurídica, y con subjetividad jurídica relativa.

2.2: Mayoría calificada solo debe ser usada para situaciones excepcionales

Habiendo explicado el porqué de no necesitar la unanimidad de los votos para los actos de venta de secciones de propiedad exclusiva, ahora fundamento por qué la mayoría calificada correspondiente a los dos tercios de las participaciones tampoco es una mayoría idónea para la procedencia de la inscripción de la disposición de las secciones de propiedad exclusiva.

El Tribunal Registral ha optado por la postura de la mayoría calificada. Así pues, ha emitido la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L y la Resolución N° 2753-2018-SUNARP-TR-L, las cuales soportan al Precedente de Observancia Obligatoria Único, emitido en el Duocentésimo Primero (CCI) Pleno Registral, cuyo texto es el que cito 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).

Yo discrepo de la postura del Tribunal Registral de requerir una mayoría calificada para la disposición de secciones de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la Junta de Propietarios. Mi posición es que debe requerirse una mayoría absoluta, y no calificada, toda vez que, como ya lo había adelantado en la introducción de este capítulo (sección 2), la mayoría calificada solo debe responder a situaciones excepcionales, como, por ejemplo, la venta de bienes comunes, que son de uso y disfrute de todos los propietarios de la edificación.

El principal fundamento por el cual sostengo que la mayoría calificada no es la más idónea para disponer de secciones de propiedad exclusiva es la falta de excepcionalidad, pues haciendo un símil con un acto más gravoso, siguiendo el ejemplo anterior, para la venta de bienes de propiedad común (cuya venta influye en el uso y disfrute de todos los propietarios de la edificación) se requiere mayoría calificada, entonces ¿cómo es posible que la misma mayoría que se requiere para vender bienes que son de uso de todos los propietarios sea requerida para la venta de bienes que son de exclusiva titularidad de la Junta de Propietarios como sujeto de derecho?

En ese sentido, sostengo que el requerimiento de aprobación de actos por mayoría calificada debe estar reservada única y exclusivamente para casos

excepcionales regulados por ley, como en el caso de disposición de bienes comunes, mas no para una venta de secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio registral de la Junta de Propietarios.

2.3: Mayoría simple solo debe ser utilizada para actos de administración, no de disposición

Luego de haber analizado la inviabilidad de la mayoría calificada, ahora corresponde abordar la improcedencia de la mayoría simple. En este subcapítulo, por ende, señalo que la disposición de secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta es un acto menos importante que la venta de bienes comunes, pero más importante que un simple acto de administración, por lo que la mayoría simple resulta muy baja, y, por ende, únicamente debe ser utilizada para acordar dichos actos simples de administración, que se adoptan en la cotidianidad de la Junta de Propietarios.

Entonces, si es que permitiésemos que los bienes de secciones de propiedad exclusiva se puedan enajenar por acuerdo de una mayoría simple, entonces estaríamos pidiendo la misma mayoría para un acto de disposición (venta de secciones exclusivas), que para un acto de administración (por ejemplo, para ejecutar obras en los bienes comunes, propias de la conservación y el mantenimiento, se requiere la autorización expresa de la mayoría simple de la Junta de Propietarios: artículo 136 del Reglamento de la Ley 27157).

En ese sentido, resulta ilógico equiparar los actos de disposición con los actos de administración. En el primer tipo de acto, se requiere una mayoría superior que en el segundo, toda vez que el disponer de secciones de propiedad exclusiva, si bien es cierto, no es tan relevante como vender un bien común, sí es más importante que un simple acto de administración como ejecutar una obra de mantenimiento. La razón principal radica en que los actos de disposición implican deshacerse de un activo importante para la comunidad de propietarios (en este caso, un inmueble).

Otra razón no menos importante para no optar por una mayoría simple al enajenar bienes de secciones de propiedad exclusiva es que, de elegirse tal mayoría, podría llegarse a un extremo de que concurra a la sesión de la Junta una minoría (según el quorum pactado) mínima, poco representativa de todos los propietarios, que pueda decidir la venta de secciones de propiedad exclusiva, lo cual, evidentemente, no reflejaría la voluntad de todos los miembros. En cambio, con la mayoría absoluta, sí se logra que, por lo menos, más de la mitad de la totalidad de los propietarios estén presentes, lo cual es una garantía de que el bien se va a enajenar por la voluntad de la mayoría de los miembros inscritos.

2.4: Mayoría absoluta brinda una herramienta flexible para solventar una eventual falta de fondos, y una oportunidad para generar liquidez

Habiendo explicado ya por qué no resulta idónea la mayoría calificada ni la simple, en este último capítulo, hago la propuesta de requerir una mayoría absoluta (y no calificada ni simple) de los votos de los propietarios de la Junta para poder disponer de secciones de propiedad exclusiva.

Mi argumento principal para indicar que se debe requerir una mayoría absoluta para aprobar la enajenación de secciones exclusivas bajo la titularidad de la Junta de Propietarios es que dicha mayoría brinda la oportunidad de contar con una herramienta flexible para solventar una eventual falta de fondos, es decir, poder convertir un activo -que no forma parte de los fines de la Junta, pues no es bien común- en dinero.

Así, por ejemplo, en la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L, la Junta de Propietarios adquirió -vía dación en pago- 2 Estacionamientos en el Edificio Armendáriz (Miraflores, Lima. Perú), puesto que el propietario de dichos estacionamientos no había pagado su cuota de mantenimiento. Se otorgó la Escritura Pública ante Notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.

Al solicitar la inscripción en el Registro Público, la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, dra. María Teresa Salazar Mendoza, observó el título, porque consideró que, al no encontrarse regulado el acto de disposición

de secciones de propiedad exclusiva por parte de la Junta de Propietarios, se requiere la unanimidad, y, aun asumiendo la postura de que no sea necesaria dicha unanimidad, por lo menos, se requieren los dos tercios de los votos de los propietarios (mayoría calificada), tal como ya lo había establecido con anterioridad la Resolución N° 092-2018-SUNARP-TR-L al exigir la misma mayoría del artículo 148 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal.

Entonces, en su momento, no se permitió el acceso al Registro de la transferencia de secciones de propiedad exclusiva por parte de la Junta de Propietarios, pues el Tribunal Registral, en segunda instancia administrativa de apelación, requirió los dos tercios de los votos para el acuerdo de transferencia, y, en ese momento, únicamente se contaba con la mayoría simple.

La traba que se impuso genera dos situaciones: en primer lugar, la pérdida de una oportunidad que tuvo la Junta de Propietarios del Edificio Armendáriz de poder obtener liquidez, ya sea para saldar deudas, pagar personal, ejecutar obras en bienes comunes, etc, y, en segundo lugar, se generó el detrimento patrimonial del comprador, pues no pudo gozar de los efectos patrimoniales de la inscripción registral de dos propiedades inmobiliarias.

En esa línea, sostengo que el hecho de poder solventar una falta de fondos con la venta de un bien -que no cumple con la finalidad de la Junta (conservación y mantenimiento), y que no se trataba de un bien encaminado a ser común (pues no se afectó el bien)- es circunstancial a toda edificación, pues ninguna propiedad horizontal está exenta de sufrir una crisis patrimonial en la que necesite enajenar un bien bajo su exclusiva titularidad.

En mi opinión, debido a que un bien de sección de propiedad exclusiva no es un activo llamado a cumplir el destino de la Junta (pues dicho destino se cumple con los bienes comunes), resulta altamente conveniente que la Junta tenga una herramienta flexible para poder transmitir este bien en el momento que necesite convertirlo en líquido (en el mismo ejemplo de la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L, la Junta necesitó convertir en líquido esos inmuebles).

En todo caso, ya sea por necesidad o inclusive por oportunidad, como quiera que una sección exclusiva no es un bien destinado a cumplir con los fines de la Junta de Propietarios, esta debe tener la flexibilidad suficiente para poder convertir en dinero líquido ese activo inmobiliario.

Asimismo, no tiene sentido que la Junta mantenga la titularidad de un bien que esté en desuso, necesitando dichos fondos para cumplir su finalidad de administración del Edificio (para lo cual necesita recurso) únicamente por la falta de acuerdo entre una mayoría tan amplia como lo es la calificada. Por ello, bastaría que más de la mitad de los propietarios estén de acuerdo con la venta.

Entonces, en el caso propuesto de la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L, considero que, tanto la Registradora como el Tribunal Registral, debieron haber observado el título, pero no para requerir una mayoría calificada, sino una mayoría absoluta, que es la adecuada considerando los aspectos ya mencionados hasta el momento: i) la falta de excepcionalidad de la transferencia de secciones exclusivas bajo la titularidad de la junta (por ello, no procede la mayoría calificada; ii) la inviabilidad de equiparar a la disposición de secciones de propiedad exclusiva con actos de administración (por eso, no procede la mayoría simple); y iii) la herramienta flexible de la venta de secciones exclusivas para solventar una eventual falta de fondos, y una oportunidad para generar liquidez (por eso, sí debería proceder una mayoría absoluta).

Sección 3: Incidencia de la finalidad del bien exclusivo adquirido por la Junta para que se pueda enajenar

Otro de los temas relacionados a la adquisición y disposición de secciones de propiedad exclusiva es la finalidad que debe tener el bien exclusivo para que este pueda ser enajenado. La respuesta preliminar es que la finalidad del bien debe ser la posterior venta. En ese sentido, para que un bien adquirido por la Junta se pueda vender, aplicando la mayoría absoluta que propongo, se requieren dos cosas: primero, la vocación de exclusividad, y, luego, la finalidad

de venta. Estos dos aspectos son tratados en los subcapítulos que vienen a continuación.

3.1: Vocación de exclusividad de la sección de propiedad exclusiva adquirida por la Junta

Para que un bien exclusivo bajo el dominio de la Junta pueda ser vendido, sostengo que la vocación del bien que adquirió la Junta debe ser la de mantenerse como un bien exclusivo. Es decir, que la Junta no haya acordado la afectación del bien para convertirlo en bien común (por ejemplo, convertir un Estacionamiento en un Depósito), en cuyo caso considero que sí se debe requerir una mayoría calificada para cambiar el acuerdo de afectación a bien común por un acuerdo de venta).

La enajenación de secciones de propiedad exclusiva constituye un acto traslativo de propiedad. En el tópico analizado, la Junta de Propietarios es quien va a adquirir la propiedad de estos bienes con carácter de exclusividad. Sin embargo, el hecho de que la Junta sea quien adquiera los bienes de secciones de propiedad exclusiva no significa que la naturaleza jurídica de las secciones -que son exclusivas- pase a ser la de bienes comunes. Es decir, por sí misma, la adquisición no es un acto de afectación, por lo que -siendo la Junta quien adquiere la titularidad de las secciones exclusivas- los bienes siguen siendo de naturaleza exclusiva, y no se convierten en bienes comunes.

Ahora bien, sí podría suceder que la Junta de Propietarios decida que el bien de sección de propiedad exclusiva, que ha sido adquirido, sea afectado, y, por tanto, se convierta en un bien común (con la finalidad de ser usado y disfrutado por la totalidad de los propietarios y/o cubrir una necesidad de la comunidad de propietarios). Para ello, sostengo que sí resulta lógico requerir una mayoría calificada, toda vez que un acto de afectación implica darle un destino distinto a un bien de sección de propiedad exclusiva, lo cual sí cumple con el criterio de excepcionalidad para establecer una mayoría tan rígida como el voto de los dos tercios de los miembros de la edificación.

Respecto al momento en el cual se debería producir una afectación para convertir una sección de propiedad exclusiva en un bien común, esta puede darse antes o después de adquirirse la sección exclusiva por acuerdo mayoritario, pues, desde que se aprueba la adquisición, en el acta de sesión de Junta de Propietarios, consta el motivo de dicha adquisición (la finalidad), así como si se va a afectar o no. Evidentemente, si es que se va a afectar y volverse un bien común, la finalidad no será la venta, sino más bien el uso y disfrute de todos los propietarios. Contrariamente, si el bien se mantiene exclusivo, mi propuesta es que la Junta de Propietarios pueda enajenar dicho bien con una mayoría absoluta (sea que el acuerdo de enajenación se lleve a cabo al momento de la adquisición o antes de esta -en este último caso, la compraventa deberá constar en un nuevo acuerdo de sesión).

3.2: Finalidad de posterior venta de la sección de propiedad exclusiva

Queda claro, del subcapítulo anterior que, para que una sección de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta pueda ser vendida, se requiere que, del acta de sesión de Junta de Propietarios, se desprenda que el bien tiene la vocación de mantenerse exclusivo, es decir, de no haberse adquirido para su posterior afectación. Entonces, cuando el bien tiene la vocación de mantenerse exclusivo, ello también significa otra cosa: la posibilidad de venta. Ello es así, toda vez que, para que proceda la disposición de un bien, (sea de propiedad exclusiva o común) se requiere que dicho bien esté desafectado, es decir, que, al momento de su venta, no figure como un bien común.

Respecto a la finalidad o posibilidad de venta, considero que este constituye uno de los dos requisitos (junto a la vocación de exclusividad) para que un bien adquirido por la Junta de Propietarios pueda enajenarse válidamente. Como en el anterior subcapítulo se abordó en qué consiste que la vocación del bien sea de mantenerse exclusivo, en este capítulo, toca explicar por qué, para disponer de una sección exclusiva de titularidad de la Junta, se necesita que la finalidad de la adquisición de dicha sección sea la posterior venta, ya sea que la finalidad de posterior venta conste en la misma acta de adquisición del bien, o en un acta posterior.

La mayoría absoluta que propongo solo debe funcionar siempre y cuando la finalidad de la adquisición de la sección exclusiva sea la posterior venta, pues se busca evitar que un bien sea adquirido -por mayoría absoluta- para afectarse a bien común, pero, posteriormente, llegue otra mayoría absoluta y pretenda revocar el acuerdo de afectación, y enajenar el bien, de tal manera que se rompa el acuerdo previo de convertir el bien a común. Por supuesto, la voluntad y las necesidades de la Junta puede variar, pero, para que ello suceda, considero que sí se debe requerir mayoría calificada, y ya no absoluta.

Es decir, para que funcione una compraventa de una sección exclusiva de la Junta de Propietarios, mediante una mayoría absoluta, se requiere que la finalidad con la que se adquirió ese bien sea la posterior venta. Si la finalidad no es la posterior venta (sino la afectación para convertirse en bien común), entonces considero que la mayoría calificada es la aplicable, puesto el bien adquirido ya estaría destinado a ser común, faltando solo el acto formal de inscripción como bien común en la partida matriz en la sección de reglamento interno, por lo que se aplicaría la regla del artículo 135 del Reglamento de la Ley 27157, cuyo texto pertinente señala 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).

Entonces, por un lado, si la finalidad de la adquisición de una sección exclusiva no es la venta, sino más bien afectar un bien, y en el acta de sesión de Junta de Propietarios consta que se adquiere el bien para afectarlo y convertirlo en bien común, la mayoría correspondiente para enajenar dicho bien común es la calificada por mandato expreso de la ley, ya que los bienes comunes tienen un interés general para todos los propietarios, pues forma parte del uso y disfrute

de cada uno de ellos. Por otro lado, si la finalidad de la adquisición de la sección de propiedad exclusiva sí es la venta (y no la afectación), la mayoría idónea es la absoluta, por las razones ya comentadas en el presente artículo académico.

En suma, para que se pueda vender un bien de sección de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la Junta de Propietarios, mediante la mayoría absoluta que propongo, debe decirse para qué se adquiere el bien, lo cual debe constar en el acta de sesión de Junta de Propietarios. Esto, con la finalidad de que otra o la misma mayoría absoluta no venda secciones exclusivas que tienen vocación de afectarse, y finalidad de ser bien común, por acuerdo previo.

Ahora bien, hay otra razón aún más poderosa para que se requiera que la finalidad de la adquisición sea la posterior venta. Dicha razón es la protección al tercero de buena fe que quiera comprar las secciones exclusivas que la Junta tenga bajo su titularidad. Ello se abordará en el siguiente subcapítulo.

3.3: La buena fe del tercero adquirente

Nuestro Tribunal Registral ha venido sostenido la postura de que, en el caso de disposición de secciones exclusivas o de bienes comunes se requiere la aprobación de los dos tercios de los propietarios de la edificación. Mi postura es discrepante: sostengo que el comprador de un bien de sección de propiedad exclusiva bajo la titularidad de la Junta de Propietarios debe verificar que el bien que vaya a comprar tenga un destino de venta, es decir, que la Junta de Propietarios haya dispuesto en acta de sesión de Junta que el bien haya sido adquirido para su posterior venta.

Mi propuesta respecto al tercero adquirente es que, únicamente si es que el adquirente ha verificado, en los títulos archivados que dan mérito a la inscripción del dominio de la Junta de Propietarios, que el bien de su interés tiene una finalidad de posterior venta, dicho comprador adquiere de buena fe con una mayoría absoluta.

Por el contrario, si el adquirente, al revisar los títulos archivados, se percata de que consta, en acta de sesión de Junta, que el bien ha sido adquirido para una posterior afectación (convertirse en bien común), o, en todo caso, no se halla inscrita ninguna finalidad, en ambos supuestos, se debe requerir una mayoría calificada, puesto que se está variando un acuerdo vinculante de la Junta de Propietarios.

En caso el comprador adquiera por mayoría absoluta o simple cuando no se halla la finalidad de venta en los títulos archivados o cuando sí se halla presente la finalidad de afectación a bien común, el comprador adquiere de mala fe. Y únicamente va a poder adquirir de buena fe mediante mayoría calificada, toda vez que dicha mayoría se utiliza para estos casos excepcionales en que la Junta también puede variar sus acuerdos (según sus intereses, los cuales pueden cambiar en el tiempo, según sus necesidades).

Sección 4: Representación a la Junta de Propietarios en la formalización de la transferencia de los bienes de secciones exclusivas

En este capítulo final, se abordará la forma en que se debe representar a la Junta de Propietarios en el acto de formalización de la transferencia de propiedad de las secciones exclusiva. En primer lugar, el presente capítulo demuestra un error en el que incurre la Ley 27157 y su Reglamento respecto a la representación. En segundo lugar, intento dar mi propuesta para cubrir dos vacíos legales: el acto previo (desafectación) para el procedimiento de formalización de la transferencia de bienes comunes, y la formalidad que debe utilizarse para llevar a cabo la transferencia de propiedad de bienes de secciones de propiedad exclusiva por parte de la Junta de Propietarios.

4.1: Rol del Presidente de la Junta de Propietarios y su representación directa

El Presidente de la Junta de Propietarios es la persona natural que ostenta la representación directa de esta. Al señalar la representación directa, me refiero a

que el representante (en este caso, el Presidente) actúa en nombre e interés de un tercero; por ello, quien preside la Junta debe contar con una inscripción en el Registro de Bienes Inmuebles, dentro de la partida matriz de la propiedad horizontal (donde se señala el Reglamento Interno de la Junta).

Así pues, el Tribunal Registral 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).

Respecto a este tema, Silva indica que la posterior transferencia de las zonas comunes desafectadas puede ser realizada por la Junta de Propietarios a través de su presidente, más aún cuando, de conformidad con el cuarto párrafo del artículo 145 del Reglamento de la Ley 27157, el presidente de la Junta de Propietarios ejerce la representación legal de la misma (2005:138).

El desacierto en que incurre, tanto el artículo 47 de la Ley 27157, así como el artículo 145 de su Reglamento, es que señalan que la Junta representa a los propietarios, lo cual considero que es errado, porque la Junta es representada por el Presidente, pero la Junta no representa a los propietarios. La razón es que, si se afirma que la Junta representa a los Propietarios, se concluiría también que la propiedad de los bienes de secciones de propiedad exclusiva que adquiera la Junta son de los propietarios (pues operaría la *contemplatio domini*), lo cual no es cierto, ya que la Junta es un sujeto de derecho que puede adquirir sus propios bienes, y no necesita representar a nadie, sino, más bien, ser representada por el Presidente.

Entonces, en realidad, a los propietarios (uno por uno) no los representa nadie en cuanto a temas de la edificación en conjunto y bienes comunes se refiere, ya que, de forma individual, no tienen legitimidad para obrar sobre la comunidad de bienes, sino que dicha legitimidad recae en la Junta, quien es un sujeto de derecho, y a quien cada propietario -por mandato de la ley- debe cederle la capacidad jurídica para accionar su derecho sobre el porcentaje que le corresponda sobre los bienes comunes.

Ello nos lleva a la conclusión de que, en realidad, los bienes comunes y las secciones de propiedad exclusiva que adquiera la Junta le corresponde a esta misma, como sujeto de derecho, y no a los propietarios. Entonces el Presidente de la Junta no representa a los propietarios, sino a la Junta como ente no personificado.

4.2: Formalización del acuerdo de transferencia

Ni en la Ley 27157 ni en su Reglamento existe disposición alguna respecto a cuál es el acto previo para poder formalizar la transferencia de propiedad de bienes comunes (en caso se quieran enajenar estos en virtud del artículo 135 del Reglamento de la Ley 27157. Ante ello, propongo el siguiente procedimiento.

Considero que corresponde -teniendo en cuenta que los bienes comunes no pueden ser transferidos si es que no se les quita la calidad de común- desafectar el bien común para que se convierte en exclusivo. En ese momento, dichos bienes pasan a ser exclusivos bajo el dominio de la Junta.

Sobre el procedimiento de desafectación, el Tribunal Registral ha señalado 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).

Ahora bien, es necesario que, para la procedencia de la desafectación, se requiere presentar acta de sesión de Junta de Propietarios. Asimismo, es recomendable que el método de pago se realice con cheque de gerencia girado a nombre de la Junta de Propietarios, quien, para poder tener habilitada una cuenta bancaria, deberá contar con un RUC.

Posteriormente, cuando los bienes comunes se conviertan en secciones de propiedad exclusiva y estén bajo la titularidad de la Junta, se debe realizar la transferencia a través del Presidente de la Junta de Propietarios. Cabe mencionar que, tanto el acto de desafectación y el acto de transferencia, se pueden acordar mediante acta de sesión de Junta de Propietarios. Sin embargo, es necesario que el acta de eleve a Escritura Pública, y cuente con la suscripción de ambas partes para que opere la transferencia.

4.3: La Escritura Pública y la inscripción registral (para cumplir con el principio de titulación auténtica y legitimación registral respectivamente)

Respecto al segundo vacío legal, la normativa correspondiente al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común así como el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha omitido señalar cuál es la formalidad (título inscribible) para poder llevar a cabo la transferencia de secciones de propiedad exclusiva por parte de la Junta de Propietarios.

Es de esperarse que no haya regulación alguna dicha situación, ya que ni siquiera hay regla expresa en los dispositivos legales sobre la posibilidad de que esto suceda, a tal punto que los señores registradores públicos, al calificar una rogatoria de transferencia de propiedad de secciones exclusivas bajo el dominio de la Junta de Propietarios, solicitan al usuario: i) unanimidad; ii) o mayoría calificada.

Como el presente artículo académico intenta dar una visión general respecto a la enajenación de bienes de secciones de propiedad exclusiva, resulta indispensable -además de señalar la mayoría que propongo, la naturaleza jurídica a nivel dogmático, la finalidad que debe tener la sección exclusiva

vendida, y la representación que debe ejercer el Presidente- conocer los aspectos notariales y registrales a través de los cuales se materializa la transferencia de propiedad.

Propongo que la formalidad que debe requerirse para formalizar la transferencia de bienes comunes a través de la emisión de un título que pueda sustentar el acto inscribible de compraventa en el caso de la Junta de Propietarios únicamente debe ser la Escritura Pública, pues, de este modo, se puede cumplir con el principio de titulación auténtica regulado en el artículo 2010 del Código Civil peruano. Por tanto, no bastará con emitir el acta de sesión de Junta de Propietarios que autorice la venta, sino que, además de ello, dicha acta deberá ser elevada a Escritura Pública, y estar dotada de las presunciones de legalidad, veracidad y autenticidad.

Además del principio de titulación auténtica (que emana de los títulos notariales), en el caso de la venta de secciones exclusivas, también va a operar el principio de legitimación registral, expresado en el artículo 2013 del Código Civil vigente. Esto, sobre todo, en el caso que se expuso: el tercero de buena fe que, confiando en la información contenida en los Registros Públicos custodiados por la Sunarp, adquiere un bien mueble o inmueble de propiedad de la Junta de Propietarios.

A su vez, luego de la inscripción, el tercero adquirente va a ver protegida su adquisición en virtud del principio de fe pública registral, consagrado en el artículo 2014 del Código Civil, por lo que su derecho se va a mantener una vez inscrito, a pesar de que, posteriormente, se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y en los títulos archivados que lo sustentan.

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).

En ese caso concreto, el tercero verá protegida su adquisición, puesto que no solamente ha verificado la información contenida en el acta de sesión de Junta de Propietarios, sino también que esa acta de sesión de Junta figure como título archivado dentro de los Registros Públicos. Por tanto, si bien es cierto, la Escritura Pública sí es necesaria para la formalización de la compraventa, no resulta suficiente para otorgarle buena fe registral al tercero adquirente, pues se requiere también la inscripción registral.

En dicha inscripción, el eventual comprador podrá constatar que el bien ha sido adquirido por la Junta para venderse, por lo que la venta debería ser válida con la aprobación de la disposición de dicho bien mediante mayoría absoluta de la Junta de Propietarios. Por el contrario, si la finalidad del bien bajo la titularidad de la Junta es la afectación para convertirse en un bien común de la edificación, o si es que no consta la finalidad en los títulos archivados, el acuerdo de compraventa solo debe proceder mediante mayoría calificada, pues se trata de variar un acuerdo preestablecido por mayoría absoluta para darle utilidad a un bien, y dicha variación sí constituye una situación extraordinaria y excepcional.

CONCLUSIONES

La Junta de Propietarios es un sujeto de derecho con subjetividad jurídica relativa, que puede adquirir y disponer de secciones de propiedad exclusiva. Asimismo, la mayoría que propongo para que proceda la enajenación de secciones de propiedad exclusiva bajo el dominio de la Junta de Propietarios es la mayoría absoluta, y no la mayoría calificada que ha señalado el Tribunal Registral. Por otro lado, para que proceda la mayoría absoluta que propongo, la finalidad de adquisición de la sección exclusiva debe ser la posterior venta, por lo que el tercero adquirente por mayoría absoluta tendrá buena fe únicamente si ha verificado dicha finalidad. Se concluye también que el presidente de la Junta de Propietarios tiene una representación directa sobre dicho sujeto de derecho, puesto que actúa en nombre e interés de la Junta, mas no de los propietarios. Por último, el título válido para materializar la compraventa de secciones exclusivas bajo la titularidad de la Junta es la Escritura Pública, y la publicidad del acto se logra con la inscripción registral; ello, para cumplir con los principios de titulación auténtica y legitimación registral, respectivamente.

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:

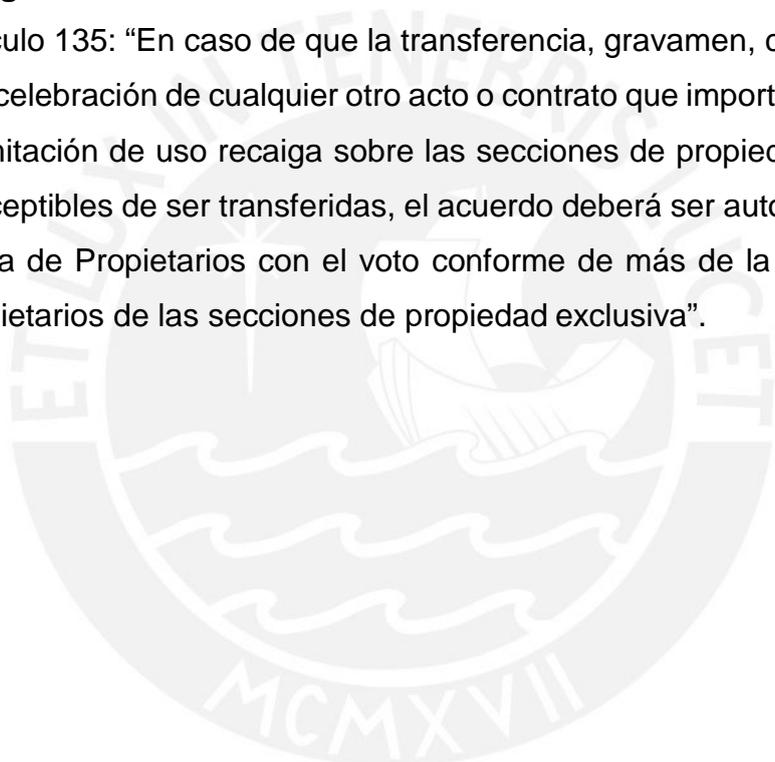
Artículo 43: “La transferencia de secciones de propiedad exclusiva que se encuentren bajo el dominio de la Junta debe ser aprobada por más de la mitad de los votos de la Junta de Propietarios, salvo que al tiempo de su adquisición se hubiera previsto su futuro destino común, caso en el cual se estará 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, aprobada por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-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 Docentia 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.

