



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de
propietarios en el marco de la Ley N° 27157**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADO**

AUTOR:

Gutierrez Aymachoque, Heber Gregorio (orcid.org/0000-0003-1353-6149)

ASESOR:

Dr. Sánchez Velarde, Johnny Rudy (orcid.org/0000-0002-3258-2389)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA – PERÚ

2022

Dedicatoria

Dedico el trabajo de investigación a nuestro señor Jesucristo, por darnos la fé para cumplir con nuestros objetivos a lo largo de nuestras vidas.

Agradecimiento

Mi agradecimiento con todos los docentes que hemos tenido a lo largo de nuestra carrera profesional y de manera especial a los que no nos acompaña. A nuestros padres, quienes siempre estuvieron presentes en nuestra formación académica manifestándonos palabras de apoyo y aliento para seguir luchando por nuestros sueños.

Índice de contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenido	iv
Índice de tablas	v
Índice de Figuras.....	vii
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA.....	29
3.1. Tipo y diseño de investigación:.....	29
3.2. Categorías y subcategorías.....	29
3.3. Escenario de estudio	30
3.4. Participantes.....	30
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	31
3.6. Procedimiento.....	31
3.7. Rigor científico.....	32
3.8. Método de análisis de información	32
3.9. Aspectos éticos	32
IV. RESULTADO Y DISCUSIÓN	33
V. CONCLUSIONES	52
VI. RECOMENDACIONES	53
REFERENCIAS.....	54
ANEXOS	60

Resumen

En la investigación se planteó como objetivo general analizar si la inscripción de sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157. Se ha desarrollado una investigación con un enfoque cualitativo de nivel descriptivo, con diseño no experimental – transversal, el mismo que tiene como base dos categorías de estudios: i) Régimen de Propiedad Exclusiva Propiedad Común y ii) Sesión de junta de propietarios. Se empleó la técnica de entrevista y análisis de datos que se realizó a través de categorización y triangulación de información. Obteniendo como resultado el análisis de las respuestas a las interrogantes presentadas en el objetivo general y específicos; finalmente, se tiene las conclusiones y recomendaciones sobre la inscripción de las sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, en el que textualmente no se encuentra en el marco de la ley 27157. Asimismo, los acuerdos establecidos en las reuniones virtuales de junta de propietarios, si constituye actos inscribibles, acorde a la interpretación del Tribunal Registral, no obstante, es necesario se indique en la ley 27157 y su reglamento textualmente, la validez de los acuerdos obtenidos en las sesiones virtuales, a efecto de brindar predictibilidad.

Palabras clave: Sesión virtual, junta de propietarios, reglamento interno

Abstract

The general objective of the research was to analyze whether the registration of virtual sessions by the Board of Owners in the public registries is covered by Law 27157. A research with a descriptive qualitative approach has been developed, with a non-experimental - transversal design, which is based on two categories of studies: i) Exclusive Property Regime Common Property and ii) Session of the Board of Owners. The interview technique was used and data analysis was carried out through categorization and triangulation of information.

Obtaining as a result the analysis of the answers to the questions presented in the general and specific objective; Finally, there are the conclusions and recommendations on the registration of the virtual sessions by the Board of Owners in the public records, in which it is not literally within the framework of Law 27157. Likewise, the agreements established in the virtual meetings of the Board of owners, if it constitutes registrable acts, according to the interpretation of the Registry Court, however, it is necessary to indicate in Law 27157 and its regulations verbatim, the validity of the agreements obtained in the virtual sessions, in order to provide predictability.

Keywords: Virtual session, owners' meeting, internal regulations.

I. INTRODUCCIÓN

El desarrollo inmobiliario en estos últimos veinte (20) años, asociado directamente a la gran cantidad de construcciones de edificios o viviendas multifamiliares ha impactado de sobremanera en las formas de vivir de gran cantidad de personas que lo hacen en departamentos o unidades inmobiliarias. La convivencia dentro de estas unidades inmobiliarias muchas veces no ha sido amigable entre los condóminos o propietarios de las unidades inmobiliarias, llegando incluso a existir agresiones físicas entre los propietarios, siendo más notorio en las edificaciones que no disponen con una junta de propietarios (en adelante, Junta). En la actualidad, es tanta la cantidad de personas que comparten espacios en departamento o edificios multifamiliares o quintas o condominios, que es necesario contar con reglas que permitan llevar una convivencia entre los propietarios. La legislación ha establecido los lineamientos que permitan lograr esa convivencia deseada entre los propietarios, la Ley 27157 “Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común” (en adelante, Ley), denominada en el Código Civil, como propiedad horizontal, y en su reglamento aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA (en adelante, Reglamento de la Ley), establecieron que en las edificaciones donde se tengan zonas de propiedad exclusiva y zonas comunes, siendo posible elegir entre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (en adelante, RPEPC) o el de independización y copropiedad. Cabe precisar que, en la presente investigación se ha desarrollado sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, debido a que, en la práctica, así como, en la doctrina y la jurisprudencia, se ha desarrollado más para el mencionado régimen. Por otra parte, el mencionado régimen, también, fue y es materia en las resoluciones emitidas en el Tribunal Registral, a través de las cuales ha aportado con jurisprudencia en materia de juntas de propietarios.

La Ley 27157, establece que es la Junta de Propietarios (en adelante, Junta) es el conjunto de propietarios de zonas exclusivas que se agrupan para representar a todos los propietarios. Esquivel, J. (2008) cuyo propósito es administrar el inmueble para el buen funcionamiento en beneficio de los todos los propietarios, asimismo, es la encargada de dirigir los bienes comunes en una

fábrica sujeta a la ley, conforme lo establece su reglamento interno, no obstante, los acuerdos obtenidos por la Junta de Propietarios no han podido ser inscritos y han sido observados por los registradores públicos por que la norma de la materia no establece claramente cuál es el procedimiento y los requisitos para proceder con la anotación de los acuerdos realizados por las Junta en sesiones virtuales y el porcentaje de participación de los propietarios de las propiedades privadas.

Lo indicado anteriormente ha sido más notorio en la pandemia del COVID-19, lo que ha evidenciado la deficiencia de nuestras normas, en específico la Ley 27157, en un mundo globalizado y digitalizado, con las nuevas tendencias tecnológicas de comunicación y socialización de la población. Durante la pandemia se emitió el Decreto de Urgencia N° 100-2020-PCM y la Ley 31194 que estableció, que se pueden realizar las juntas y asambleas virtuales para todas las personas jurídicas, sin embargo, las Juntas de Propietarios no tienen personería jurídica, no obstante, el Tribunal Registral con la resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T sustentó que las sesiones virtuales para las Junta de Propietarios, a pesar de no estar incluidas en forma expresa en la normativa peruana, es procedente la realización de sesiones virtuales o no presenciales, a pesar de no estar incluido expresamente en el reglamento interno (en adelante, Reglamento).

Asimismo, la Ley 31194 incorporó en la Ley 26887 un artículo referido a las sesiones no presenciales y el ejercicio de los derechos de voz y voto no presencial, por lo que ahora se podrán llevar a cabo sesiones no presenciales con la misma validez de las sesiones presenciales por medios tecnológicos o similares, siendo su aplicación expresamente en la Ley 26887. Ahora bien, en el tema materia del presente proyecto de tesis no se cuenta con una ley específica que establezca que se puedan llevar a cabo sesiones no presenciales y/o virtuales, mediante plataformas como el google meet o zoom, con la finalidad poder inscribir los acuerdos de la Junta de Propietarios como resultado de las sesiones no presenciales o virtuales, ya que al no estar establecido las sesiones no presenciales o virtuales en la ley es propenso a ser cuestionado administrativamente. Ante la carencia de la inclusión de sesiones no presenciales o virtuales en la Ley 27157. La carencia del empleo de sesiones no

presenciales y/o virtual en estricto representa una problemática para la inscripción de los acuerdos establecidos por juntas de propietarios que opten llevar a cabo sesiones no presenciales o virtuales, dado que expresamente no se encuentra en la Ley.

Es por ello que para el estudio del presente trabajo se plantea un problema general y dos específicos, siendo el problema general la siguiente: ¿La inscripción de sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157?, del cual se desprende dos problemas específicos: i) ¿Los acuerdos establecidos en las reuniones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles? y ii) ¿Las reuniones de juntas de propietarios requieren ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos?.

Pues bien, la presente investigación tiene su justificación a partir de la relevancia social, porque está dirigido en beneficio de las personas que se encuentra en este régimen y necesitan realizar la inscripción de los acuerdos que llegue a obtener para mantener una convivencia saludable entre todos los condóminos acorde a los nuevos tiempos que se vive, en el que se emplea medios tecnológicos para realizar diversos actos jurídicos. La justificación desde la perspectiva metodológica, se sustenta en el análisis e indagación de documentación relacionado a la materia registral y al uso de técnicas de entrevista, para obtener información cualitativa a través del empleo de instrumentos tales como el cuestionario de la entrevista y la guía de análisis de los documentos, que permitirá construcción de nuevos conocimientos.

De igual manera, se justifica desde el valor teórico, porque las relaciones que resulten de las variables permitirán establecer una propuesta para la modificación de la Ley 27157. Se justifica desde la perspectiva jurídica, porque se fundamenta proponiendo la modificación en la Ley en lo que respecta a las sesiones virtuales para la inscripción de los acuerdos arribados en reuniones de las juntas de propietarios. Por otra parte, se justifica desde la perspectiva práctica, porque la investigación contribuirá a resolver los problemas y vacíos que se presentan en la Ley 27157 respecto a los acuerdos de las sesiones no presenciales y virtuales.

Finalmente, el objetivo general de la investigación se circunscribe en: Analizar si la inscripción de sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157. Adicionalmente a lo mencionado, se plantearon los siguientes objetivos específicos: (i) Analizar si los acuerdos establecidos en las reuniones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles; y (ii) Determinar si las reuniones virtuales de juntas de propietarios necesariamente tienen que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos.

II. MARCO TEÓRICO

El investigador con la finalidad de mayor panorama a la investigación, ya que permite contar con mayor objetividad en el desarrollo de la investigación, por lo que, a nivel nacional se hace la siguiente mención: Matheus (2016) en su tesis titulada “Deficiente regulación de los bienes comunes dentro del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común en la Ley 27157”, para optar título de abogado en la Universidad Andina del Cusco, concluye que el fundamento jurídico del Régimen de la Ley, se manifiesta en el vínculo de los derechos y obligaciones de las secciones exclusivas que tiene cada propietario que poseen el derecho de propiedad. No obstante, también concluye que se presenta una deficiente regulación en materia de bienes comunes, que como se advierte es en donde se presentan los conflictos en la convivencia de los propietarios, desconociendo el uso de la Ley 27157, por lo que, recomienda una norma que establezca y no deje a interpretación, el uso de los bienes comunes los límites y obligaciones de los propietarios de las propiedades exclusivas, con la finalidad de conseguir una convivencia armoniosa entre los propietarios.

Rentería (2017), en su tesis “Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común” para optar el título de abogado en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, concluye que i) El sistema dirigido por la Ley 27157 es facultativo, debido a que permite a los propietarios decidir por para establecer el sistema de autonomía y copropiedad o por el Régimen de la Ley, ii) la afectación al derecho al voto es evidente siempre que cumpla con el pago de sus cuotas y iii) la Junta se inscribe en el registro de personas legítimas o se contemple que se tenga norma regulatoria similar a asociaciones irregulares inscrita y no inscritas.

Castro (2021), en su tesis que lleva por título “Análisis a la propiedad de pisos y la insuficiencia de la Ley 27157 sobre los predios mancomunados en la legislación peruana”, concluye lo siguiente: i) que el régimen vigente lleva consigo una complejidad, lo que requiere una legislación clara para garantizar la mejor convivencia entre los propietarios y ii) es necesario para una convivencia grata y sostenible de personas en una edificación, contar con un documento que

establezca los lineamientos para una tranquilidad social. Asimismo, señala que las juntas en ciertos casos proceden de manera ilegal, ya que realiza el corte del servicio de agua, restringir el uso del ascensor, en ciertas ocasiones exponer la imagen del propietario moroso, entre otros.

Arrelucea (2021) en su tesis “Ineficacia de la ley 27157 en función de los nuevos alcances a la norma civil frente al problema de vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú”, para su titulación reglamentaria. en la Universidad Pedro Ruiz Gallo, concluye que la normativa actual en la materia de PEPC, es ineficaz ya que presenta legítimas en el reglamento de la propiedad no determinan o no se establece la predictibilidad en las controversias surgidas en la materia y ii) no se cuenta con coercitividad de la junta, no se tienen mecanismos claros para hacer efectivo los acuerdos.

Carrasco (2021), en su trabajo de suficiencia titulado “La Adecuación del reglamento interno de Junta de Propietarios a la Ley N° 27157”, para obtener el título de abogado en la PUCP, entre sus conclusiones finales señala: i) que el Régimen viene hacer una propiedad especial, debido a que se tiene la intervención de los segmentos de la zona selectiva y de los segmentos de las zonas comunes. Siendo el reglamento donde se establecen las obligaciones y compromisos de los condóminos de los propietarios de los segmentos selectivos; y, la junta que se dirige a los propietarios de las áreas restrictivas, ii) Asimismo, señala que el Reglamento es importante en el Régimen, iii) Siendo el reglamento donde se establecen las normas de conjunción, privilegios y compromisos de los propietarios de los segmentos selectivos; y, la junta dirige a los propietarios de las áreas restrictivas. realizados bajo las normas anteriores a la Ley 27157 y iv) una vez adecuado su reglamento, las juntas de propietarios podrán actuar en representación de las secciones exclusivas.

Por otra parte, se tiene como antecedentes a nivel internacional, la tesis del autor Andrés (2019) para optar el grado de Doctor en la Universidad Castilla-La Mancha, cuyo título es “La evolución del interés privativo frente al comunitario en la propiedad horizontal”, señala en sus conclusiones que lo acordado por la Junta permiten dinamizar a la comunidad de los propietarios, acorde a lo indicado por el autor, la facultad y limitación del derecho son establecidos de acuerdo a la

ley, ello permite, una flexibilidad para la toma de decisiones en bien de la comunidad de propietarios por parte de la Junta haciéndose más ejecutivo su intervención en beneficio de la comunidad de propietarios.

Morgado (2017), de la tesis titulada “La propiedad horizontal de hecho” para optar el grado de Doctor en la Universidad de Alcalá , concluye que es necesario y urgente contar con una nueva ley de propiedad horizontal acorde a estos nuevos tiempos, debido a que la Ley 49/1960 ha sufrido tantas modificaciones para poder dar solución a la problemática en la convivencia de los propietarios a raíz en muchos casos por los avances tecnológicos, problemática que más que seguro se ha notado más con la virtualidad para las reuniones, pagos, etc., que se viene viviendo en la actualidad.

Guzmán (2015), de la tesis titulada “La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos”, para optar el título de abogado en la Universidad Católica de Colombia, concluye en la propiedad horizontal se puede advertir de como el derecho, como ciencia, estará a la vanguardia de los cambios que se presentan en una sociedad. Por otro lado, se cuestiona si la legislación, en este caso el país de Colombia, cuenta con una normativa adecuada en propiedad horizontal para dar solución a las controversias entre los copropietarios. Como es de verse, la realidad colombiana es muy similar a la realidad nacional, toda vez que, nuestra normativa no resuelve todos los conflictos más frecuentes, es más, en cierto modo está desfasada con el nuevo estilo de vida que se lleva, el estilo de la virtualidad.

Salamanca (2015), en su tesis titulada “Metodología para la gestión social en proyectos de vivienda de interés social en Latinoamérica bajo el régimen de propiedad horizontal”, para optar el grado de Doctor en la Universidad de León, concluye que la problemática que se presentan en las relaciones de convivencia entre copropietarios en una propiedad horizontal son del tipo de salud pública que debe atender el Estado. Al respecto, se señala que la atención por parte del Estado no es otra que la aprobación de leyes que permitan establecer las reglas de convivencias y genere un espacio de predictibilidad de la solución de conflictos que se podrían generar dentro de las comunidades de propietarios. La

metodología presentada tiene su base en la capacitación a los copropietarios en los temas relacionados a la propiedad horizontal, reglas de convivencia y administración y organización.

Fagua y Henríquez (2020), en su tesis titulada “Aplicativo móvil con infraestructura en la nube para la preparación y ejecución en forma remota de asambleas en propiedad horizontal, que permita asegurar la información haciendo uso de cadenas de bloques y autenticación por reconocimiento facial”, para obtener el grado de ingeniero de sistemas en la Universidad Piloto de Colombia, entre sus conclusiones finales señala que el esquema de aplicativo móvil para la ejecución de asambleas virtuales en una propiedad horizontal permite ofrecer una alternativa de solución para llevar a cabo las asambleas de los copropietarios. Como es de verse, en países como Colombia se presentan alternativas de llevar a cabo asambleas virtuales.

A continuación, se desarrollan las teorías y bases teóricas relacionadas al trabajo de investigación, que permite establecer la definición del Régimen, en el caso del Perú. El régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común se encuentra regulado por la Ley 27157 y su reglamento, anteriormente se denominaba “propiedad horizontal”.

En la Ley 27157 (1999), se presentan dos clases de regímenes de propiedad: i) propiedad exclusiva y propiedad común, una que enmarca a los bienes de propiedad exclusiva sobre la cual el propietario cuenta con las facultades de ejercer su derecho de dominio; y, ii) la independización y copropiedad. De la lectura que se puede realizar a la Ley 27157, se puede inferir los siguientes conceptos: i) Edificio: es la construcción de una edificación en un área determinada, pudiendo construirse uno o más pisos, es decir, departamentos con accesos independientes, pudiendo estar destinado para vivienda o al desarrollo de actividades comerciales o pueden ser mixtas, vale indicar, más de una actividad, vivienda, industria y comercio, ii) Bienes privados: secciones de uso exclusivo por los propietarios de una edificación, se puede considerar como ejemplo los departamentos de una vivienda multifamiliar y iii) Bienes comunes: Vienen hacer las partes del edificio, en el que los condóminos de las secciones

exclusivas tienen el derecho de usar como ejercicio de su derecho por ser propietarios de una sección exclusiva.

En el Reglamento de la Ley 27157, aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA, en su artículo 129, se indica que la PEPC es uno de los dos regímenes que indica la Ley, siempre que se tenga la concurrencia de los siguientes presupuestos: (i) la construcción o edificaciones para viviendas, que se integran en secciones exclusivas, que pertenecen a diferentes propietarios; (ii) debe existir áreas o ambiente, bienes y servicios comunes; (iii) contar con un RI; y (iv) contar con una junta de propietarios.

De lo indicado anteriormente, se puede tener como síntesis que la PEPC sugiere la presencia de dos tipos de recursos: un segmento privado y selecto dentro de la estructura, y luego, la región normal de la estructura, cuya posesión se compara con todos los propietarios de los segmentos restrictivos, propiedad que está conectada con el nivel de apoyo establecido en las directrices internas del desarrollo o edificio.

En el sistema PEPC, las regiones normales no pueden ser eliminadas del sistema; sin duda, la presencia de regiones normales es fundamental para el funcionamiento y la actividad ordinaria de la estructura sujeta al sistema. En cualquier caso, hay algunas regiones normales que son excesivas para la existencia del sistema, por lo que la junta de propietarios tiene la capacidad de cambiar su tendencia de propiedad normal a propiedad selectiva. El conjunto general de leyes dirige dos establecimientos, en los que la Junta puede, por comprensión, cambiar la propiedad normal a la propiedad selectiva.

Nuestro conjunto general de leyes dirige dos establecimientos, en los que la junta de propietarios puede consentir el cambio de regiones normales a segmentos de propiedad selectiva, estas dos figuras son: I) el reconocimiento de la responsabilidad previa de los aires y, ii) la desafectación y traslado de las regiones normales. En el análisis de la Resolución N° 832-2014-SUNARP-TR-L, define al régimen PEPC como una forma de la propiedad que presenta la concurrencia en una edificación de secciones exclusivas con áreas de uso común, como es el caso del terreno donde se construyó el edificio, entre otros,

que se hacen necesarios por los propietarios para el ejercicio de sus derechos de sus secciones exclusivas.

Desde el punto de vista de Gonzales (2010), señala que el Código Civil no regula a la propiedad horizontal, más bien, la refiere a una norma especial (Ley 27157). La propiedad horizontal tiene como requisito necesario la estructura o reunión de estructuras separadas en áreas de tierra con segmentos existentes juntos de espacio normal y administraciones normales. La propiedad horizontal cuenta como requerimiento necesario la existencia de una edificación que se encuentre dividido en secciones o departamentos, conforme se indica en el artículo 129 del Reglamento, del mismo se puede extraer lo siguiente: a) El edificio multifamiliar o la reunión de estructuras multifamiliares están incorporados por segmentos restrictivos, b) La simultaneidad de la propiedad normal y las administraciones normales y c) El carácter propietario de los titulares respecto a los segmentos selectivos.

Por otra parte, Esquivel (2012) señala que la PEPC es una manera de propiedad existiendo bienes de propiedad exclusiva y otra de bienes de propiedad común, que debe contar con un RI y junta de propietarios. El régimen de PEPC, está regulado por la Ley 27157, siendo la norma una forma de propiedad es especial ya que, en ella, se indica que existen dos tipos de propiedades, una alusiva a la propiedad selectiva sobre la cual el titular o propietario tiene cada una de las cualidades generales y extraordinarias de la actividad de su derecho a su espacio y la otra respecto a la propiedad normal en la cual, sobre ella, tienen derecho cada uno de los propietarios. El artículo 129 del Reglamento de la Ley 27157 refrendado por el D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, tiene componentes fundamentales para la presencia de una estructura o reunión de estructuras incorporadas por propiedades de espacio selectivo, teniendo un lugar con varios propietarios, un reglamento interno y un cuerpo dirigente de propietarios. En otras palabras, en este sistema es esencial que los componentes que lo acompañan coincidan: i) Una edificación en la que coexistan bienes exclusivos y bienes comunes, ii) Reglamento Interno y iii) la Junta.

Torres (2016), en su artículo Propiedad horizontal de la Revista Jurídica “Docentia et Investigatio” de la Facultad de Derecho y Ciencia Política – UNMSM, concluye que, la propiedad horizontal considera la existencia de una o conjunto de edificaciones que se divide en partes privativas y otras como partes comunes, asimismo, señala que la propiedad horizontal es un derecho real que como se sabe se puede usar, gozar y disponer, y Tercero. La propiedad horizontal es el derecho real de uso, goce y disposición de las secciones exclusivas y secciones comunes en una edificación o conjunto de edificaciones. A cada sección exclusiva le pertenece un porcentaje sobre los bienes comunes

Álvarez (2017), indica que la propiedad horizontal (denominación empleada en la legislación española a la PEPC) es el régimen que abarca a las propiedades de las casas construidas por pisos o departamentos, teniendo como requisito un edificio para fines de vivienda que cuenta con secciones exclusivas y secciones comunes. Resalta a la propiedad horizontal como una estructura organizativa y sin una voluntad de asociación por parte de los que forman la comunidad. Asimismo, se aportó varias innovaciones en el régimen de propiedad horizontal con la Ley 8/1999, que reformó a la Ley 49/1960 que estableció la adopción de acuerdos por la junta de propietarios para contar con servicios de utilidad general como son los ascensores, porterías, servicios de internet, eliminación de impedimentos que dificulten el tránsito de persona con discapacidad o minusválidas; por otra parte, se previó que el cobro de las deudas de los propietarios a la junta, con el reconocimiento del crédito por cuotas de los propietarios, se tenga en cuenta que ante la falta de pago, se agilice los cobros mediante un proceso con celeridad para el cobro de las deudas ante la comunidad. Asimismo, se indica que la propiedad privada sobre el predio se usa, disfruta y se dispone en el régimen de propiedad horizontal.

García (2019), en su comentario al artículo 84 del Reglamento de inscripciones de registros públicos, señala que la Ley de Regulación de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de propiedad exclusiva y común, tenía la denominación de propiedad horizontal. En la exposición de motivos se señaló de manera reiterada que la denominación de Propiedad Horizontal es equivocada

porque no en todos los casos se va a producir la división de unidades inmobiliarias por líneas horizontales, en base a ello, el legislador consideró cambiar la denominación de Propiedad Horizontal a Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, siendo irrelevante el cambio de la denominación de propiedad horizontal a PEPC.

Avendaño y Avendaño (2017), indican que la PEPC es el régimen en el que se tiene una estructura o conjunto de estructuras conformadas por propiedades exclusivas que tienen como propietarios a diferentes integrantes de la edificación. El nacimiento del origen de la PEPC se da con la independización registral de las secciones de uso exclusivo, porque puede haber un edificio culminado, haberse enajenado los departamentos y otorgado el Reglamento interno, pero si no se ha independizado registralmente no existiría el régimen de PEPC. Los segmentos privados están bajo el sistema de derecho de propiedad señalado en el Código Civil, siendo así, el propietario puede disfrutar, usar, disponer y reivindicar su sección exclusiva como lo podría realizar cualquier propietario. Un ejemplo de sección exclusiva viene a ser los departamentos de un edificio, los estacionamientos, salvo que, el Reglamento considere como bien común. El propietario puede ejercer su derecho a realizar actos de gravamen respecto de su sección exclusiva. Cada propietario de un segmento selectivo podría ejercer su derecho a utilizar y participar en el trabajo y los productos normales, sin más impedimento que la utilización y satisfacción en diferentes propietarios de las áreas restrictivas. En este sistema PEPC los propietarios de las áreas exclusivas pueden realizar cualquier obra dentro de su propiedad, acumularlas o subdividirlas siempre que no se pongan en riesgo la seguridad de las estructuras que sostiene la edificación o estilo arquitectónico. Los bienes comunes vienen a normales son las que se esperan para la utilización y el placer en todos los propietarios de casas adosadas, o las que son vitales para la sustentabilidad o la presencia de la estructura. Las administraciones normales son la limpieza, el apoyo y el mantenimiento de las regiones verdes y de las regiones normales, de los establecimientos eléctricos y estériles de uso normal.; así como, el servicio de vigilancia y seguridad en la edificación, la eliminación de la basura y demás servicios que acuerde la junta de propietarios.

Meneses (2021), menciona que desde hace mucho año se viene entregando una increíble mejora del terreno, siendo en mayor cantidad los edificios multifamiliares, debido a que existen muchas personas que desean vivir cerca a lugares más céntricos con sus familias. Ello, ha conllevado a que se tenga un marco normativo que pueda atender la necesidad de la sociedad, para lo cual se configuró el régimen de PEPC, el mismo que debe cumplir los siguientes presupuestos: i) una propiedad exclusiva con distintos propietarios y ii) secciones comunes. Asimismo, precisa que la participación en las secciones comunes solo es permitida para los propietarios de los segmentos selectivos, siendo su ejercicio de manera razonable e indicado en su Reglamento. El nivel de apoyo en la propiedad normal es asistente a cada segmento de uso selectivo. y el ejercicio de su uso le corresponde al propietario de la sección exclusiva, siendo ese ejercicio se basen en medidas sensatas y establecidos en el RI. Por otro lado, se agrega que al realizarse el intercambio de una zona de exclusiva debe recordar el intercambio del interés por la propiedad normal, así como los privilegios de propósito, viaje y movimiento de las libertades de propósito, viaje y utilización de la propiedad normal. o servidumbre, que se encuentren vinculados a las secciones exclusivas transferida.

Peña (2022), señala que se debe tener una estructura o reunión de edificaciones compuesta por segmentos de espacio restrictivo y propiedad del espacio normal, siendo este régimen de aplicación obligatoria a la edificación o edificaciones de unidades exclusivas que se superponen una sobre otra, de forma vertical como es el caso de los departamentos en edificaciones multifamiliares. Como se puede advertir, entre los autores referidos existe un consenso en el que régimen de la PEPC tiene como presupuesto la presencia de una estructura separada en segmentos de élite y segmentos normales, cuyos propietarios o condóminos conviven conforme se establece en su Reglamento, siendo este régimen de carácter obligatorio para los edificios que tienen unidades exclusivas y se encuentran uno sobre otro.

En el derecho comparado, el régimen de la PEPC, es países como Colombia, Chile y España tienen otra denominación, como a continuación se indica: a) La Ley N° 21.442 (2022) de la legislación chilena, señala que la copropiedad inmobiliaria desarrolla un régimen especial de propiedad, que

regula la interacción de personas que conviven en bienes de dominio común, esta norma chilena es el equivalente a la ley peruana N° 27157 referida a la PEPC. En la norma indicada anteriormente, indica que los condominios son construcciones acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria. Por otro lado, también, la norma chilena regula la interacción de manera similar los intereses privados referidos a bienes de dominio común. Asimismo, señala un concepto del régimen de copropiedad inmobiliaria denominándolas condominios de tipo A o condominios unidades de terreno común y de los condominios de tipo B o condominios de sitios urbanizados, es más, la norma chilena, adiciona un innovador concepto de obligación económica, en el cual a parte de la cuota de los gastos propios para el mantenimiento del condominio se incluye fondos operacionales, primas de seguros, multas e intereses, entre otros aspectos más,

b) La Ley colombiana Ley N° 675 (2001) norma el régimen especial llamada propiedad de nivel en la que se fusionan los privilegios de propiedad de élite de los segmentos privados y las libertades de propiedad normales, sobre la tierra, la región y los productos normales, para establecer las reglas que permitan garantizar una convivencia pacífica entre los propietarios de las secciones exclusivas. El artículo 3 de la mencionada Ley define a la propiedad horizontal como el sistema jurídico en el que se regula el régimen de un edificio o conjunto de edificios, construidos o por construirse. Asimismo, para la constitución del régimen, refiere el artículo 4, debe realizarse mediante una escritura pública con la que surge la persona jurídica. Por otra parte, establece principios orientadores que marcan los lineamientos de las reglas de convivencia que debe primar entre todos los propietarios de las propiedades exclusivas: i) Función social y ecológica, en una propiedad horizontal se debe tener presente una función social y ecológica en la propiedad, con la finalidad de sujetarse a las normas urbanísticas que permitan el desarrollo urbano de manera sostenible sobre los espacios comunes en armonía con el desarrollo de las ciudades, ii) Convivencia pacífica y solidaria, iii) El respeto a la dignidad, la que debe primar entre todos los propietarios y no propietarios que se encuentran permanentemente y eventualmente en los edificios que se encuentran en este régimen, iv) Libre iniciativa empresarial, conforme a la normativa urbanística el desarrollo económico también forma parte de una propiedad horizontal, ya que se puede contar con predios uso comercial o mixto, dicha iniciativa debe respetar los

derechos de los propietarios de las secciones exclusivas y por el ultimo, v) el derecho al debido proceso, el mismo refiere a los actuados en ñas asambleas, ya que para imponer la sanción por incumplimiento de alguna obligación deberá garantizarse el debido proceso, derecho de defensa, contradicción e impugnación. El artículo 32° de la mencionada ley, señala que es a través de la propiedad horizontal que se crea una persona jurídica, una situación que es muy diferente al Perú, ya que como es de conocimiento, en el Perú una Junta no es persona jurídica, no obstante, tiene permitido ciertas acciones similares a una persona jurídica, como el caso de poder realizar transacciones financieras, obtener un registro único de contribuyente, llevar una planilla, entre otras acciones. Cabe resaltar que, la normativa colombiana refiere a la PEPC. Asimismo, igual que en el Perú, la problemática se ha ido incrementado debido al crecimiento de las grandes ciudades que muy a aparte de tener un crecimiento horizontal han tenido un crecimiento vertical en las ciudades que congregan una gran población. Sin embargo, el desarrollo de la legislación inmobiliaria en Colombia ha sido mayor con respecto al Perú. c) En la normativa española la propiedad horizontal se demuestra en el artículo 396 del Código Civil, que expresa que los pisos de las estructuras o parte de ellos son susceptibles de ser aprovechados siempre que tenga salida independiente hacia una sección común o a la vía pública, tendrán una propiedad directamente sobre las regiones normales del edificio, tales como el suelo, cimentaciones, elementos estructurales, azoteas, redes de servicio de agua luz, gas, etc. Señala, también, que las partes de copropiedad no podrán ser materia de división y no podrán ser vendidas, embargadas o gravadas en forma conjunta con las propiedades exclusivas o privadas a la que son vinculadas. La ley española, Ley 49/1960 (1960), regula de manera especial a la propiedad horizontal a través de una ley, cuyo objetivo es establecer los lineamientos indicados en 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal. El reglamento único de la propiedad uniforme establece los privilegios y compromisos de los propietarios, así como también, los complejos inmobiliarios privados, siendo un concepto jurídico relacionado al conjunto de secciones exclusivas o inmuebles privados que forman parte de un edificio.

Naturaleza jurídica del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. La constitución del régimen de PEPC uno de los presupuestos es la declaración de la planta de fabricación, que demuestra implícitamente la presencia de una estructura, con lo cual el proceso de ejecución de la estructura debe ser recién realizado, comenzando con la muestra, elaboración y refrendo del proyecto de la estructura ante el poder civil comparador, donde se encuentra el predio, obteniendo el permiso independiente; Una vez terminada la estructura, el distrito es responsable de dar el testamento de fruición de desarrollo y elaboración, dando el Formulario Único de Edificación (FUE), según la Ley 29090, que comprende el título de alistamiento para la inscripción de la declaración de línea de producción en la bóveda del terreno. Por otro lado, está la regularización de la estructura de la estrategia de declaración de línea de producción, para estructuras desarrolladas hasta el 31 de diciembre de 2016, siguiendo lo normado por la Ley 27157. Torres (2016), La propiedad horizontal es un tipo de propiedad excepcional, en la que coinciden dos componentes genuinos: la propiedad restrictiva y la propiedad normal, y un componente individual que es la reunión de propietarios. La propiedad de horizontal no sería imaginable suponiendo que alguno de estos componentes estuviera ausente. Esto da sentido a los supuestos doctrinales sobre la idea lícita de la propiedad horizontal, tratando de absorberla a otro derecho genuino como la servidumbre, la coposesión o la superficie. La propiedad de nivel tiene una naturaleza intrincada, que no se puede perfilar dentro de los moldes ejemplares de la propiedad o la copropiedad u otro derecho genuino, ya que adivina la conjunción que no permite desligar una propiedad selectiva y una propiedad típica, siendo la última opción la que descubre que debe tener esencialmente un IR y un grupo de propietarios principales.

Álvarez (2017), en forma concurrente o subsiguiente inscripción de la Reglamento y la autonomía resultante de las unidades selectivas (departamento, cochera o almacenamiento), y por lo tanto el grupo principal de los propietarios se compone de elegir el personal directivo superior particular. En la actualidad, abordaremos la idea de la propiedad de la élite y la propiedad, en el principio desconocido es normal para este sistema de responsabilidad por pisos o condominios. El PEPC depende de una estructura (o casa) separada en pisos o

condominios. El sistema PEPC es una figura legítima que, junto a una propiedad de segmento privado sobre un espacio cúbico sustancial, existe conjuntamente una copropiedad obligatoria, fundamental y que no puede ser particionada, sobre unos componentes normales; y, para tener el sistema de PEPC, se requiere: a) presencia de una estructura, separada en pisos o lofts, locales o regiones de uso libre, la delimitación de las regiones normales y las diversas áreas de propiedad privada; b) Los pisos o condominios de actividad libre se relacionan con más de un individuo.

Gonzales (2013), En el predio, la propiedad comprende, lógicamente, al suelo, subsuelo o sobresuelo, conforme establece el artículo 954 del CC. El titular del suelo, en el caso de las construcciones, le pertenecen por virtud de las reglas de accesión. Se tiene una tradicional fórmula para poder separar la construcción del suelo a través del derecho real de superficie; no obstante, se tiene problemas por la temporalidad que tiene. Por ello, era importante complementarlo con otra relación jurídica que permitiera satisfacer la capacidad monetaria de aislar una estructura en segmentos elitistas, estables y duraderos. Aquí es donde la propiedad horizontal (categoría PEPC) surge como una solución legal para rechazar la utilización de las directrices de aumento de corte inmobiliario, por tanto, se trata de una modalidad particular nacida por medio de la necesidad de contar con una fórmula jurídica a la que no se le aplique las reglas de accesión. En síntesis, se trata de un régimen de propiedad no diferente a ella, sino particular de ella.

El Reglamento, según Gonzales (2013), señala que es un negocio jurídico (en la terminología del CC, acto jurídico) donde la declaración de la voluntad produce una serie de efectos jurídicos reales y obligacionales. El acto constitutivo incide en el dominio de los dueños, cambiando un contexto independiente por otra compartida, ya que vincula las secciones exclusivas con las partes comunes. En la doctrina se puede distinguir el acto constitutivo o proclamación del régimen de PEPC y el estatuto o conjunto de principios ordinarios que administran las relaciones lícitas entre los propietarios. En nuestro conjunto de leyes, no se conoce tal diferenciación, ya que la expresión Reglamento alude tanto a la manifestación constitutiva como a las ordenanzas de este sistema de propiedad. En el caso principal, el Reglamento es asumido en primera instancia por el

constructor, siempre que haya por lo menos dos propietarios. La norma debería ser percibir que el Reglamento se concede mediante un acto unilateral del primer propietario, que suele ser el diseñador o desarrollador de la estructura o proyecto.

A través del artículo 148 del Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, por el cual la parte mayor necesaria es el 66% (2/3) de los votos, lo cual es adecuado para vender, obstaculizar, trasladar el uso o influir en la propiedad o región normal de la estructura. En el derecho comparado, el caso de la Ley de Propiedad Horizontal española de 1960, espera la unanimidad para cambiar el título constitutivo o las reglas permanentes del sistema, llámese Reglamento. Sólo para esta situación se permite un supuesto asentimiento consistente. En la normativa se hace una matización entre "asentimiento previo" y "asentimiento presunto". El anterior se produce cuando un individuo da su consentimiento previo al cambio de la Reglamento dentro de unos puntos de corte específicos. Por ejemplo: el constructor o ingeniero reclama toda la autoridad para elevar la urbanización y, posteriormente, reclama toda la autoridad para alterar el reglamento interno en lo que respecta a su parte de cooperación (que, evidentemente, será mayor mientras se amplíe la región cubierta; mientras que esta norma disminuirá esencialmente a causa de las demás unidades de terreno). En contra de la norma, el caso posterior se da cuando la ley o un negocio anterior han establecido el valor legítimo de la tranquilidad. Las dos modalidades son únicas, ya que en el "asentimiento anterior" hay un artículo o tema sobre el que se da el asentimiento por adelantado, hay una manifestación en desarrollo sobre la que se ha dado previamente el asentimiento. Por otra parte, el "asentimiento supuesto" infiere la ausencia total de voluntad, ya que ésta es forzada por la quietud.

Esquivel (2012), señala que el régimen de PEPC se constituye a través de un Reglamento en la actualidad por el propietario de la estructura, que puede ser el propietario, que anuncian su disposición a presentar la estructura al sistema. La introducción del sistema requiere el cumplimiento de los requisitos previos. El significado del Reglamento es de extrema importancia ya que establece los principios de conjunción de los propietarios que viven en la

estructura, así como las costumbres que los propietarios deben consentir en sus arreglos. El Reglamento es la decisión fundamental que cada uno de los propietarios de los segmentos privados debe consentir y sólo de manera reforzada debe aplicarse la Ley 27157 y el Reglamento de la Ley, es decir, los propietarios de los segmentos selectivos tienen plena oportunidad de establecer, a través de los arreglos realizados, las pautas de conducción, compromisos de abono de las acciones para el mantenimiento de las administraciones y productos normales, entre otros.

Los lineamientos contienen el conjunto de los segmentos del espacio selectivo, los productos normales y las regiones, que estarán al servicio de la multitud de propietarios, para que puedan practicar completamente sus privilegios de propiedad, el monto de los intereses de cada propietario en cuanto a la mercancía normal, las administraciones normales y los costos que debe aceptar cada propietario o titular de las áreas restrictivas, así como, el tipo de asociación y organización del área local y diferentes normas que dirigen la concurrencia social.

El artículo 42 de la Ley 27157 orienta los rubros del Reglamento, los cuales se pueden dividir de la siguiente manera: a) La representación real en la estructura, de los segmentos de propiedad selectiva, de los recursos de propiedad normal y la lista de las administraciones normales, b) La cuota de apoyo al mantenimiento de la propiedad normal y de las administraciones y c) Los acuerdos regulares sobre la organización y la legislatura de la estructura, así como, los privilegios y compromisos de estos y las restricciones de la propiedad.

El Reglamento interno comprende los derechos y compromisos de los propietarios de los segmentos de las secciones exclusivas, ya que gestiona la forma en que debe crearse la conjunción social, y para cumplir esta razón, se espera que el grupo líder de propietarios regule con precisión la propiedad normal. El Reglamento podría depender del ajuste siempre y cuando esté de acuerdo con la Ley, sea como fuere, ni la Ley N° 27157 ni el Reglamento han demostrado avalar la adecuación del reglamento internos a los medios tecnológicos acorde a estos nuevos tiempos, en el que se permite realizar actos

jurídicos mediante el empleo de plataformas virtuales como zoom, google meet o similar. Los lineamientos de la Directiva 009-2008-SUNARP (en adelante Directiva), ha demostrado que para cambiar el reglamento se requiere el entendimiento de la asamblea con más de la mitad del apoyo de los propietarios. Esta disposición amplía el alcance del artículo 39 de la Ley 27157, que establece dicha parte mayor para presentar la estructura al sistema PEPC, por lo que es sensato que se aplique una parte mayor similar para su cambio. Asimismo, el numeral 5.15 de la Directiva demuestra que el cambio de los lineamientos debe alistarse a través de una escritura pública o acta confidencial con marcas legitimadas, debe determinarse que el cambio del reglamento, o parte de el, requiere el refrendo de la junta.

Torres (2016), el Reglamento es el acto jurídico constitutivo del régimen de propiedad horizontal a la que está sujeta una estructura o conjunto de estructuras, separada en segmentos de terreno, cada uno de los cuales está compuesto por propiedades privadas (oficinas, departamentos, locales comerciales, aparcamientos, etc.), y de un estándar que se corresponde con la propiedad normal (terrenos, pasajes, locales de ayuda focal, etc.). Las áreas exclusivas y áreas comunes cuentan con un documento que permita una convivencia entre todas las personas que se encuentran dentro de la construcción o fabrica. En resumen, expresa que el Reglamento en el listado de obligaciones y derechos en la que los individuos que comparten un espacio para su desarrollo social cuentan con reglas establecidas para la sostenibilidad de paz social entre ellos.

Avendaño y Avendaño (2017), indican que es el acto jurídico que engloba una serie de disposiciones que regula el RPEPC, el mismo que puede ser brindado por el promotor o el constructor, por los futuros propietarios de las secciones exclusivas. Asimismo, refiere que se puede tener más de un Reglamento, para el caso de unidades inmobiliarias (edificios) que forman parte de un condominio, es decir, que por cada edificio se tendría un Reglamento, así como, su respectiva Junta, en ese caso, se constituye una Junta general que se encargará de articular todo lo relacionado con el condominio en su conjunto. El Reglamento debe contener de manera obligatoria la determinación de partida

matriz y de los bienes exclusivos, en el que se indique área, la numeración respectiva, la disposición o uso y la propiedad común, así como los derechos y obligaciones de los propietarios y sus restricciones y disipaciones de uso. Por otra parte, se debe indicar los porcentajes de participación de cada propietario en los bienes comunes y en los gastos comunes, también, se establece la convocatoria y las celebraciones que permitan establecer los acuerdos de las juntas de propietarios, y de corresponder, su inscripción en los registros públicos. Cabe señalar que, se pueden presentar más de un Reglamento y conformar más de una junta definidas por el área física de las edificaciones de un conjunto de edificaciones, siendo ese caso, las funciones, mecanismos de coordinación se encuentran establecidas en un Reglamento general. Hay que recordar que el voto delegado positivo de los propietarios debe ser superior a la mitad del nivel de inversión, lo que es adecuado para avalar el Reglamento, concordante con la Directiva sobre el Régimen de PEPC refrendada por la Resolución Nro. 340-2008-SUNARP/SN, que expresa que el Reglamento se ajusta por disposición de la junta con más de la mitad del interés de los propietarios de los segmentos selectivos.

Por un lado, Peña (2022), lo define como la disposición de normas de tipo dispositivo que dirigen las libertades y los compromisos de los propietarios de los condominios para garantizar la plena actividad del derecho de responsabilidad sobre segmentos selectos, regiones y bienes normales, asimismo, debe elegirse uno de los dos regímenes establecidos en la Ley y su reglamento con el fin de establecer los acuerdos sobre los bienes comunes. Por otra parte, indica que, puede clasificar como negocio jurídico debido a que la declaración de la voluntad tiene efectos jurídicos obligacionales y reales; siendo de corte obligacional dado que tiene una relación de limitaciones, facultades y obligaciones para los condóminos de las secciones exclusivas, y son del tipo reales a razón de que cambia la naturaleza de la propiedad, esto, debido a que ya no se encuentra en la propiedad regulada en el Libro de Derechos Reales sino ante una propiedad conocida como la PEPC. La Superintendencia de Nacional de los Registro Públicos mediante la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN, que aprobó la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, define al RI como el negocio

jurídico encausado a establecer que la edificación se encuentra en situación de PEPC o que se encuentra en camino a convertirse en ello.

El Tribunal Registral a través de su Resolución N°276-2006-SUNARP-TR-L, señaló que el Reglamento es el acto jurídico brindado por el condómino o condóminos de la edificación que se encuentra bajo el régimen de la PEPC y en el que se establecen sus derechos y compromisos de los propietarios de dominio exclusivo y servicios comunes de espacio restrictivo, las regiones normales y las administraciones. La Resolución N°1221-2014-SUNARP-TR-L, estableció que el Reglamento es el acto jurídico brindado por los condóminos de una edificación con el fin de establecer el régimen de la PEPC, en el que se incluye entre otros, derechos y obligaciones de los condóminos sobre las secciones exclusivas, bienes y servicios comunes, así como también, los porcentajes de participación, las reglas de la convivencia, entre otros asuntos relacionados a la convivencia social. La aprobación del Reglamento es un procedimiento que viene ser distinto a la regularización, su elaboración es realizada por el promotor o constructor, el mismo que puede ser aprobado con el voto favorable de más del 50% de los porcentajes de participación de los propietarios de las secciones exclusivas. La modificación del Reglamento puede tomarse a través de los acuerdos por la junta que impliquen su modificación.

La Directiva ha establecido los porcentajes de participación para que proceda la medicación del Reglamento, como resultado de la interpretación de la Ley y su reglamento. Así para acuerdos generales que se encuentren relacionados a las modificaciones se requiere más del 50% del porcentaje de participación de los propietarios de las secciones exclusivas. Por otra parte, se ha señalado que, para los acuerdos especiales de modificación, como son: la modificación de los porcentajes de participación, desafectación de bienes, servicios o áreas comunes, es necesaria contar con la mayoría calificada de las dos terceras partes de las participaciones de los bienes comunes.

La junta de propietarios como refiere Gonzales (2013), opina que el colectivo de los propietarios tiene una subjetividad relativa de independencia que le confiere realizar actos de manera contractual y judicial, no obstante, en estricto

la JP no es una persona jurídica. Caracteriza a la Junta como el elemento que no se ejemplifica y que une a los propietarios o titulares de los segmentos de espacio selectivo de una estructura o reunión de estructuras, según lo dispuesto en su Reglamento para ayudar a que el trabajo y los productos normales sirvan lo suficiente a los propietarios de los segmentos exclusivos de una edificación. El final es que las agrupaciones de propietarios no llegan a la situación con un individuo legítimo, sin sesgo para percibir una subjetividad relativa, indiferenciada de lo que ocurre con las afiliaciones no registradas o los órdenes sociales esporádicos. La afiliación de propietarios es un ente no incorporado que reúne a los propietarios de las propiedades del espacio de élite relativas a una estructura o reunión de estructuras, según su Reglamento y su motivación es guardar y mantener los componentes o recursos normales que aseguren la felicidad satisfactoria respecto a cada uno de sus segmentos confidenciales.

En la doctrina se presenta una discusión de la personería legal a las reuniones. Es un paso adelante que la Ley permita su inscripción con independencia legítima y patrimonial. La ley francesa del 10 de julio de 1965 percibió el carácter legítimo a las asociaciones de propietarios, generalmente comenzó por la atribución de carácter legítimo en el conjunto de leyes generales francesas a la hora de encapsular las diferentes peculiaridades agregadas.

Peña (2022), señala que la Junta es un ente que está formado por todos los condóminos de las secciones exclusivas de una determinada fábrica y que tiene su representación, y su constitución se realiza en el momento que se inscribe el Reglamento. Un aspecto importante a tratar es con respecto a la personería legal de la afiliación de los propietarios, nuestro reglamento expresa que la Junta no es ciertamente un individuo legítimo, hasta tal punto que su alistamiento no se hace en ese marco de personas legales, sino en el registro de sustancias legítimas. de predios vale decir en su partida matriz. Torres (2016), menciona que no cuenta con personería jurídica, sin embargo, tiene una subjetividad restringida para jugar fuera específica representa el apoyo del trabajo y los productos de los segmentos normales.

La junta de propietarios, según la Ley 27157 y sus lineamientos, establece que los propietarios que participan en la junta deben tener fundamentalmente sus privilegios de propiedad inscritos, lo que marca las condiciones para formar parte de la junta. En otras palabras, para hacer uso del derecho en las decisiones relacionadas a la edificación es necesario que el propietario tenga inscrito la titularidad en los registros públicos.

Esquivel (2012), es la reunión de propietarios de las propiedades confidenciales de una estructura, la motivación de la reunión es establecer las pautas de concurrencia en cuanto a la utilización y el mantenimiento de las diferentes administraciones y productos normales, asimismo, resalta que existe posiciones contrarias respecto a donde debería inscribirse la inscripción de la presidencia de una junta de propietarios. Para el autor, no es persona jurídica pues no se ha establecido en la ley que al inscribirse en el registro de predio obtiene personería jurídica.

La Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial, en el Exp. N° 2606-2006 refirió que la Junta es un tipo de reunión de personas, pero no tiene la idea de individuo legítimo, ya que su presencia no es la misma que la de sus individuos, y en este sentido, al necesitar el carácter legítimo, por lo cual debe tener el apoyo consensuado de los demás dueños de las secciones privadas.

La doctrina en el derecho comparado ha establecido en su normativa que las reuniones de propietarios son sustancias legítimas. La Ley colombiana Ley N° 675 (2001) en su artículo 32 señala expresamente que una vez que la propiedad plana está legítimamente comprendida, se hace un individuo legal, y su motivación es garantizar la organización de los bienes y servicios comunes en la coherencia con la ley y sus directrices. La norma colombiana considera a la Junta como persona jurídica lo que le permite un mayor alcance en obligaciones y derechos frente al alcance como tal en la normativa peruana. En el Derecho argentino, la valoración normal, a pesar de que, con errores, es pensar en la junta de propietarios como un individuo legítimo, incluso sin norma, ya que el carácter legítimo se conjetura en las tertulias de propietarios dada la presencia de un sujeto de derecho con los rasgos ejemplares de carácter

legítimo, por ejemplo, la capacidad de procurar privilegios y compromisos de acuerdo, nombre, casa y patrimonio.

Por otra parte, señala Torres (2016) que, una sección inmobiliaria cuenta un titular, el mismo que forma parte de una comunidad de dueños en el régimen de propiedad horizontal, denominado junta de propietarios, que tiene a su cargo la administración de bienes y servicios comunes para su mantenimiento y operatividad a favor de la comunidad. La Junta no es persona jurídica, sin embargo, tiene un comportamiento como tal para hacer actos necesarios para sostener el funcionamiento de los bienes y servicios comunes, por ejemplo, pueden obtener un registro único de contribuyente, manejar una planilla, contar con una cuenta corriente en el sistema financiero, entablar demandas judiciales, entre otros.

La doctrina española (Para, 1992, como se citó en Esquivel, 2012) denomina a la Junta como comunidad de propietarios el cual debe entenderse como la agrupación de propietarios que tienen la condición de titulares de las secciones privadas o exclusivas en una estructura o un conjunto de estructuras sobre las que se ha constituido el sistema de propiedad horizontal, lo indicado anteriormente es concordante con lo establecido por la Ley española, Ley 49/1960 (1960) que señala que, forma parte del gobierno de la comunidad siendo un conjunto de personas que tiene la condición de propietarios y tiene el encargo en representación de la comunidad la administración, mantenimiento y funcionamiento en la edificación.

La sesión de junta de propietarios se encuentra indicada en el artículo 149 texto único ordenado del Reglamento de la Ley, para lo cual señala, además, los presupuestos que debe contener el acta de acuerdos para efecto de ser inscribible en los informes de libre acceso, y debe ser refrendado por su ejecutivo o personas de la dirección y por los miembros en la junta. El Reglamento de la Ley establece la forma y contenido que debe tener el acta, sin embargo, estas formalidades en época de COVID 19, no han podido cumplirse debido a las restricciones de aislamiento social que ha sufrido la población y, por otra parte, el marco normativo no permite que las sesiones no presenciales o virtuales,

puedan llevarse a cabo para su posterior inscripción en los registros públicos, siendo un problema que suma a la problemática que enfrenta las juntas de propietarios.

Las sesiones presenciales se encuentran referenciadas en el artículo 146 del D.S. 035-2006-VIVIENDA, establece los lineamientos para llevar a cabo una convocatoria de junta de propietarios. Las juntas de propietarios deben celebrar sus sesiones necesariamente en el predio, por lo que podría interpretarse como que no se ha cumplido con los requisitos de validez. Al respecto, Gonzales (2010) señala que la sesión presencial en el predio como refiere el reglamento de la norma especial permite asegurar el derecho de los propietarios a llevar a cabo una reunión y establecer sus acuerdos como fruto de las reuniones entre los propietarios de las secciones privadas. No obstante, también refiere que debe entenderse que es posible reunirse en un lugar distinto al edificio siempre se tenga un acuerdo coherente de los copropietarios exclusivos. Al respecto, de lo indicado por el autor debo señalar que el mismo se encuentra enmarcado en un contexto sin aislamiento social que se ha vivido en estos tiempos.

Las sesiones no presenciales y virtuales tuvieron mayor incidencia durante el aislamiento social que vivió el Perú debido a la pandemia mundial, se tuvo un receso en la economía del país golpeando económicamente a los hogares de bajo ingreso, así como en la economía de personas y elementos legítimos que han necesitado suspender sus actividades y transacciones económicas debido al estado de emergencia declarado. En ese contexto, se han presentado diversos decretos que han autorizado convocar y celebrar juntas, asambleas de forma no cercana o virtual, utilizando medios tecnológicos, aun cuando los respectivos estatutos no lo contemplan. Buendía (2020), refiere que debido a los acontecimientos por la pandemia por Covid 19, varias actividades, así como las reuniones en las edificaciones de uso multifamiliar, tuvieron que adaptarse al contexto de una nueva realidad, como las reuniones no presenciales con la finalidad de cumplir con los lineamientos de aislamiento social. El Decreto de Urgencia Nro. 056-2020 autorizó en forma excepcional a los entes sujeto a la Superintendencia de Mercados y Valores poder reunir y celebrar reuniones de inversores generales o excepcionales de forma no

presencial o virtual., empleando medios tecnológicos. Del mismo modo se le facultó poder emitir normativa que complementa en forma general, realizar, además, la celebración de reuniones no presenciales o virtuales de inversores y reuniones de inversores. Con el Decreto de Urgencia Nro. 075-2020 se dispuso la ampliación de la vigencia de la inscripción en los registros públicos y aprobar que las cooperativas se reúnan y celebren conferencias generales y reuniones de pliegos y consejos de administración presenciales o, esencialmente, por medios tecnológico y similares. Otro Decreto de Urgencia que, considera sesión no presencial y sesiones virtuales es el decreto nro. 100-2020 que decretó, convocar y celebrar que las sociedades, entre otras instituciones reguladas por leyes especiales, de manera no presencial o virtual, sin embargo, se omitió incluir a la Junta en el alcance de la norma, ya que solo se facultó para celebrar este tipo de juntas no presenciales a las empresas, asociaciones, fundaciones o comités, la vigencia del Decreto fue sujeto a ampliaciones mediante otros decretos en los que se estableció medidas extraordinarias para la celebración de reuniones de inversores y encuentros de inversores y encuentros de inversores, ya sean no presenciales o virtuales y mixtos. En el ámbito legislativo, el Congreso de la República emitió la Ley 31270 “Ley que regula las sesiones virtuales de consejo regionales y consejos municipales”, en la mencionada ley se introduce un artículo a la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como también en la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en ambos casos se establece la facultad de que los consejos municipales y regionales puedan realizar sesiones válidamente por medios virtuales. Como es de verse, las sesiones no presenciales o virtuales se ha ido estableciendo considerando la actual coyuntura que se vienen viviendo como resultado de la pandemia de COVID 19, a través de diversos decretos de urgencia que tienen rango y fuerza de ley o a través de leyes que han permitido agregar la posibilidad de sesiones no presenciales o virtuales. En el ámbito registral, el Tribunal Registral en su Resolución N° 457-2021-SUNARP-TR, señala que las sesiones presenciales o virtuales son las que se llevan a cabo a través de la utilización de medios telemáticos o comparativos innovadores, que permitan estaciones de correspondencia entre los miembros y garanticen la realidad de los acuerdos tomados. Al respecto, el Tribunal resolvió que, considerando la aplicación del Decreto de Urgencia Nro. 100-2020 de manera

análoga a las sesiones de juntas, si son actos inscribibles las sesiones no presenciales o sesiones virtuales de las juntas de propietarios. Por otra parte, la resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T, resolvió que es procedente admitir las sesiones no presenciales de junta de propietarios, a pesar de no estar contemplado en su Reglamento. La doctrina colombiana a través del Decreto 176-2021 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo decretó en su artículo 3 que, corresponderá a cada sociedad escoger si la reunión ordinaria será presencial, no presencial o mixta, para tal fin deberá remitirse a los dispositivos legales vigentes. Como se puede advertir, el Estado Colombiano ha previsto que las reuniones de personas jurídicas, en la que se encuentra incluida las juntas de propietarios, puedan realizar reuniones presenciales, no presenciales y virtuales, a diferencia de nuestro país, en el que no se refiere en específico a las sesiones de las juntas de propietarios, ya que se ha omitido a esta representación en los decretos de urgencia, tanto así, que es el TR que de manera análoga ha permitido una alternativa a este vacío en la norma a y través de la Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T y Resolución N° 457-2021-SUNARP-TR-L.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación:

Sobre el tipo de investigación esta será básica, descriptiva, cualitativa y de campo o sobre el terreno, transeccional o transversal con diseño no experimental, haciendo uso del método de la teoría fundamentada. Puesto que, tiene como objetivo central determinar los criterios jurisprudenciales del TR peruano.

Cabe señalar que, la recolección de datos se ejecutará a través de encuestas. Behar (2008), señala tiene el marco teórico y se mantiene vivo en ella. Su motivación se perfila en el planteamiento de nuevas hipótesis o en la potenciación de las generalmente comprendidas, es decir, en la ampliación de la información crecida, pero sin completar una comprobación con partes de carácter terrenal.

Añaden que el especialista juega un papel fundamental en una exploración subjetiva, ya que se convierte en el instrumento real, en ese sentido, la legitimidad de la información tiene su trasfondo en la forma en que fue conducida.

Por otra parte, Hernández y Fernández (2010), señala que el diseño de investigación transversal, tiene como característica la obtención de recolección de datos en un solo momento, asimismo, precisa que el trabajo cualitativo tiene la capacidad de crear una aclaración global correspondiente al objeto de la revisión.

3.2. Categorías y subcategorías

Como indica Torres, citado por Romero (2005), la clasificación es una técnica fundamental que incluye el reconocimiento de perspectivas significativas, repetitivas y ejemplos famosos que provienen del objeto de examen, permitiendo la disminución de la información obtenida, y permitiendo la investigación y traducción de la información recogida, afirma que la clasificación es el enfoque para acreditar un valor o sistematizar un término por las razones de un examen y que, además, la subcategoría son ideas que enmarcan la clase.

En ese sentido, la primera categoría de la investigación a realizarse es: “Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común”, la cual se subdividirá en dos subcategorías: “Reglamento Interno” y “Junta de propietarios”. Por otra parte, la segunda categoría de la investigación a realizarse es: “Sesión de junta de propietarios”, la cual se subdividirá en dos subcategorías: “Sesiones presenciales” y “Sesiones no presenciales y virtuales”.

3.3. Escenario de estudio

Según Monje (2011), es el contexto de interacción entre el investigador y el objeto de estudio, que tiene como finalidad de dar, informalmente, un acercamiento, que permita recolectar los datos necesarios y posteriormente llevar a cabo el acercamiento formal que permita al investigador elaborar las estructuras sociales y de corte temporal sobre entidades e individuos. En síntesis, es el escenario donde se lleva a cabo la investigación en un contexto normal y en donde ocurren los hechos para ser recolectados como datos relevantes. En ese sentido, el escenario viene a ser los estudios jurídicos que se encuentran en el que se cuenta con profesionales del derecho registral e inmobiliario.

3.4. Participantes

Arias (2012) define que la investigación de campo, se obtiene a partir de los datos directamente de los participantes o de los acontecimientos, sin manipulación ni control de las unidades de análisis. En la presente investigación participaron cinco (05) profesionales del derecho en la especialidad registral e inmobiliario. En cuanto a los miembros de la exploración, se hizo con 05 expertos en Derecho Real., del ámbito nacionales quienes serán los participantes para la recolección de los datos cualitativos.

Tabla 1:

Relación de participantes

Participante	Profesión	Modo de entrevista
Liliana Emma Gallardo Ponce	Abogado	Presencial
Fermín Puscan Ysla	Abogado	Presencial
Sandra Chávez Gutierrez	Abogado	Presencial

Claudio André Arrelucea	Abogado	Virtual
Lizbeth Solange Falcon Merino	Abogado	Presencial
TOTAL DE PARTIPANTES		05

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Dulzaides y Molina (2004), señala que las **técnicas** empleadas son el análisis documental que se obtienen de las encuestas, conceptualizándose el primero como aquel proceso de recolección de datos que permitirá sistematizar la información recabada.

En el instrumento, se circunscriben los lineamientos de análisis de la documentación recabada y el cuestionario de la entrevista que permite la administración de la información adquirida, así como el lugar de las evaluaciones de los entrevistados, que serán materia de análisis, respectivamente.

3.6. Procedimiento

El proceso estará representado por la observación de la realidad del problema, no obstante, el enfoque de la recogida de datos, siendo que se utilizará el método de investigación narrativa y el documento narrativo como instrumento. Se realizará el análisis de la jurisprudencia registral. Adicionalmente, se revisará las sentencias en materia de junta de propietarios. La recopilación de información que permita realizar el análisis materia del presente proyecto de tesis, se llevara a cabo con el material bibliográfico localizado en la biblioteca virtual de la universidad, así como de otras instituciones.

Por otra parte, se realizará encuestas a 05 especialistas del ámbito nacional que permitirá contar con datos obtenidos para el análisis correspondiente. Además, los cuadros estarán preparados para la introducción de la información subjetiva obtenida, que será examinada en el capítulo de resultados y discusión. Por último, se desarrollará las conclusiones y recomendaciones, como resultado del analizado realizado.

3.7. Rigor científico

Para Casadevall y Fang (2016) “el rigor científico es multifacético y no hay un criterio único que pueda definirlo”. La información bajo el enfoque cualitativo obtenida será sólida y sustancial para la utilización de dichos datos en el examen que se va a realizar. Además, hay que tener en cuenta que, a partir del tratamiento de dicha información, se expondrán o certificarán ideas e hipótesis adicionales para ampliar la información actual sobre el objeto de estudio, utilizando la disposición y el examen resultante.

3.8. Método de análisis de información

Como se muestra, el uso de sistemas, reglas en el surtido de datos determinados para ser diseccionado y descifrado en vista del objeto de investigación de las clases y subcategorías establecidas; a través de las técnicas de acompañamiento para el examen de datos: i) Método analítico, que concederá el concentrado de arriba a abajo independientemente del objeto de investigación de las clases de examen; para luego llegar a una resolución fiable tras la síntesis de pensamientos, ii) Adicionalmente, el método comparativo, ya que permitirá diferenciar los datos recogidos del estatuto de Colombia, España y Chile y iii) Método hermenéutico, ya que se planteará una reflexión interpretativa sobre la figura jurídica sobre las sesiones virtuales de Junta de Propietarios.

3.9. Aspectos éticos

El aspecto ético de la investigación tiene su importancia dado que se imaginará el valor de la moral en el avance de la exploración. Asimismo, los datos se referenciarán adecuadamente como indican las normas APA, séptima edición. El aspecto moral se perfila en la creatividad de la exploración con fines escolares, considerando que la información subjetiva que se obtendrá será a partir de la utilización de instrumentos debidamente aprobados por los especialistas. Para proteger los privilegios de los científicos, de acuerdo con las investigaciones anteriores, la ley y la enseñanza revisada, se utilizará el instrumento de programación Turnitin, posteriormente, se anexa el informe de semejanza.

IV. RESULTADO Y DISCUSIÓN

En este apartado se desarrolla la descripción y/o exposición de los resultados obtenidos mediante los instrumentos de recolección de datos, siendo éstos la guía de entrevista y guía de análisis documentales. En tal sentido, se inicia describiendo los resultados referidos al objetivo general:

Objetivo General: Analizar si la inscripción de sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157; en consecuencia, se plantearon las siguientes preguntas:

1. ¿Considera usted, que al no encontrarse la sesión virtual de la junta de propietarios en la propiedad exclusiva y propiedad común establecido en la Ley 27157, limita los derechos de los propietarios de las secciones exclusivas?

Tabla 2:

Respuestas a la Pregunta N° 1:

Ítem	Entrevistado	Repuesta a la pregunta N°1
1.	Claudio André Arrelucea Delgado	Efectivamente, las sesiones virtuales no se encuentran expresamente en la Ley 27157, hay que tomar en cuenta que la Ley 27157 data del año 1999. En primera instancia, si limitó, porque cuando se inició la Pandemia por el COVID 19, se presentó la necesidad de reunirse virtualmente, pero se ha sabido complementar bien, subsanar ese vacío en la Ley con la jurisprudencia, como se sabe la jurisprudencia también es fuente de derecho. En la práctica, SUNARP ha sabido suplirlo, complementando la Ley llenando ese vacío, pero si, en un inició si fue un obstáculo porque no está contemplado expresamente, la Ley indica expresamente que las reuniones deben realizarse en el predio y esa situación ocasionó

		una situación de limbo porque no era posible reunirse físicamente.
2.	Fermín Puscan Ysla	Si. Efectivamente es una limitación que causa que los integrantes de una junta de propietarios no puedan celebrar válidamente sesiones, al no estar incluidas en el D.U. 100-2020 y sus ampliatorias.
3.	Sandra Chávez Gutierrez	No, porque la regulación de la sesión virtual de la junta de propietarios se encuentra regulada en la Ley N° 31194, ley que modifica el Artículo 21-A de la Ley 26887, Ley General de Sociedades, a fin de regular las sesiones no presenciales y el ejercicio de los derechos de voz y voto no presenciales en las sociedades y dicta otras disposiciones.
4.	Liliana Emma Gallardo Ponce	No creo que se vean limitados pues siempre pueden reunirse presencialmente y aquellos que no pueden asistir puede representarse por otro vecino o propietario o tercero. En todo caso, se constituye en la aplicación analógica de la Ley (Artículo IV del Título preliminar del IV Código Civil)
5.	Lizbeth Solange Falcón Merino	No limita los derechos de los propietarios.

Tabla 3:

Análisis de las respuestas a la Pregunta N° 1:

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Chávez (2022), Gallardo (2022), y Falcón (2022), coincidieron que no limita los derechos de los propietarios de las secciones exclusivas.	Arrelucea (2022) y Puscan (2022) precisa que es una limitación los derechos de los propietarios de las secciones exclusivas	Por un lado, los entrevistados en su mayoría precisan que no es una limitación de los derechos de los propietarios de las secciones exclusivas y por otro lado, si precisan que si es limitó los derechos de los condóminos .

2. ¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, debe integrarse a la Ley 27157, acorde a los avances tecnológicos?

Tabla 4:

Respuestas a la Pregunta N° 2:

Ítem	Entrevistado	Respuesta a la pregunta N°1
1.	Claudio André Arrelucea Delgado	Si definitivamente, ya está el tema desarrollado por la jurisprudencia registral, de hecho existe una ley que habla sobre las sesiones virtuales en situación de estado de emergencia, sin embargo, esa Ley no modificó la Ley 27157, porque expresamente no habla de la junta de propietarios, yo creo que, estando ya en el año 2022, la Ley 27157 se modernice, ya que hay muchísimos aspectos que desde la práctica se ha detectado muchos vacíos, muchas situaciones insuficientes que tiene ser regulados, entre ellas, las sesiones virtuales que no deberían ser solamente en situaciones de estado de emergencia sino, en general, se debe habilitar la opción a que las Juntas de propietarios se reúnan de esta manera que facilitan muchísimo la toma de decisiones.
2.	Fermín Puscan Ysla	Si. A través de una modificatoria de los artículos pertinentes a la convocatoria.
3.	Sandra Chávez Gutierrez	Sí, a fin de que todos los dispositivos legales se encuentren integrados en una sola normativa (Ley 27157 y Ley N° 31194).

Asimismo, las sesiones virtuales no se limitan a la vigencia de un régimen de excepción, si no adecúan a las plataformas digitales que han surgido gracias a los avances tecnológicos, tales como Zoom, Google Meet, WhatsApp.

4.	Liliana Emma Gallardo Ponce	Considero que no es necesario. En todo caso, la junta de propietarios puede decidir que por algún motivo la asamblea se realice de manera virtual en determinado caso. Siendo una excepción mas no una regla. Siempre existe la posibilidad que algún propietario puede hacerse representar por otro propietario o tercero de manera presencial.
5.	Lizbeth Solange Falcón Merino	Se debe integrar.

Tabla 5:

Análisis de las respuestas a la Pregunta N° 2:

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Arrelucea (2022), Puscan (2022) Chávez (2022), y Falcón (2022), coincidieron que se debe integrar, acorde a los avances tecnológicos, de hecho existe una ley que habla sobre las sesiones virtuales en situación de estado de emergencia, sin embargo, esa Ley no modificó la Ley 27157.	Gallardo (2022), considera que no es necesario, ya que existe la posibilidad de que algún propietario pueda ser representado por un propietario o tercero.	Por un lado, los entrevistados en su mayoría precisan que se debe integrar acorde a los avances tecnológicos.

3. ¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, deberían inscribirse en los registros públicos?

Tabla 6:

Respuestas a la Pregunta N° 3:

Ítem	Entrevistado	Repuesta a la pregunta N°1
1.	Claudio André Arrelucea Delgado	Si claro, definitivamente. Ya se viene realizando con la jurisprudencia registral, pero en un inicio hubo el problema de que muchos registradores observaban o tachaban las intenciones de las juntas por inscribir sus acuerdos porque decían que la sesión no habían sido desarrolladas conforme la ley o al reglamento interno porque ninguno contemplaba la virtualidad, pero hoy en día, ya se están inscribiendo y definitivamente se tiene que seguir así, las sesiones desarrolladas de manera virtual es necesario que tengan la validez que corresponden y que se inscriban en registros públicos.
2.	Fermín Puscan Ysla	Si. Es necesario precisar que en ese sentido existe un pronunciamiento del Tribunal Registral, Resolución 026-2021-SUNARP-TR-T, que permite la aplicación del D.U. 100-2020 a las juntas de propietarios.
3.	Sandra Chávez Gutierrez	Por supuesto; ya que las reuniones virtuales surten los mismos efectos que las reuniones presenciales. En ambos casos se debe cumplir con que la convocatoria sea realizada por el Presidente de la Junta de Propietarios.
4.	Liliana Emma Gallardo Ponce	Las sesiones virtuales o presenciales no se inscriben sino los actos que se debaten y cuyos acuerdos se adoptan y que son inscribibles en registros públicos. En todo caso, si el acto inscribible es adoptado en una asamblea virtual resulta perfectamente válido para su inscripción en SUNARP, siempre y cuando se respeten los procedimientos detallados en la Ley 27157 y su reglamento.
5.	Lizbeth Solange Falcon Merino	Si debería inscribirse en los registros públicos

Tabla 7:*Análisis de las respuestas a la Pregunta N° 3:*

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Arrelucea (2022), Puscan (2022) y Chavez (2022), Gallardo (2022) y Falcón (2022), coincidieron que los acuerdos establecidos en la sesión virtual por las juntas de propietarios, se debe inscribir en los registros públicos.	Ninguno de los entrevistados.	En forma unánime los entrevistados coincidieron que los acuerdos establecidos en la sesión virtual por las juntas de propietarios, se debe inscribir en los registros públicos.

En cuanto al objetivo específico 1, refiere Analizar si los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles; por lo que al respecto se formuló las siguientes preguntas:

- ¿Usted está de acuerdo con lo resuelto por el Tribunal Registral, respecto a la interpretación de la disposición contenida en el Decreto de Urgencia N° 100-2020, respecto a que la celebración de sesiones virtuales o sesiones no presenciales de las juntas de propietarios solo podrán inscribirse en los registros públicos hasta que dure el estado de emergencia?

Tabla 8:*Respuestas a la Pregunta N° 4:*

Ítem	Entrevistado	Repuesta a la pregunta N°1
1.	Claudio André Arrelucea Delgado	El D. U. 100-2020 fue reemplazado por una Ley pero la ley tiene una caducidad y una de las disposiciones de esta Ley indica que, mientras dure el estado de emergencia, entonces, los actos inscribibles de sesiones virtuales de junta de propietarios deben ser inscribibles siempre, se

espera que el Congreso modifique o extienda la vigencia de la Ley, en general debería modificar la Ley 27157 e incluir el tema de la virtualidad de manera permanente para que no sea solo para un estado de emergencia.

2. Fermín Puscan Ysla Considero que no. Las sesiones virtuales deben reglamentarse o incorporarse en el D.U. 100-2020, y ampliarse su aplicación en el tiempo, de manera alternativa a las sesiones presenciales.

3. Sandra Chávez Gutierrez La Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T, establece que:

Celebración de sesiones no presenciales de junta de propietarios

“Procede admitir la realización de sesiones no presenciales de junta de propietarios, aunque esta modalidad no esté prevista en su reglamento interno, estando al mandato constitucional de no discriminación y al principio pro homine que justifica la aplicación analógica del Decreto de Urgencia N° 100-2020”.

En este sentido, la Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T no limita las sesiones virtuales a la vigencia del Estado de Emergencia.

Asimismo, dejo constancia que el Decreto de Urgencia N° 100-2020 ha sido DEROGADO, conforme a las Disposiciones Complementarias Finales de la Ley N° 31194: CUARTA. Derogación del Decreto de Urgencia 100-2020 y del artículo 4 del Decreto de Urgencia 018-2021

“Derógase el Decreto de Urgencia 100-2020, que dicta medidas para la convocatoria y celebración de juntas de accionistas y asambleas no presenciales o virtuales, y el artículo 4 del Decreto de Urgencia 018-2021, Decreto de Urgencia que modifica el Decreto de Urgencia 076-2020, Decreto de Urgencia que dicta medidas complementarias destinadas al financiamiento de la micro y pequeña empresa del sector turismo para la reducción del impacto del COVID-19 y otras medidas, y otras disposiciones”.

- | | | |
|----|-------------------------------|---|
| 4. | Liliana Emma Gallardo Ponce | Considero que, si convoca siguiendo el articulado de la ley 27157 y su reglamento, aun cuando sea una sesión virtual, los acuerdos adoptados deben inscribirse, aunque el estado de emergencia haya concluido pues resulta un derecho de los propietarios reunirse con asambleas en cualquiera de las dos formas a tomar acuerdos. Lo importante es que la convocatoria este bien realizada conforme a Ley. |
| 5. | Lizbeth Solange Falcon Merino | Que pueda continuar celebrándose las sesiones virtuales a favor de los propietarios. |
-

Tabla 9:

Análisis de las respuestas a la Pregunta N° 4:

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Arrelucea (2022), Chavez (2022), Gallardo (2022 y Falcón (2022), coincidieron a que las celebraciones de sesiones virtuales se realicen permanentemente y no mientras, solo, dure el estado de emergencia.	Puscan (2022), consideró que no. Las sesiones virtuales deben reglamentarse y ampliarse su aplicación en el tiempo, de manera alternativa a las sesiones presenciales	En forma general, los entrevistados coinciden en que los cuerdos en sesiones virtuales sigan siendo inscribibles en forma permanente y que no esté sujeto al estado de emergencia.

5. ¿Usted cree, que la inscripción de los acuerdos establecidos en las reuniones virtuales de una junta de propietarios, ante los registros públicos sería suficiente que se establezca en el reglamento interno de la junta de propietarios según lo dispone el artículo 39° de la Ley 27157?

Tabla 10:

Respuestas a la Pregunta N° 5:

Ítem	Entrevistado	Repuesta a la pregunta N°1
1.	Claudio André Arrelucea Delgado	Si, legalmente sería suficiente que se modifique el reglamento interno y las juntas acuerden que se pueda celebrar acuerdos en sesiones virtuales, eso sería suficiente para que el acuerdo sea válido en adelante y de manera permanente, pero pocas juntas de propietarios van a recurrir a la modificación de su reglamento interno y no solamente es un tema de querer sino de poder porque modificar el reglamento interno implica tener una mayoría calificada y no todas las juntas de propietarios pueden, fácilmente, obtener una mayoría calificada, entonces, si considero que, debe intervenir el Estado a través de la legislación de esta forma habilitarla sin darle esa carga a la junta de propietarios de que modifique su reglamento interno con todo el proceso tedioso que eso conlleva.
2.	Fermín Puscan Ysla	No es suficiente. Tiene que existir un amparo legal a través de una reglamentación o resolución registral
3.	Sandra Chávez Gutierrez	Es suficiente porque la Ley 27157 se complementa con la Ley N° 31194. Como señalé anteriormente, las reuniones virtuales tienen la misma validez que las reuniones presenciales (surten los mismos efectos).
4.	Liliana Emma Gallardo Ponce	No creo que sea necesario incluirlo pues el capítulo II sobre el reglamento interno de la ley, en particular en el artículo 42 sobre el contenido del

		reglamento apartado e), describe de manera genérica las sesiones ordinarias y extraordinarias sin que sea necesario reuniones que sean presenciales o remotas.
5.	Lizbeth Solange Falcón Merino	Que pueda disponer y establecer en los reglamentos internos de las juntas de propietarios.

Tabla 11:

Análisis de las respuestas a la Pregunta N° 5:

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Arrelucea (2022) y Chavez (2022) y Falcón (2022), coincidieron que, si, legalmente sería suficiente que se modifique el reglamento interno y las juntas acuerden que se pueda celebrar acuerdos en sesiones virtuales	<p>Puscan (2022), consideró que no, que tiene que existir un amparo legal a través de una reglamentación o resolución registral.</p> <p>Gallardo (2022), es de la opinión que no es necesario incluirlo, pues el capítulo II sobre el reglamento interno de la ley, en particular en el artículo 42 sobre el contenido del reglamento apartado e), describe de manera genérica las sesiones ordinarias y extraordinarias sin que sea necesario reuniones que sean presenciales o remotas.</p>	<p>Existe una opinión mayoritaria que señaló que sería suficiente que se modifique el reglamento interno. Po otro lado, se tiene otra opinión que señala que deb existir una reglamentación o resolución registral, adema se tiene la opinión, referida a que no sería necesario con forme al artículo 42, apartado e) del reglamento de la Ley. En síntesis, no se tiene una idea unánime respecto a este punto, lo que evidencia que no se tiene claro que sea suficiente que se modifique el reglamento interno.</p>

6. ¿De qué manera se podría dejar evidencia de la manifestación de la voluntad de los propietarios de la junta en una sesión virtual (google meet,

zoom, whatsapp web) para que se pueda registrar ante la autoridad competente?

Tabla 12:

Respuestas a la Pregunta N° 6:

Ítem	Entrevistado	Repuesta a la pregunta N°1
1.	Claudio André Arrelucea Delgado	Las sesiones virtuales suelen ser grabadas en las nubes se extiende un link en el cual todos pueden ingresar con un solo click, es un medio probatorio válido y fehaciente para probar que quienes asistieron y votaron manifestaron su voluntad abiertamente sin ningún tipo de coacción, habría que fijar parámetros para que los votos sean a viva voz indicando previamente sus generales de ley para poder identificar a las personas se podría establecer mecanismos que vayan acorde a la modernidad
2.	Fermín Puscan Ysla	En la actualidad se viene haciendo a través de la constancia de la convocatoria y quórum y el tenor de acta de la junta de propietarios, suscrito por el presidente con capacidad de convocatoria en aplicación de la resolución 038-2013-SUNARP.
3.	Sandra Chávez Gutierrez	Una vez culminada la sesión virtual, se procederá con la redacción del acta; la cual es firmada por todos los propietarios que hayan participado. Luego, se procede a llevar el libro de actas a la Notaría a fin de iniciar el trámite de inscripción de la nueva Junta de Propietarios.
4.	Liliana Emma Gallardo Ponce	Se puede evidenciar mediante la forma de imagen en la plataforma virtual, que conste registrada en el mismo libro de actas, y la toma de firmas a los asistentes que pueden suscribir presencialmente.

5.	Lizbeth Solange Falcon Merino	Existe el sustento que surge del libro de actas de esas juntas de propietarios donde firman todos y se incluye la declaración jurada firmada por el presidente de la junta de propietarios donde ratifica los acuerdos arribados.
----	-------------------------------	---

Tabla 13:

Análisis de las respuestas a la Pregunta N° 6:

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Arrelucea (2022), Chávez (2022) y Gallardo (2022), coincidieron que se puede establecer mecanismos en el empleo de las plataformas virtuales, que permitan dejar en evidencia la voluntad en los acuerdos obtenidos en las sesiones virtuales de las juntas de propietarios.	<p>Puscan (2022), consideró que la actualidad se viene haciendo a través de la constancia de la convocatoria y quórum y el tenor de acta de la junta de propietarios, suscrito por el presidente con capacidad de convocatoria.</p> <p>Falcón (2022), estableció que existe el sustento que surge del libro de actas de esas juntas de propietarios donde firman todos y se incluye la declaración jurada firmada por el presidente de la junta de propietarios donde ratifica los acuerdos arribados.</p>	<p>Existe una opinión mayoritaria que señaló se puede establecer mecanismo que permitan evidenciar la voluntad de cada condómino en un acuerdo realizado en una sesión virtual.</p> <p>Por otro lado, señala que la voluntad establecido en el acuerdo se da a través de la suscripción del acta de la junta de propietarios suscrita por el presidente. En esa misma línea, también, opinó Falcón (2022), que indicó que el sustento de la manifestación de la voluntad yace en el libro suscrito por los propietarios y su presidente.</p>

Al respecto, cabe indicar que, los entrevistados Fermín Puscan Isla, Liliana Emma Gallardo Ponce, Sandra Chavez Gutierrez, Lizbeth Falcon Merino, concluyen a partir del vencimiento del estado de emergencia debería continuarse con las sesiones virtuales celebradas por las juntas de propietarios, a efecto que

se permita que los propietarios puedan establecer sus acuerdos para su posterior inscripción en los registros públicos. Por otra parte, consideran que sería necesario que se indique en la norma especial, Ley 27157.

Por último, en lo que corresponde al objetivo específico 2, en Determinar si las sesiones de juntas de propietarios necesariamente tienen que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos; se formuló las siguientes interrogantes:

7. ¿Cree usted que, para la validez de los acuerdos tomados en una sesión de juntas de propietario, se requiere necesariamente la presencialidad o se puede optar por las sesiones virtuales o mixtas?

Tabla 14:

Respuestas a la Pregunta N° 7:

Ítem	Entrevistado	Respuesta a la pregunta N°1
1.	Claudio André Arrelucea Delgado	Hoy en día ya no es necesario la presencialidad, ya hay varios acuerdos tomados en sesiones virtuales, lo que se critica es que se tenga una fecha de caducidad y se esté sujeta a los estados de emergencia declarados por el gobierno. Por ahora, son inscribibles son válidos los acuerdos, pero esto debería ser de manera permanente.
2.	Fermín Puscan Ysla	Yo creo mixtas y de manera virtual.
3.	Sandra Chávez Gutierrez	Los avances tecnológicos permiten las sesiones virtuales; por lo que la presencialidad ya no es un requisito indispensable; incluso si el Reglamento Interno no prevé esta modalidad (Ley N° 31194.
4.	Liliana Emma Gallardo Ponce	Considero que no es necesario que las sesiones sean solo presenciales, también pueden ser virtuales y en ambos casos ser válidos. En mi opinión, las sesiones mixtas no son productivas pues pueden generar desorden y en tal caso, es mejor otorgar un poder simple a fin de ser representado por otro vecino o propietario.

5.	Lizbeth Solange Falcon Merino	Ambas
----	-------------------------------------	-------

Tabla 15:

Análisis de las respuestas a la Pregunta N° 7:

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Todos los entrevistados coinciden que, para la validez de los acuerdos tomados en una sesión de juntas de propietario, se puede optar por las sesiones virtuales o mixtas.	Gallardo (2022), opinó que, las sesiones mixtas no son productivas pues pueden generar desorden y en tal caso, es mejor otorgar un poder simple a fin de ser representado por otro vecino o propietario.	Los entrevistados coincidieron que, para la validez de los acuerdos tomados en una sesión de juntas de propietario, se puede optar por las sesiones virtuales o mixtas. Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, se opinó que las sesiones mixtas no son productivas pues pueden generar desorden.

8. ¿Considera usted, que el Tribunal Registral con la interpretación integradora del Decreto de Urgencia N° 100-2020, ha superado el vacío legal, por el cual los registradores ahora pueden inscribir los acuerdos de las sesiones virtuales hasta que dure el estado de emergencia?, ¿cree usted que se debe mantener lo resuelto por el Tribunal Registral de forma permanente?

Tabla 16:

Respuestas a la Pregunta N° 8:

Ítem	Entrevistado	Repuesta a la pregunta N°1
1.	Claudio André Arrelucea Delgado	A la primera pregunta, sí; se ha sabido suplir el vacío, se han dado las facilidades, en la práctica si se ha podido inscribir: juntas, directivas,

presidentes, en este periodo de estado de emergencia de manera virtual en condominios grandes sin la firma de los asistentes, tal como lo dice el Tribunal Registral.

Ahora con respecto a la segunda pregunta, sí debería ser de manera permanente y no debería ser sujeto al estado de emergencia, porque el zoom y el meet, han existido siempre no han nacido con la pandemia, se han masificado porque la modernidad a partir de los años 2018, 2019 y 2020, en adelante, las personas se han reunido a través de estas plataformas virtuales; entonces, las juntas de propietarios tienen que modernizarse y se tienen que permitir de forma permanente.

- | | | |
|----|-------------------------------|--|
| 2. | Fermín Puscan Ysla | Sí. Debe mantenerse, incluso recoger lo resuelto por el Tribunal Registral para aplicarlo a la Ley |
| 3. | Sandra Chávez Gutierrez | Considero que actualmente no existe ese vacío legal gracias a la Ley N° 31194.

Asimismo, lo resuelto por el Tribunal Registral (Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T) ha sido complementado con Ley N° 31194. |
| 4. | Liliana Emma Gallardo Ponce | Me parece correcta la posición del Tribunal Registral al haber interpretado al D.U N° 100-2020. En todo caso, debería mantenerse siguiendo las reglas contenidas en la ley y su reglamento, pero no así con las asambleas mixtas. De esa manera se agilizarían las asambleas y se tomarían acuerdos oportunos, a fin de evitar acefalías y otros |
| 5. | Lizbeth Solange Falcón Merino | Que continúe la inscripción de acuerdos para facilitar a los propietarios que puedan acordar vía sesión virtual y vía presencial. |

Tabla 17:

Análisis de las respuestas a la Pregunta N° 8:

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Arrelucea (2022), Chávez (2022), Gallardo (2022), Falcón) y Puscan (2022), coincidieron que, a través de la jurisprudencia emitida por el Tribunal Registral se ha superado el vacío legal, por el cual los registradores ahora pueden inscribir los acuerdos de las sesiones virtuales hasta que dure el estado de emergencia y que se debe mantener de forma permanente.	Gallardo (2022), opinó que, debería mantenerse siguiendo las reglas contenidas en la ley y su reglamento, pero no así con las asambleas mixtas. Chávez (2022), consideró que se vacío legal no existe	El Tribunal Registral ha podido llenar ese vacío legal, sin embargo, es necesario que se establezca en la Ley 27157. Las sesiones en las juntas de propietarios deben de modernizarse, acorde a los nuevos tiempos y de forma permanente.

En esta sección se describe la discusión de resultados como consecuencia de la aplicación del método de triangulación en correlación a los hallazgos encontrados en los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevista, guía de análisis documental y los hallazgos de los antecedentes de investigación. Para una mejor ilustración respecto al método de triangulación en relación al objetivo general: Analizar si la inscripción de sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 2715. Al respecto, contrastando con el método de triangulación en referencia al objetivo general, teniendo en cuenta las respuestas de los entrevistados, se tiene que, la mayoría de ellos están de acuerdo que las sesiones virtuales no se encuentran expresamente en la Ley 27157, por lo que no están amparadas expresamente en la Ley. Asimismo, se desprende que debido al inicio de la Pandemia por el COVID 19, se presentó la necesidad de reunirse virtualmente, pero se advirtió un vacío en la Ley que permita establecer expresamente la posibilidad a las juntas de propietarios a realizar reuniones de manera virtual, con la jurisprudencia emitida por el Tribunal Registral, como se sabe la jurisprudencia también es fuente de derecho, se permitió dar viabilidad a la inscripción de los acuerdos celebrados por juntas de propietarios a través de una

sesión virtual. De las respuestas obtenidas por los entrevistados se evidenció que la Ley 27157, tiene que actualizarse o modernizar para estar acorde a los nuevos tiempos que vive la sociedad en general, es decir a los tiempos de las plataformas virtuales y sesiones virtuales. Comparando con los hallazgos encontrados, referidos a los antecedentes de investigación, se puede señalar que si existe antecedente en Colombia de Fagua y Henríquez (2020), si bien es cierto la tesis que desarrollaron tiene otro objetivo referido al empleo de un aplicativo móvil, la nube de datos y la autenticación de los condóminos por reconocimiento facial, se advirtió que ya había una realidad social, la celebración de asambleas remotas en la propiedad horizontal. Continuando con el método de triangulación en referencia al objetivo general, de los análisis documentales, específicamente la Ley 27157 y su reglamento, no se encuentran expresamente la posibilidad de realizar sesiones virtuales, lo que da cuenta que la mencionada Ley se encuentra desfasada con respecto a los nuevos tiempos que vive la sociedad peruana.

Continuando con el desarrollo de la discusión, en relación al objetivo específico N° 1: Analizar si los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles, el investigador, señala que, de las respuestas de los entrevistados, se tiene que, si bien es cierto, el D. U. 100-2020 fue reemplazado por una Ley 31194 que tiene una caducidad hasta que dure el estado de emergencia, los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales son inscribibles, sin embargo, coinciden en su mayoría que la inscripción de los acuerdos originados en las sesiones virtuales por las juntas de propietarios deberían ser de forma permanente y no estar sujeto a la vigencia del estado de emergencia. Asimismo, señalaron que legalmente sería suficiente que solo se modifique el RI, en el que se establezca que las juntas de propietarios acuerden la celebración de sesiones virtuales, sin embargo, también es cierto que, no muchas juntas de propietarios recurrirán a la modificación de su reglamento interno, por lo que sería necesario la intención del Estado a través de una Ley que modifique o actualice expresamente la vigente Ley 27157, incluyendo las sesiones virtuales que permita que los acuerdos arribado en las sesiones virtuales sean inscribibles en los registros públicos, ya que en las mencionadas sesiones virtuales se puede dar de manifiesto la voluntad de los

condóminos en los acuerdo, la cual puede evidenciarse a través de una grabación que permite las plataformas virtuales como zoom o meet, entre otros, lo que puede permitir probar válidamente y fehaciente quienes asistieron y votaron manifestando su voluntad sin ningún tipo de coacción. De la revisión a los antecedentes nacionales en tesis de investigación en materia de acuerdos de sesiones virtuales no se encontrado los hallazgos respectivos, lo que da cuenta del poco desarrollo en temas específicos a las juntas de propietario del régimen de PEPC. Ahora bien, contrastando con los documentos se analizó la Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T, el mismo que representa una jurisprudencia registral que permite inscribir los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales de junta de propietarios.

Finalmente, se aplicará el método de triangulación para analizar el objetivo específico N° 02: Determinar si las sesiones de juntas de propietarios necesariamente tienen que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos. Al respecto, de las respuestas de los entrevistados la mayoría concuerda que en la actualidad no es necesario la presencialidad para contar para contar con la validez de los acuerdos que se arriben en las sesiones virtuales. Por el momento, son inscribibles los acuerdos por lo que son válidos, pero esto debería ser de manera permanente y no debería ser sujeto al estado de emergencia, más aún, si se tiene el uso masivo de las plataformas virtuales para realizar reuniones de manera virtual, por lo que, la celebración de las reuniones de las juntas de propietarios tiene que modernizarse y tienen que permitirse de forma permanente. Por otro lado, se tiene en los antecedentes de la presente tesis, sobre todo los nacionales, que el desarrollo de los mismos y los objetivos perseguidos no contemplaban situaciones relacionadas a los acuerdos arribados a través de una sesión virtual. En lo que respecta a los análisis documentales se tiene poca o nula bibliografía escrita respecto a las sesiones virtuales, lo que si se cuenta es opiniones en el internet, vale decir en ls plataformas virtuales de información, como señala Pozo (2021), el TR facilitó una vía para llevar a cabo la celebración de acuerdos validos sin que sea necesario que los condóminos se encuentren presentes o la suscripción de todos los participantes a la sesión virtual. En síntesis, se determinó que no es necesario

que las sesiones de juntas de propietarios tienen que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos.

V. CONCLUSIONES

Primero: El análisis de la jurisprudencia, doctrina y autores respecto a la inscripción de las sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, establece que textualmente no se encuentra en el marco de la ley 27157.

Segundo: En una primera instancia, si se llegó a limitar los derechos de los propietarios, debido a la Pandemia por el COVID 19, se pudo advertir la necesidad de reunirse virtualmente, es decir, un vacío en la Ley que, con la jurisprudencia del Tribunal Registral, como se sabe la jurisprudencia también es fuente de derecho, se pudo suplir ese vacío en la Ley y su reglamento.

Tercero: Los acuerdos establecidos en las reuniones virtuales de junta de propietarios, si constituye actos inscribibles, conforme lo interpreta el Tribunal Registral, no obstante, se hace necesario que en la norma especial (ley 27157 y su reglamento) se indique textualmente la validez de los acuerdos obtenidos en las sesiones virtuales, a efecto de brindar predictibilidad para los actos inscribibles en el registro público.

Cuarto: Los acuerdos de las sesiones virtuales de junta de propietarios son inscribibles dada la jurisprudencia registral que permite que no sea rechazado el acto de inscripción en sede registral. Legalmente, se puede modificar el reglamento interno con la finalidad que las juntas de propietarios puedan contar con los acuerdos de las sesiones virtuales se puedan inscribir en los registros públicos.

Quinto: Las sesiones virtuales pueden establecer medios probatorios que permitan probar fehacientemente la validez del acuerdo adoptado de los condóminos que asistieron y votaron manifestaron su voluntad abiertamente, a través de las sesiones grabadas y guardadas en la nube (términos que hace referencia a los servidores a los que se accede a través de Internet). La presencialidad, ya no es tan indispensable para establecer los acuerdos en las juntas de propietarios, alternativamente se cuenta con las sesiones virtuales, para ello, es necesario que se establezca en la normativa a fin de que sea permanente y no esté sujeto a la vigencia del estado de emergencia.

VI. RECOMENDACIONES

Primero: El investigador recomienda que El Tribunal Registral o los órganos resolutivos deberían fomentar la modificatorias a la Ley 27157 y su reglamento, a efecto de contar con una normativa clara y aplicable en beneficio de la población usuaria.

Segundo: El ente de registros públicos debería realizar campañas de información y capacitación para los usuarios finales Se recomienda que El Tribunal Registral o los órganos resolutivos deberían fomentar la modificatorias a la Ley 27157 y su reglamento, a efecto de contar con una normativa clara y aplicable en beneficio de la población usuaria.

Tercero: Se recomienda que el Congreso modifique o promueva la actualización de la ley 27157 e incluir el tema de la virtualidad de manera permanente para que no sea solo para un estado de emergencia.

Cuarto: Se recomienda que, se indique expresamente en la Ley y 27157 y su reglamento, la validez de llevar acabo sesiones virtuales a fin de que los acuerdos arribados puedan inscribirse en los registros públicos.

Quinto: Se recomienda que, en la normativa se incluya que los medios probatorios de la voluntad de los condóminos en un acuerdo de una sesión virtual sean establecidos claramente en el reglamento interno.

REFERENCIAS

- Andrés, J. (2019). *La evolución del interés privativo frente al comunitario en la propiedad horizontal*. [Tesis Doctoral, Universidad Castilla-La Mancha]. <https://ruidera.uclm.es/xmlui/bitstream/handle/10578/23358/TESIS%20Andr%C3%A9s%20Mart%C3%ADn.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Arrelucea, C. (2021). *Ineficacia de la ley 27157 en función de los nuevos alcances a la norma civil frente al problema de vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú*. [Tesis de grado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9284/Arrelucea_Delgado_Claudio_Andr%C3%A9s.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Buendía, P. (09 de Setiembre de 2020). *El peruano*.
- Recuperado en:
- <https://elperuano.pe/noticia/103902-reuniones-virtuales-de-juntas-depropietarios-y-directivas-son-validas>
- Carrasco, L. (2021). *La Adecuación del Reglamento Interno de Junta de Propietarios a la Ley N° 27157*. [Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título de abogado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/20056>
- Camacho, W. (2021). *Sesiones virtuales 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, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/21906>
- Castro, J. (2021). *Análisis a la propiedad horizontal y la ineficacia de la Ley 27157 sobre los predios mancomunados en la legislación peruana*. [Tesis de grado, Universidad Señor de Sipán]. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/8090>

Congreso Nacional de Chile (2022). Ley N° 21.442 – Ley de Copropiedad inmobiliaria.

Congreso de Colombia (2001). Ley N° 675 – Régimen de Propiedad Horizontal.

Congreso Nacional de Chile (2022). Ley N° 21.442 – Ley de Copropiedad inmobiliaria.

Congreso Nacional de Paraguay (1985). Ley N° 1183/85 – Código Civil

Congreso de la República (1999). Ley N° 27157 – Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Decreto de Urgencia N° 056-2020. (14 de mayo del 2020). Normas Legales, N° 1866391-1. Diario Oficial El Peruano, 15 de mayo del 2020.

Recuperado de:

<https://www.gob.pe/institucion/smv/normas-legales/1069633-056-2020>

Decreto de Urgencia N° 075-2020. (22 de junio del 2020). Normas Legales, N° 1869131-2. Diario Oficial El Peruano, 27 de junio del 2020.

Recuperado de:

<https://elperuano.pe/NormasElperuano/2020/06/27/1869131-2/1869131-2.htm>

Decreto de Urgencia N° 100-2020. (26 de agosto del 2020). Normas Legales, N° 1880165-2. Diario Oficial El Peruano, 27 de agosto del 2020.

Recuperado de:

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1532905/dictan-medidas-para-la-convocatoria-y-celebracion-de-juntas-decreto-de-urgencia-n-100-2020-1880165-2.pdf.pdf>

Decreto de Urgencia N° 146-2020. (30 de diciembre del 2020). Normas Legales, N° 1916567-1. Diario Oficial El Peruano, 31 de diciembre del 2020.

Recuperado de:

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1955410/D.U.%20N%C2%B0%20146-2020.pdf.pdf>

Decreto de Urgencia N° 018-2021. (10 de febrero del 2021). Normas Legales, N° 1927117-1. Diario Oficial El Peruano, 11 de febrero del 2021.

Recuperado de:

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-de-urgencia-que-modifica-el-decreto-de-urgencia-no-0-decreto-de-urgencia-n-018-2021-1927117-1/>

Decreto 176-2021. (23 de febrero del 2021). Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Presidente de la Republica. Iván Duque Márquez

Recuperado de:

<https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30041425>

España. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Boletín Oficial de las Cortes Generales, 23 de julio de 1960

Esquivel, J. (2008). *Guía práctica de la inscripción de la propiedad inmueble*. (Primera ed.) Lima: Gaceta Jurídica.

Esquivel, J. (2012). *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.

Huerta, O. (2021). *La Inscripción Registral, Saneamiento de Predios* (Primera ed.). Lima: Editora y Librería Jurídica Griley EIRL.

Fagua, L., y Henríquez, A. (2020). *Aplicativo móvil con infraestructura en la nube para la preparación y ejecución en forma remota de asambleas en propiedad horizontal, que permita asegurar la información haciendo uso de cadenas de bloques y autenticación por reconocimiento facial*. [Tesis de grado, Universidad Piloto de Colombia]. <http://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/9937/Aplicativo%20movil%20con%20infraestructura%20en%20la%20nube%20para%20la%20preparaci%C3%B3n%20y%20ejecuci%C3%B3n%20en%20forma%20remota%20de%20asambleas%20en%20propiedad%20horizontal.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Gonzales, G. (2010). *Derechos reales* (2.^a ed.). San Marcos

Guzmán, A. (2015). *La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos*. [Tesis de grado para optar título de abogado, Universidad Católica de Colombia].

<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2283/1/LA%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%2C%20UN%20ESTUDIO%20COMO%20SOLUCI%C3%93N%20ALTERNATIV.pdf>

Huerta, O. (2021). *La Inscripción Registral, Saneamiento de Predios* (Primera ed.). Lima: Editora y Librería Jurídica Griley EIRL.

Ley N° 31270. (13 de julio del 2021). Normas Legales, N° 1972550-1. Diario Oficial El Peruano, 14 de julio del 2021.

Recuperado de:

https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-las-sesiones-virtuales-de-consejos-regionales-ley-n-31270-1972550-1/?_ga=2.16607475.452639707.1626281244-888722564.1615318861

Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades

Ley N° 31029. (21 de junio del 2020). Normas Legales, N° 1871077-2. Diario Oficial El Peruano, 14 de julio del 2020.

Recuperado de:

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-faculta-a-las-cooperativas-la-realizacion-de-sesione-ley-n-31029-1871077-2/>

Ley N° 31194. (20 de abril del 2021). Normas Legales, N° 1952967-2. Diario Oficial El Peruano, 14 de mayo del 2021.

Recuperado de:

<https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-modifica-el-articulo-21-a-de-la-ley-n-26887-ley-ge-ley-n-31194-1952967-2>

Matheus, H. (2016). *Deficiente regulación de los bienes comunes dentro del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común en la Ley N° 2715*. [Tesis de grado para optar título de abogado, Universidad Andina del Cusco].

https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/868/Harold_Tesis_bachiller_2016.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Montero, D. (2019). *La Importancia de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos Dentro de la Propiedad Horizontal en Colombia*. [Diplomado en Gestión inmobiliaria, Universidad Santiago de Cali]. https://repository.usc.edu.co/bitstream/handle/20.500.12421/3868/CONFLICTO_S%20%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL.pdf?sequence=2

Morgado, M. (2017). *La propiedad horizontal de hecho*. [Tesis Doctoral, Universidad de Alcalá]. <https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/41217/Tesis%20Mar%C3%ADa%20Pilar%20Morgado%20Freige.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Peña, R. (2022). Saneamiento de Registro de Predios *Derechos reales* (1.^a ed.). Gaceta Jurídica

Pozo, J. (25 de febrero de 2021). Pasión por el derecho. Recuperado el 30 de abril de 2021, de <https://lpderecho.pe/junta-de-propietarios-virtuales-es-inscribiblela-sesion-virtual>

Salamanca, L. (2015). *Metodología para la gestión social en proyectos de vivienda de interés social en Latinoamérica bajo el régimen de propiedad horizontal*. [Tesis Doctoral, Universidad de León]. <https://buleria.unileon.es/bitstream/10612/7223/1/LAURA%20PATRICIA%20SALAMANCA.pdf>

Renteria, M. (2017). *Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común*. [Tesis de grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/922/1/TL_%20Renteria_RiscoMariaCecilia.pdf.pdf

Resolución N°276-2006-SUNARP-TR-L – Tribunal Registral (09 de mayo del 2006). Presidente de la Primera Sala Dr. Samuel Gálvez Troncos.

Recuperado de:

https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N°340-2008-SUNARP/SN – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (23 de diciembre del 2008). Superintendente Nacional Dra. María D. Cambursano Garagorri.

Recuperado de:

<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/1649611-340-2008-sunarp-sn>

Resolución N°1221-2014-SUNARP-TR-L – Tribunal Registral (30 de junio del 2014). Presidente de la Segunda Sala Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata.

Recuperado de:

https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N°026-2021-SUNARP-TR-T – Tribunal Registral (08 de enero del 2021). Presidente de la Cuarta Sala Dr. Aldo Raúl Samillan Rivera.

Recuperado de:

https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N°457-2021-SUNARP-TR-L – Tribunal Registral (11 de marzo del 2021). Presidente de la Primera Sala Dr. Pedro Álamo Hidalgo.

Recuperado de:

https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Rodríguez, J. (5 de septiembre de 2020). ius 360. Recuperado el 01 de Mayo de 2021, de <https://ius360.com/apuntes-sobre-la-junta-de-propietarios-jose-rodriguez/>

Torres, A. (2016). Propiedad horizontal. *Revista jurídica "Docentia et Investigatio"*, 18 (1), 51 – 64

Recuperado:

<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/12322/11023>

ANEXOS

Anexo 4:
CONSTANCIA DE VALIDACIÓN



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo Dr. María Eugenia Zevallos Loyaga con DNI N° 18190178, Doctor en derecho N° 678-2021-UCV, de profesión en abogado, desempeñándose como docente a tiempo completo de la UCV.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación el instrumento. Entrevista "Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios en el marco de la Ley 27157". Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

Guía de entrevista sobre	Deficiente	Aceptable	Buena	Muy buena	Excelente
1. Claridad			X		
2. Objetividad			X		
3. Actualidad			X		
4. Organización			X		
5. Suficiencia			X		
6. Intencionalidad			X		
7. Consistencia			X		
8. Coherencia			X		
9. Metodología			X		

En señal de conformidad firmo la presente en la ciudad de.....

Doctor (a): María Eugenia Zevallos Loyaga

DNI: 18190178

Especialidad en: Derecho

E-mail: mzevallosl@ucv.edu.pe

"Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios en el marco de la Ley 27167"

Indicadores	Criterios	Deficiente 0-20					Regular 21-40					Buena 41-60					Muy buena 61-80					Excelente 81-100					Observaciones
		0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95	96-100						
ASPECTOS DE VALIDACION																											
Claridad	Está formulado en un lenguaje apropiado																		X								
Objetividad	Está expresado en conductas observables																		X								
Actualidad	Adecuado al enfoque teórico abordado en la investigación																		X								
Organización	Existe una organización lógica entre sus ítems																		X								
Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad																		X								
Intencionalidad	Adecuado para valorar las																		X								

	dimensiones del tema de investigación																						
Consistencia	Basado en aspectos teóricos-científicos de la investigación																		X				
Coherencia	Tiene relación entre las variables e indicadores																		X				
Metodología	La estrategia responde a la elaboración de la investigación																		X				

INSTRUCCIONES: Este instrumento, sirve para que el EXPERTO VALIDADOR evalúe la pertinencia, eficacia del instrumento que se está validando. Deberá colocar la puntuación que considere pertinente a los diferentes enunciados.

Dr: María Eugenia Zevallos Loyaga

DNI N°: 18190178

E - mail: mzevallosl@ucv.eu.pe





CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo, Sanchez Velarde Johnny Rudy, con DNI N° 18115734 Doctor (a) en derecho N° 0363-2020- UCV, de profesión en abogado, desempeñándose como Docente en la Universidad Cesar Vallejo

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación el instrumento. Entrevista "Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios en el marco de la Ley 27157". Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

Gua de entrevista sobre Abuso funcional policial	Deficiente	Aceptable	Buena	Muy buena	Excelente
1. Claridad			x		
2. Objetividad			x		
3. Actualidad			x		
4. Organización			x		
5. Suficiencia			x		
6. Intencionalidad			x		
7. Consistencia			x		
8. Coherencia			x		
9. Metodología			x		

En señal de conformidad firmo la presente en la ciudad de Trujillo

Doctor (a): Dr. Sanchez Velarde Johnny Rudy, DNI: 18115734, Especialidad en: derecho laboral, inspectivo de trabajo, E-mail: johnnysanchezvelarde@gmail.com

"Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios en el marco de la Ley 27157"

Indicadores	Criterios	Deficiente 0-20				Regular 21-40				Buena 41-60				Muy buena 61-80				Excelente 81-100				Observaciones
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	
ASPECTOS DE VALIDACIÓN																						
Claridad	Está formulado en un lenguaje apropiado												X									
Objetividad	Está expresado en conductas observables												X									
Actualidad	Adecuado al enfoque teórico abordado en la investigación												X									
Organización	Existe una organización lógica entre sus ítems												X									
Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad												X									
Intencionalidad	Adecuado para valorar las												X									

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo, Segundo Felipe Chupillón Salazar con DNI N° 41143763 "Maestro en Derecho Constitucional y Derechos Humanos", de profesión Abogado, desempeñándose como Jefe de la Sección de Resoluciones y Asuntos Judiciales de la División de Pensiones de la Policía Nacional del Perú.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación el instrumento. Guía de Entrevista: "Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios en el marco de la Ley 27157". Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

Guía de entrevista sobre El Acceso a la Educación	Deficiente	Aceptable	Bueno	Muy bueno	Excelente
1. Claridad					X
2. Objetividad				X	
3. Actualidad					X
4. Organización					X
5. Suficiencia				X	
6. Intencionalidad					X
7. Consistencia					X
8. Coherencia					X
9. Metodología				X	

En señal de conformidad firmo la presente en la ciudad de Lima, 22 de julio del 2022

Maestro: Derecho Constitucional y Derechos Humanos
 DNI: 41143763
 Especialidad en Derecho Constitucional.
 E-mail: felipe_81@hotmail.com

FICHA DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO: GUÍA DE PAUTAS

Indicadores	Criterios	Deficiente 0-20				Regular 21-40				Buena 41-60				Muy buena 61-80				Excelente 81-100				Observaciones
		0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95	96-100	
ASPECTOS DE VALIDACIÓN																						
Claridad	Está formulado en un lenguaje apropiado																					X
Objetividad	Está expresado en conductas observables																					X
Actualidad	Adecuado al enfoque técnico abordado en la investigación																					X
Organización	Existe una organización lógica entre sus ítems																					X
Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad																					X
Intencionalidad	Adecuado para valorar																					X

Anexo 5
ENTREVISTAS



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios
en el marco de la Ley 27157

I. Datos generales:

Entrevistado: Fernán Pizarro Isla

Edad: 54 Género: Masculino

Cargo: Abogado

Institución: Independiente

Entrevistadores:

Fecha: 1-8-2022 Hora: 1.10 pm.

Lugar: híbrido

II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.


CAL 73B15

OBJETIVO GENERAL

Analizar si la inscripción de sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157

Preguntas:

1. ¿Considera usted, que al no encontrarse la sesión virtual de la junta de propietarios en la propiedad exclusiva y propiedad común establecido en la Ley 27157, limita los derechos de los propietarios de las secciones exclusivas?

Si:

Efectivamente es una limitación que surge que los integrantes de una Junta de propietarios no pueden celebrar válidamente Sesiones, al no estar endosada en D.U. 100-2010 y ser ampliatorias.

2. ¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, debe integrarse a la Ley 27157, acorde a los avances tecnológicos?

Si:

A través de una modificación de los artículos pertinentes a la Convocatoria.

3. ¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, deberían inscribirse en los registros públicos?

Si.

Es necesario precisar que en ese sentido existe un pronunciamiento de Tribunal Registral, Resolución 026-2021-SUNARP-TR-T que permite la aplicación del D.L. 100-2020 a las Juntas de Propietarios.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles.

Preguntas:

4. ¿Usted está de acuerdo con lo resuelto por el Tribunal Registral, respecto a la interpretación de la disposición contenida en el Decreto de Urgencia N° 100-2020, respecto a que la celebración de sesiones virtuales o sesiones no presenciales de las juntas de propietarios solo podrán inscribirse en los registros públicos hasta que dure el estado de emergencia?

Considero que no.
Las sesiones virtuales deben
reglamentarse e incorporarse
en el D.U. 100-2020,
y ampliarse su aplicación
en el tiempo de manera
alternativa a las sesiones
presenciales.

5. ¿Usted cree, que la inscripción de los acuerdos establecidos en las reuniones virtuales de una junta de propietarios, ante los registros públicos sería suficiente que se establezca en el reglamento interno de la junta de propietarios según lo dispone el artículo 39° de la Ley 27157?

No es suficiente.
Tiene que existir un amparo
legal a través de una
Reglamentación o Resolución
Registral.

6. ¿De qué manera se podría dejar evidencia de la manifestación de la voluntad de los propietarios de la junta en una sesión virtual (google meet, zoom, whatsapp web) para que se pueda registrar ante la autoridad competente?

En la actualidad se viene
haciendo a través de la
Comitancía de Convocatoria y
Selección y el tenor de la
Acta de Junta de propietarios
suscrita por el presidente
con capacidad de convocatoria
en aplicación de la P. 038-2013-SVAP.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2


Determinar si las sesiones de juntas de propietarios necesariamente tienen que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos

7. ¿Cree usted que, para la validez de los acuerdos tomados en una sesión de juntas de propietario, se requiere necesariamente la presencialidad o se puede optar por las sesiones virtuales o mixtas?

Yo creo que mixtas, y de manera virtual.

8. ¿Considera usted, que el Tribunal Registral con la interpretación integradora del Decreto de Urgencia N° 100-2020, ha superado el vacío legal, por el cual los registradores ahora pueden inscribir los acuerdos de las sesiones virtuales hasta que dure el estado de emergencia?, ¿cree usted que se debe mantener lo resuelto por el Tribunal Registral de forma permanente?

Si.
Debe mantenerse, incluso recoger lo resuelto por el Tribunal Registral para aplicarlo a la ley.


CAL 73815.

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios
en el marco de la Ley 27157

I. Datos generales:

Entrevistada: Sandra Chavez Gutierrez

Edad: 30 años

Género: Femenino

Cargo: Socia

Institución: ESTUDIO VICTORIO & ABOGADOS SAC

Entrevistador: Heber Gregorio Gutierrez Aymachoque

Fecha: 02/08/2022

Hora: 10:00 a.m

Lugar: Jr. Domingo Cueto N° 493, Lince

II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.



SANDRA MILAGROS
CHAVEZ GUTIERREZ
ABOGADA
Reg. 62850

OBJETIVO GENERAL

Analizar si la inscripción de sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157

Preguntas:

1. ¿Considera usted, que al no encontrarse la sesión virtual de la junta de propietarios en la propiedad exclusiva y propiedad común establecido en la Ley 27157, limita los derechos de los propietarios de las secciones exclusivas?

No, porque la regulación de la sesión virtual de la junta de propietarios se encuentra regulada en la **Ley N° 31194**, ley que modifica el Artículo 21-A de la Ley 26887, Ley General de Sociedades, a fin de regular las **sesiones no presenciales** y el ejercicio de los derechos de voz y voto no presenciales en las sociedades y dicta otras disposiciones.

2. ¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, debe integrarse a la Ley 27157, acorde a los avances tecnológicos?

Sí, a fin de que todos los dispositivos legales se encuentren integrados en una sola normativa (**Ley 27157 y Ley N° 31194**).

Asimismo, las sesiones virtuales no se limitan a la vigencia de un régimen de excepción, si no adecúan a las plataformas digitales que han surgido gracias a los avances tecnológicos, tales como Zoom, Google Meet, WhatsApp.

CHAVEZ GARCIA.....
ABOGADA
SPECIALISTA



3. **¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, deberían inscribirse en los registros públicos?**

Por supuesto; ya que las reuniones virtuales surten los mismos efectos que las reuniones presenciales.

En ambos casos se debe cumplir con que la convocatoria sea realizada por el Presidente de la Junta de Propietarios.

SANDRA MULLER
CHAVEZ QUITEN
ABOGADA
1989.03.05



OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles.

Preguntas:

4. ¿Usted está de acuerdo con lo resuelto por el Tribunal Registral, respecto a la interpretación de la disposición contenida en el Decreto de Urgencia N° 100-2020, respecto a que la celebración de sesiones virtuales o sesiones no presenciales de las juntas de propietarios solo podrán inscribirse en los registros públicos hasta que dure el estado de emergencia?

La Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T, establece que:

Celebración de sesiones no presenciales de junta de propietarios

“Procede admitir la realización de sesiones no presenciales de junta de propietarios, aunque esta modalidad no esté prevista en su reglamento interno, estando al mandato constitucional de no discriminación y al principio pro homine que justifica la aplicación analógica del Decreto de Urgencia N° 100-2020”.

En este sentido, la Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T no limita las sesiones virtuales a la vigencia del Estado de Emergencia.

Asimismo, dejo constancia que el Decreto de Urgencia N° 100-2020 ha sido DEREGADO, conforme a las Disposiciones Complementarias Finales de la Ley N° 31194:

CUARTA. Derogación del Decreto de Urgencia 100-2020 y del artículo 4 del Decreto de Urgencia 018-2021

“Derógase el Decreto de Urgencia 100-2020, que dicta medidas para la convocatoria y celebración de juntas de accionistas y asambleas no presenciales o virtuales, y el artículo 4 del Decreto de Urgencia 018-2021, Decreto de Urgencia que modifica el Decreto de Urgencia 076-2020, Decreto de Urgencia que dicta medidas complementarias destinadas al financiamiento de la micro y pequeña empresa del sector turismo para la reducción del impacto del COVID-19 y otras medidas, y otras disposiciones”.

CONSEJO
REGISTRAL
SANDRA MALLA
ABRIL
CHAVEZ GUTIERREZ
REGISTRAL



5. ¿Usted cree, que la inscripción de los acuerdos establecidos en las reuniones virtuales de una junta de propietarios, ante los registros públicos sería suficiente que se establezca en el reglamento interno de la junta de propietarios según lo dispone el artículo 39° de la Ley 27157?

Es suficiente porque la Ley 27157 se complementa con la Ley N° 31194. Como señalé anteriormente, las reuniones virtuales tienen la misma validez que las reuniones presenciales (surten los mismos efectos).

6. ¿De qué manera se podría dejar evidencia de la manifestación de la voluntad de los propietarios de la junta en una sesión virtual (google meet, zoom, whatsapp web) para que se pueda registrar ante la autoridad competente?

Una vez culminada la sesión virtual, se procederá con la redacción del acta; la cual es firmada por todos los propietarios que hayan participado.

Luego, se procede a llevar el libro de actas a la Notaría a fin de iniciar el trámite de inscripción de la nueva Junta de Propietarios.

SANDRA MORALES
CHAVEZ GUTIERREZ,
ABOGADA
RUC 20403730300



OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si las sesiones de juntas de propietarios necesariamente tienen que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos

7. ¿Cree usted que, para la validez de los acuerdos tomados en una sesión de juntas de propietario, se requiere necesariamente la presencialidad o se puede optar por las sesiones virtuales o mixtas?

Los avances tecnológicos permiten las sesiones virtuales; por lo que la presencialidad ya no es un requisito indispensable; incluso si el Reglamento Interno no prevé esta modalidad (Ley N° 31194).

8. ¿Considera usted, que el Tribunal Registral con la interpretación integradora del Decreto de Urgencia N° 100-2020, ha superado el vacío legal, por el cual los registradores ahora pueden inscribir los acuerdos de las sesiones virtuales hasta que dure el estado de emergencia?, ¿cree usted que se debe mantener lo resuelto por el Tribunal Registral de forma permanente?

Considero que actualmente no existe ese vacío legal gracias a la **Ley N° 31194**.

Asimismo, lo resuelto por el Tribunal Registral (**Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T**) ha sido complementado con **Ley N° 31194**.

SANDRA MULLACOMI
CHAVEZ GUTIERREZ
ABOGADA
Nº 472850



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios
en el marco de la Ley 27157

I. Datos generales:

Entrevistado: Liliana Emma Gallardo Ponce

Edad: 55 Género: Femenino

Cargo: Abogado - Estudios concluidos de Maestría en D. Registral

Institución: Independiente

Entrevistadores: _____

Fecha: 01 Agosto 2022 Hora: 5 pm

Lugar: _____

II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO GENERAL

Analizar si la inscripción de sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157

Preguntas:

1. ¿Considera usted, que al no encontrarse la sesión virtual de la junta de propietarios en la propiedad exclusiva y propiedad común establecido en la Ley 27157, limita los derechos de los propietarios de las secciones exclusivas?

No creo que se vean limitados pues aunque pueden reunirse presencialmente y aquellos que no puedan asistir pueden representarse por otro dueño o propietarios o terceros
En todo caso, se constituye en la aplicación analógica de la ley (artículo 10 del título preliminar del Código Civil)

2. ¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, debe integrarse a la Ley 27157, acorde a los avances tecnológicos?

Considero que no es necesario. En todo caso, la junta de propietarios puede decidir que por algún motivo la asamblea se realice de manera virtual en determinados casos. Siendo una excepción mas no la regla. Siempre existe la posibilidad que algun propietario pueda hacerse representar a otros propietarios o terceros de manera presencial



ELIANA GALLARDO PONCE
ABOGADA
Reg. C.A. de Lima N° 35301

3. ¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, deberían inscribirse en los registros públicos?

Las sesiones virtuales o presenciales no se inscriben sino los actos que se debaten y cuyos acuerdos se adoptan y que son inscribibles en Registros Públicos. En todo caso, si el acto inscribible es adoptado en una asamblea virtual resulta perfectamente válido para su inscripción en Suraip. Siempre y cuando se respeten los procedimientos detallados en la Ley 27157 y su Reglamento.



LILIANA BALLARBO PONCE
ABOGADA
Reg. C.A. de Lima N° 35301

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles.

Preguntas:

4. ¿Usted está de acuerdo con lo resuelto por el Tribunal Registral, respecto a la interpretación de la disposición contenida en el Decreto de Urgencia N° 100-2020, respecto a que la celebración de sesiones virtuales o sesiones no presenciales de las juntas de propietarios solo podrán inscribirse en los registros públicos hasta que dure el estado de emergencia?

Considero que si se conoce ~~los~~ artículos de la Ley 27157 y su reglamento, aun cuando sea una sesión virtual los acuerdos adoptados deben inscribirse, aun que el estado de emergencia haya concluido pues resulta un deber de los propietarios reunirse en asamblea en cualquier de los 2 foros o tanto ~~acuerdo~~. Lo importante es que lo convenga este bien realizado conforme a ley

5. ¿Usted cree, que la inscripción de los acuerdos establecidos en las reuniones virtuales de una junta de propietarios, ante los registros públicos sería suficiente que se establezca en el reglamento interno de la junta de propietarios según lo dispone el artículo 39° de la Ley 27157?

No creo que sea necesario inscribirlos pues el Capítulo II sobre Reglamento interno de la ley en particular en el Art 42 sobre el contenido del Reglamento y c) describe de manera genérica los diversos ordenes y procedimientos sin que sea necesario mencionar que sean presenciales o remota


LILIANA GALLARDO PONCE
ABOGADA
Reg. C.A. de Lima N° 35301

6. ¿De qué manera se podría dejar evidencia de la manifestación de la voluntad de los propietarios de la junta en una sesión virtual (google meet, zoom, whatsapp web) para que se pueda registrar ante la autoridad competente?

Se puede evidenciar mediante la forma de imágenes en la plataforma virtual, que conste registrada a los miembros de acta; y la forma de firmas a los asistentes que puedan mostrar por pantalla.


ERIANA GALLARDO PONCE
ABOGADA
Reg. C.A. de Lima N° 35301

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si las sesiones de juntas de propietarios necesariamente tienen que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos

7. ¿Cree usted que, para la validez de los acuerdos tomados en una sesión de juntas de propietario, se requiere necesariamente la presencialidad o se puede optar por las sesiones virtuales o mixtas?

Considero que no es necesario que las sesiones sean solo presenciales, también pueden ser virtuales. En ambos casos son válidas, en mi opinión. Las sesiones mixtas no son productivas pues pueden quedar dudas y en el caso, es mejor estar en físico. Simple a fin de ser respetados por otros vecinos / propietarios.

8. ¿Considera usted, que el Tribunal Registral con la interpretación integradora del Decreto de Urgencia N° 100-2020, ha superado el vacío legal, por el cual los registradores ahora pueden inscribir los acuerdos de las sesiones virtuales hasta que dure el estado de emergencia?, ¿cree usted que se debe mantener lo resuelto por el Tribunal Registral de forma permanente?

No parece correcta la posición del Tribunal Registral al haber interpretado al DU 100-2020. En todo caso debería mantenerse siguiendo las reglas contenidas en la ley y no permitir eso no así con las asambleas mixtas. De esa manera, se agilizarían las asambleas y se tomarían acuerdos oportunos, a fin de evitar conflictos y otros.


LILIARA GALLARDO PONCE
ABOGADA
Reg. C.A. de Lima N° 35301

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios
en el marco de la Ley 27157

I. Datos generales:

Entrevistado: *Sizbeth Solano Falcon Herano*

Edad: *31 años* Género: *Femenino*

Cargo: *Asesora Legal de la Gerencia Municipal de la ciudad de*

Institución: *Municipalidad Distrital de Ventanilla*

Entrevistadores:

Fecha: Hora:

Lugar:

II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.



[Handwritten Signature]
C.A.L. N° 74188

OBJETIVO GENERAL

Analizar si la inscripción de sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157


Preguntas:

1. ¿Considera usted, que al no encontrarse la sesión virtual de la junta de propietarios en la propiedad exclusiva y propiedad común establecido en la Ley 27157, limita los derechos de los propietarios de las secciones exclusivas?

NO LIMITA LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

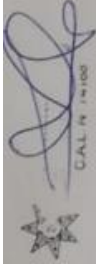
2. ¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, debe integrarse a la Ley 27157, acorde a los avances tecnológicos?

SE DEBE INTEGRAR.


Luzmila Salazar Polanco Marcano
C.A.L. N° 74168

3. ¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, deberían inscribirse en los registros públicos?

SI. DEBERIA INSCRIBIRSE EN LOS REG. PUBLICOS.



OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles.

Preguntas:

4. ¿Usted está de acuerdo con lo resuelto por el Tribunal Registral, respecto a la interpretación de la disposición contenida en el Decreto de Urgencia N° 100-2020, respecto a que la celebración de sesiones virtuales o sesiones no presenciales de las juntas de propietarios solo podrán inscribirse en los registros públicos hasta que dure el estado de emergencia?



Unidad de Gestión Pedagógica
C.A.L. N° 74104

QUE PUEDA CONTINUAR CELEBRANDOSE LAS SESIONES VIRTUALES A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS.

5. ¿Usted cree, que la inscripción de los acuerdos establecidos en las reuniones virtuales de una junta de propietarios, ante los registros públicos sería suficiente que se establezca en el reglamento interno de la junta de propietarios según lo dispone el artículo 39° de la Ley 27157?

QUE SE PUEDA DISPONER Y ESTABLECER EN LOS REGLAMENTOS INTERNOS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS.

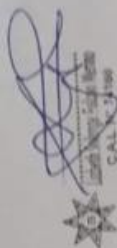
6. ¿De qué manera se podría dejar evidencia de la manifestación de la voluntad de los propietarios de la junta en una sesión virtual (google meet, zoom, whatsapp web) para que se pueda registrar ante la autoridad competente?

EXISTE EL SUSTENTO QUE SURGE DEL LIBRO DE ACTA DE ESAS JUNTAS DE PROPIETARIOS DONDE FIRMAN TODOS Y SE INCLUYE LA DECLARACION JURADA FIRMADA POR EL PRESIDENTE DE LA JUNTA PROP. DONDE RATIFICA LOS ACUERDOS ARRIBADOS.



OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si las sesiones de juntas de propietarios necesariamente tienen que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos



7. ¿Cree usted que, para la validez de los acuerdos tomados en una sesión de juntas de propietario, se requiere necesariamente la presencialidad o se puede optar por las sesiones virtuales o mixtas?

AMBAS.

8. ¿Considera usted, que el Tribunal Registral con la interpretación integradora del Decreto de Urgencia N° 100-2020, ha superado el vacío legal, por el cual los registradores ahora pueden inscribir los acuerdos de las sesiones virtuales hasta que dure el estado de emergencia?, ¿cree usted que se debe mantener lo resuelto por el Tribunal Registral de forma permanente?

QUE CONTINUE LA INSCRIPCIÓN DE ACUERDOS PARA FACILITAR A LOS PROPIETARIOS QUE PUEDAN ACORDAR VIA SESIÓN VIRTUAL Y VÍA PRESENCIAL.

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Análisis de inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios
en el marco de la Ley 27157

I. Datos generales:

Entrevistado: Claudio André Arrelucea Delgado

Edad: 29 años

Género: Masculino

Cargo: Gerente General

Institución: Empresa Administradora ViveBien S.R.L.

Entrevistador: Heber Gregorio Gutierrez Aymachoque

Fecha: 16/07/2022

Hora: 3:30 p.m

Lugar: Vía una sesión virtual mediante la plataforma Zoom

II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.



Claudio A. Arrelucea Delgado
ABOGADO
ICAL. 9329

OBJETIVO GENERAL

Analizar si la inscripción de sesiones virtuales por Junta de Propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157

Preguntas:

1. **¿Considera usted, que al no encontrarse la sesión virtual de la junta de propietarios en la propiedad exclusiva y propiedad común establecido en la Ley 27157, limita los derechos de los propietarios de las secciones exclusivas?**

Efectivamente, las sesiones virtuales no se encuentran expresamente en la Ley 27157, hay que tomar en cuenta que la Ley 27157 data del año 1999. En primera instancia, si limitó, porque cuando se inició la Pandemia por el COVID 19, se presentó la necesidad de reunirse virtualmente, pero se ha sabido complementar bien, subsanar ese vacío en la Ley con la jurisprudencia, como se sabe la jurisprudencia también es fuente de derecho. En la práctica, SUNARP ha sabido suplirlo, complementando la Ley llenando ese vacío, pero si, en un inicio si fue un obstáculo porque no está contemplado expresamente, la Ley indica expresamente que las reuniones deben realizarse en el predio y esa situación ocasionó una situación de limbo porque no era posible reunirse físicamente.

2. **¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, debe integrarse a la Ley 27157, acorde a los avances tecnológicos?**

Si de finitamente, ya está el tema desarrollado por la jurisprudencia registral, de hecho existe una ley que habla sobre las sesiones virtuales en situación de estado de emergencia, sin embargo, esa Ley no modificó la Ley 27157, porque expresamente no habla de la junta de propietarios, yo creo que, estando ya en el año 2022, la Ley 27157 se modernice, ya que hay muchísimos aspectos que desde la práctica se ha detectado muchos vacíos, muchas situaciones insuficientes que tiene ser regulados, entre ellas, las sesiones virtuales que no deberían ser solamente en situaciones de estado de emergencia



sino, en general, se debe habilitar la opción a que las Juntas de propietarios se reúnan de esta manera que facilitan muchísimo la toma de decisiones.

3. ¿Considera usted que la sesión virtual celebrada por las juntas de propietarios de la propiedad exclusiva y propiedad común, deberían inscribirse en los registros públicos?

Si claro, definitivamente. Ya se viene realizando con la jurisprudencia registral, pero en un inicio hubo el problema de que muchos registradores observaban o tachaban las intenciones de las juntas por inscribir sus acuerdos porque decían que la sesión no habían sido desarrolladas conforme la ley o al reglamento interno porque ninguno contemplaba la virtualidad, pero hoy en día, ya se están inscribiendo y definitivamente se tiene que seguir así, las sesiones desarrolladas de manera virtual es necesario que tengan la validez que corresponden y que se inscriban en registros públicos.



Gerardo A. Arriola Delgado
ABOGADO
ICAL 9329

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles.

Preguntas:

4. **¿Usted está de acuerdo con lo resuelto por el Tribunal Registral, respecto a la interpretación de la disposición contenida en el Decreto de Urgencia N° 100-2020, respecto a que la celebración de sesiones virtuales o sesiones no presenciales de las juntas de propietarios solo podrán inscribirse en los registros públicos hasta que dure el estado de emergencia?**

El D. U. 100-2020 fue reemplazado por una Ley pero la ley tiene una caducidad y una de las disposiciones de esta Ley indica que, mientras dure el estado de emergencia, entonces, los actos inscribibles de sesiones virtuales de junta de propietarios deben ser inscribibles siempre, se espera que el Congreso modifique o extienda la vigencia de la Ley, en general debería modificar la Ley 27157 e incluir el tema de la virtualidad de manera permanente para que no sea solo para un estado de emergencia.

5. **¿Usted cree, que la inscripción de los acuerdos establecidos en las reuniones virtuales de una junta de propietarios, ante los registros públicos sería suficiente que se establezca en el reglamento interno de la junta de propietarios según lo dispone el artículo 39° de la Ley 27157?**

Sí, legalmente sería suficiente que se modifique el reglamento interno y las juntas acuerden que se pueda celebrar acuerdos en sesiones virtuales, eso sería suficiente para que el acuerdo sea válido en adelante y de manera permanente, pero pocas juntas de propietarios van a recurrir a la modificación de su reglamento interno y no solamente es un tema de querer sino de poder porque modificar el reglamento interno implica tener una mayoría calificada y no todas las juntas de propietarios pueden, fácilmente, obtener una mayoría calificada, entonces, si considero que, debe intervenir el Estado a través de la legislación de esta forma habilitaría sin darle esa carga a la junta de propietarios de que modifique su reglamento interno con todo el proceso tedioso que eso conlleva.

6. **¿De qué manera se podría dejar evidencia de la manifestación de la voluntad de los propietarios de la junta en una sesión virtual (google meet, zoom, whatsapp web) para que se pueda registrar ante la autoridad competente?**

Las sesiones virtuales suelen ser grabadas en las nubes se extiende un link en el cual todos pueden ingresar con un solo click, es un medio probatorio válido y fehaciente para probar que quienes asistieron y votaron manifestaron su voluntad abiertamente sin ningún tipo de coacción, habría que fijar parámetros para que los votos sean a viva voz indicando previamente sus generales de ley para poder identificar a las personas se podría establecer mecanismos que vayan acorde a la modernidad.



Óscar A. Amador Delgado
ABOGADO
ICAL 9329

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si las sesiones de juntas de propietarios necesariamente tienen que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos

7. **¿Cree usted que, para la validez de los acuerdos tomados en una sesión de juntas de propietario, se requiere necesariamente la presencialidad o se puede optar por las sesiones virtuales o mixtas?**

Hoy en día ya no es necesario la presencialidad, ya hay varios acuerdos tomados en sesiones virtuales, lo que se critica es que se tenga una fecha de caducidad y se esté sujeta a los estados de emergencia declarados por el gobierno. Por ahora, son inscribibles son válidos los acuerdos, pero esto debería ser de manera permanente.

8. **¿Considera usted, que el Tribunal Registral con la interpretación integradora del Decreto de Urgencia N° 100-2020, ha superado el vacío legal, por el cual los registradores ahora pueden inscribir los acuerdos de las sesiones virtuales hasta que dure el estado de emergencia?, ¿cree usted que se debe mantener lo resuelto por el Tribunal Registral de forma permanente?**

A la primera pregunta, sí; se ha sabido suplir el vacío, se han dado las facilidades, en la práctica si se ha podido inscribir: juntas, directivas, presidentes, en este periodo de estado de emergencia de manera virtual en condominios grandes sin la firma de los asistentes, tal como lo dice el Tribunal Registral.

Ahora con respecto a la segunda pregunta, sí debería ser de manera permanente y no debería ser sujeto al estado de emergencia, porque el zoom y el meet, han existido siempre no han nacido con la pandemia, se han masificado porque la modernidad a partir de los años 2018, 2019 y 2020, en adelante, las personas se han reunido a través de estas plataformas virtuales; entonces, las juntas de propietarios tienen que modernizarse y se tienen que permitir de forma permanente.



Cinthya A. Arribas Delgado
ABOGADO
ICAL. 9329

Anexo 6

TABLA DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

ÁMBITO TEMÁTICO	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
LEY 27157	¿La inscripción de sesiones virtuales por junta de propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157?	¿Los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles?	Analizar si la inscripción de sesiones virtuales por junta de	(i) Precisar si los acuerdos establecidos en las sesiones virtuales de junta de propietarios, constituye actos no inscribibles	Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común	Reglamento interno
				(ii) Determinar si las sesiones de juntas de propietarios necesariamente		Junta de propietarios

<p>¿Las sesiones de juntas de propietarios necesariamente tiene que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos?</p>	<p>propietarios en los registros públicos, se encuentra amparado en la Ley 27157</p>	<p>tienen que ser en modo presencial para contar con la validez de los acuerdos</p>	<p>Sesión de junta de propietarios</p>	<p>Sesiones presenciales Sesiones presenciales no presenciales y virtuales</p>
--	--	---	--	---

Anexo 7

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Figura 1:

Entrevista en sesión presencial con el Abogado Fermín Puscan Isla – CAL N° 73815



Figura 2:

Entrevista en sesión presencial con la Abogada Sandra Chávez Gutierrez – CAL N° 82850



Figura 3: :

Entrevista en sesión virtual Vía Zoom con el Abogado Claudio Arrelucea Delgado – ICAL N° 9329



<https://youtu.be/Eqs0wdjRWfE>



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, JOHNNY RUDY SANCHEZ VELARDE, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, asesor de Tesis titulada: "

ANÁLISIS DE INSCRIPCIÓN DE SESIONES VIRTUALES POR JUNTA DE PROPIETARIOS EN EL MARCO DE LA LEY N° 27157", cuyo autor es GUTIERREZ AYMACHOQUE HEBER GREGORIO, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 16.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 14 de Octubre del 2022

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
JOHNNY RUDY SANCHEZ VELARDE DNI: 18115734 ORCID: 0000-0002-3258-2389	Firmado electrónicamente por: JSANCHEZV23 el 14- 10-2022 20:21:23

Código documento Trilce: TRI - 0434654