



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

Inscripción del Presidente de Junta de Propietarios y la propiedad horizontal,
Santiago de Surco, 2018

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Br. Grijalva Ochoa, Percy Matsiw (ORCID: 0000-0003-2086-6306)

ASESORA:

Dra. Suyo Vega, Josefina Amanda (ORCID: 0000-0002-2954-5771)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LIMA - PERÚ

2019

Dedicatoria

A mi madre Delia Doris Ochoa y a mi padre Percy Grijalva Santos, por su apoyo incondicional y decisión para ayudarme a salir adelante, porque son el motor que me impulsa a continuar avanzando en este gran camino rumbo al éxito profesional. A mis abuelas Carmen Cangahuala y Flora Cangahuala que son mi inspiración y en especial a mi tío Enrique Vera quien atraviesa por momentos difíciles de salud.

Agradecimiento

A la Universidad César Vallejo por haberme formado durante 6 años. En especial a Estudio Estrada Abogados S.A.C. por haberme permitido especializarme en la rama inmobiliaria y registral del derecho.

Página del Jurado

Declaratoria de Autenticidad

Yo, Percy Matsiw Grijalva Ochoa, con Documento Nacional de Identidad N° 46010271, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela Académico Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Así mismo, declaro bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

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

Lima, 01 de diciembre del 2019



.....
Percy Matsiw Grijalva Ochoa
DNI N° 46010271

Índice

Pág.

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Página del Jurado	iv
Declaratoria de Autenticidad	v
Índice	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. Introducción	1
II. Método	11
2.1 Tipo y diseño de investigación	11
2.2 Escenario de estudio	12
2.3 Participantes	12
2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	13
2.5 Procedimiento	13
2.6 Método de análisis de información	14
2.7 Aspectos éticos	15
III. Resultados	15
IV. Discusión	17
V. Conclusiones	21
VI. Recomendaciones	22
Referencias	23
Anexos	28

Resumen

La Propiedad Horizontal en el Perú ha tenido notable relevancia en los últimos años, y ello lo podemos notar en la gran cantidad de ejecución de proyectos inmobiliarios como condominios, conjuntos residenciales, oficinas administrativas, complejos habitacionales, locales comerciales, entre otros. En nuestro ordenamiento jurídico, este tipo de edificaciones se rigen por su propio reglamento interno, y de manera supletoria la Ley N° 27157 que regula el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común conocida erga omnes como “Propiedad Horizontal”. La presente investigación tuvo como objetivo analizar las implicancias en los procedimientos de inscripción del presidente de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal en el ámbito del nuevo Centro Empresarial de Lima ubicado en Manuel Olguin en el distrito de Santiago de Surco. El método utilizado atiende al enfoque cualitativo de tipo aplicada y diseño reposada en la teoría fundamentada, teniendo en cuenta la aplicación de las entrevistas y análisis documental y normativo. Las entrevistas se aplicaron a especialistas en el ámbito del derecho registral, notarial, inmobiliario y urbanístico, como abogados con más de 20 años de experiencia, registradores públicos y asistentes calificadores de títulos de junta de propietarios, profesionales que fueron idóneos para la aplicación de los instrumentos, siendo validadas por expertos en la materia. Los principales resultados indican que llegar a computar un quórum del 25% de propietarios convocantes, resulta siendo una exigencia que dificulta los procedimientos para su inscripción. La investigación determinó la relevancia de inscribir el mandato legal del presidente de la junta de propietarios, toda vez que ello permite legitimar las facultades del presidente para representar al conjunto de propietarios ante toda entidad pública y privada, tomando acciones que permitan conservar y administrar los bienes y áreas comunes que es propiedad de todos los titulares de las secciones exclusivas del régimen de Propiedad Horizontal.

Palabras claves: Junta de Propietarios, convocatoria, Régimen de Propiedad Exclusiva Propiedad Común.

Abstract

Horizontal property in Peru has had remarkable relevance in recent years, and we can see this in the large number of real estate projects such as condominiums, residential complexes, administrative offices, housing complexes, commercial premises, among others. In our legal system, these types of buildings are governed by their own internal regulations, and in a supplementary manner, Law No. 27157, which regulates the Regime of Exclusive Property and Common Property known as “Horizontal Property”. The purpose of this research was to analyze the implications in the registration procedures of the president of the owners' meeting on Horizontal Property within the scope of the Olguin Business Center in the District of Santiago de Surco. The method used meets the qualitative approach of basic type and design based on the grounded theory, taking into account the application of instruments such as interviews with specialists in the field of registry, notarial, real estate and urban law, such as lawyers with more than 20 years of experience, public registrars and qualifying assistants of titles of board of owners, professionals who were suitable for the application of instruments such as surveys validated by experts in the field. The main results indicate that to get to compute a quorum of 25% of calling owners, it is a requirement that hinders the procedures for registration. The investigation concluded by specifying the relevance of registering the legal mandate of the president of the board of owners, since this allows to have legality and legitimacy to be able to represent the set of owners before any public and private entity, taking actions that allow to conserve and manage the goods and common areas owned by all owners of the exclusive sections of the horizontal property regime.

Keywords: Meeting of Owners, convocation, Regime of Exclusive Common Property.

I. Introducción

La Propiedad Horizontal a la luz de la normativa colombiana es regulada en una norma especial, cuyo régimen de propiedad la define como la coexistencia de distintos tipos de titularidades sobre la misma edificación, quienes comparten áreas y bienes comunes.

En nuestro ordenamiento jurídico, este tipo de propiedad especial es regulada por su propio reglamento interno y supletoriamente la Ley N° 27157 cuyo dispositivo legal aborda el régimen de las juntas de propietarios, compuesta por la totalidad de los propietarios de las secciones privadas del edificio, cuya finalidad está orientada a conservar y administrar las áreas, bienes y servicios comunes de la edificación.

Es así como, en los últimos años, este régimen especial de propiedad ha tenido notable relevancia en el contexto urbano y económico, ello podemos verlo con la ejecución de proyectos inmobiliarios de mayor envergadura en el nuevo Centro Empresarial de Lima ubicado en Manuel Olguin, en el distrito de Santiago de Surco, donde se aprecian edificios de más de 30 pisos y 13 sótanos de suelo, sobre suelo y subsuelo.

Estos grandes complejos inmobiliarios si bien es cierto acceden al Registro Público con el acto de independización registral, que consiste en delimitar que áreas son privadas y que áreas pasan a ser comunes a todos los titulares ante Registros Públicos; sin embargo, vemos que más del 80% de edificaciones no cuentan formalmente con un representante legal, cuya formalización se logra justamente inscribiendo a su presidente o junta directiva de junta de propietarios ante los Registros Públicos.

Esta informalidad en cuanto a la representación legal de la junta de propietarios atiende principalmente por la normativa vigente sobre la materia; donde podemos ver que el art. 87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, exige que, tratándose de la inscripción del primer presidente de la junta de propietarios, deberá ser convocada por lo menos con el 25% de propietarios sobre las áreas comunes, quienes deberán además, legalizar sus firmas ante Notario Público dejando constancia que se convocó al 100% de propietarios, sin tener en cuenta que, para efectos registrales, tratándose de juntas de propietarios solo se toman en cuenta la participación con voz y voto de aquellos propietarios con dominio inscrito, y por la cantidad de propietarios que tendrían que concurrir cuando el edificio tiene más de 700 a más secciones exclusivas resulta ilógico.

Cabe resaltar la importancia de poder inscribir la representación legal de la junta de propietarios, toda vez que, el presidente es el denominado por Ley de poder representar

legalmente al conjunto de propietarios ante toda entidad pública y privada, y como consecuencia de ello, solo en tanto se inscriba su mandato ante los Registros Públicos, podrá iniciar acciones judiciales contra los propietarios morosos, formular reclamos ante entidades públicas o privadas, y salvaguardar y velar por la conservación de las áreas comunes del edificio que le pertenecen a todos los propietarios del edificio.

En consecuencia, habiendo identificado los vacíos y deficiencias en la regulación para los procedimientos de convocatoria en junta de propietarios, se propone analizar una medida alternativa de solución; que implica que la convocatoria la realicen aquellos propietarios interesados, quienes se encargaran de notificar al 100% de propietarios, siendo en este caso el presidente electo la persona legitimada para suscribir y legalizar su firma notarialmente en la constancia de convocatoria que tiene calidad de declaración jurada, quien además gozará de facultades para suscribir todo tipo de documentos, es por ello que resulta importante analizar los procedimientos para a la inscripción del presidente de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal en el centro Empresarial Olguin en el Distrito de Santiago de Surco, 2018.

Haciendo una revisión a estas instituciones jurídicas encontramos investigaciones nacionales e internaciones tales como:

Rojas (2015), en su libro titulado: La Nueva Propiedad Horizontal cuyo objetivo fue señalar que la Propiedad Horizontal en el Perú, conocida así en las legislaciones de Argentina, Portugal, Francia y la española también como parcelación cúbica, por pisos, condominio, fracción autónoma, etcétera; ingresa en nuestro sistema con el Decreto Ley N° 22112 del 14 de marzo de 1978 y su reglamento Decreto Supremo N° 019-8-VC, con antelación fue dada la Ley N° 10726 del 01/12/1946. El enfoque fue cualitativo de nivel descriptivo. Concluyó el autor que las secciones en que se divide cada piso de un edificio podrán pertenecer a diferentes propietarios; y que se circunscribía a reconocer derechos de propiedad sobre las secciones o pisos conformantes de una edificación, no regulaba reglamentos ni obligaciones excepto la de prorratear gastos y la obligación de que las desavenencias sean resueltas por la junta propietarios que será convocada por el juez de primera instancia del lugar de la edificación.

Mejorada (2016), en su libro titulado: Junta de propietarios, aspectos civiles, inmobiliarios y registrales, cuyo objetivo fue señalar que respecto a la regulación de la Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, cuando fue promulgada la referida norma recibió una serie de críticas desde el primer día de entrar en vigencia, toda vez que al emitir o regular dos

tipos de regímenes de propiedad, Propiedad Exclusiva y Común y el Régimen de copropiedad e independización; dentro de los cuales es no plantear un catálogo de derechos y obligaciones de los propietarios que se someten a este régimen, y ante una redacción torpe y a la fecha requiere una serie de cambios, al haber ya transcurrido más de 20 años es necesaria una reforma. El enfoque fue cualitativo de nivel descriptivo. Concluyendo que uno de los aspectos más dudosos que no ha previsto o que si lo ha regulado de manera insipiente ha sido respecto a los procedimientos formales para la convocatoria a junta de propietarios en el régimen de la Propiedad Horizontal.

Balarezo (2016), en su libro titulado: Junta de propietarios, aspectos civiles, inmobiliarios y registrales, cuyo objetivo es precisar que la convocatoria a junta de propietarios es que se citen a la totalidad del conjunto de propietarios a efecto que puedan participar en ocupar cargos directivos o de representación y a tomar acuerdos válidos para los fines e intereses de la junta de propietarios, utilizando todos los medios con cargo de recepción previstos en los reglamentos internos, o en su defecto, los mencionados en el art. 146° de la Ley N° 27157, estableciendo que debe mediar como mínimo 5 días de anticipación entre la fecha de convocatoria y la fecha de sesión, estableciendo si la convocatoria atiende a la extraordinaria o la ordinaria. El enfoque es cualitativo a nivel descriptivo. Concluyendo que necesariamente la asamblea deberá llevarse a cabo en las instalaciones donde se encuentra el edificio o edificación.

Renteria (2017), en su tesis titulada: Analisis al derecho al voto en la Junta de Propietarios, regulado en el regimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, donde el autor precisa como objetivo determinar que en procedimientos de convocatoria, los unicos legitimados para convocar a junta de propietarios y asi poder adoptar acuerdos que no tengas vicios serían unicamente los titulares registrales; es decir, aquellos que han inscrito su propiedad en el registro, dejando fuera a aquellos propietarios que no tienen su dominio inscrito por diferentes razones. El instrumento para desarrollar su investigación fue análisis de fuente documental. El autor concluyó al respecto que no hay coherencia en la norma, por cuanto la inscripción de un titulo otorga solo publicidad y seguridad, y no es un acto constitutivo solo declarativo de derechos, considerando además, que debería replantear el criterio del legislador al respecto, sin afectar el derecho constitucional de la propiedad de aquellos propietarios que desean votar a favor o en contra de sus representantes, incluso ser elegidos con cargos en la junta de propietarios.

Mora (2018), en su tesis titulada: Efectos de la Responsabilidad Civil de la Junta de Propietarios de la Ley N° 27157, 2017, cuyo objetivo fue establecer que este régimen especial de propiedad es una institución jurídica que regula un conjunto de dispositivos legales de convivencia y organización frente a una edificación en relación con las áreas comunes. El instrumento para desarrollar su investigación fue análisis de fuente documental, de enfoque cualitativo a nivel descriptivo. Concluyó el autor, que este régimen divide un inmueble sobre los bienes de propiedad exclusiva o dominio privativo frente a las áreas comunes que todos comparten en un terreno o inmueble.

Marín (2016), en su tesis titulada: Cinco problemas actuales del régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, cuyo objetivo fue establecer que la Propiedad Horizontal es una forma de propiedad mediante el cual coexisten distintos tipos de titularidades tanto la exclusiva que se ejerce sobre bienes privativos dentro de la edificación y la copropiedad que se ejerce de manera mancomunada sobre las áreas comunes que comparten todos los propietarios. El enfoque fue cualitativo de nivel descriptivo. El instrumento para desarrollar su investigación fue análisis de fuente documental. Concluyó en su trabajo de investigación que ha podido identificar una serie de problemas complejos que se derivan de la Propiedad Horizontal, por tratarse de la coexistencia y convivencia del conjunto de propietarios sobre una edificación vertical.

Chazatar y Gil (2018), en su tesis titulada: La Propiedad Horizontal en Colombia, Falencias del Comité de Convivencia y la inoperancia de la solución alternativa de conflictos de una Propiedad Horizontal, cuyo objetivo fue mostrar un trabajo de investigación donde abordaron esencialmente el marco de convivencia en la propiedad horizontal, enmarcado en la copropiedad sobre las áreas comunes de la edificación. El enfoque fue cualitativo de nivel descriptivo. El instrumento para desarrollar su investigación fue análisis de fuente documental. Concluyeron que la Propiedad Horizontal en Colombia viene teniendo cambios sustanciales debido al desarrollo urbanístico propio del entorno y territorio, donde prima la capacidad de poder aglomerarse y convivir dentro de espacios reducidos en armonía y primando la copropiedad en áreas comunes, siempre relevante y con carácter sumamente importante, que lo importante dentro de este régimen es la buena convivencia, la armonía entre los propietarios de las áreas privativas con el fin de salvaguardar el bien común.

Guzmán (2015), en su tesis titulada Propiedad Horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos, cuyo objetivo fue determinar que este régimen especial de propiedad enmarcado en un ámbito ponderante de convivencia, coexisten dos tipos de

propiedad, la exclusiva o privativa y la copropiedad sobre las áreas comunes que contiene la edificación. El enfoque fue cualitativo de nivel descriptivo. El instrumento para desarrollar su investigación fue análisis de fuente documental. El autor concluyó al respecto señalando que este tipo de propiedad donde tiene preponderación a las normas que regulan la convivencia es muy insipiente, y que deberían de establecerse normas que puedan regular los conflictos dentro de este régimen de copropiedad especial, toda vez que mediante este régimen especial de propiedad las áreas comunes o de copropiedad de todos los titulares, deben ser administrados de forma eficiente, priorizando el bien común.

Ethel (2017), en su artículo elaborado para la revista Ratio Iuris de la Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales de Argentina titulado: Las implicancias en nuestro derecho de la concertación del derecho real de superficie edilicia en el derecho real de propiedad horizontal, donde el autor hace una distinción entre el derecho real de superficie con la propiedad horizontal. El instrumento para desarrollar su investigación fue análisis de fuente documental. Concluye que mientras que por la superficie lo edificado dentro del predio pasa a pertenecer al patrimonio del propietario, en la propiedad horizontal, su titularidad pasa a formar parte del consorcio de propietarios.

Juárez (2015), en su tesis titulada: La copropiedad y la Propiedad Horizontal y su Análisis en el derecho comparado en Centroamérica, México, Argentina y España, refiere que, en el marco comparado sobre la propiedad horizontal, a excepción de Guatemala este tiene un ordenamiento jurídico que posee una norma específica y también sus códigos civiles donde regulan de manera completa y amplia el régimen de Propiedad Horizontal y copropiedad. El enfoque fue cualitativo de nivel descriptivo. El instrumento para desarrollar su investigación fue análisis de fuente documental. El autor concluye que el aumento poblacional que obliga a que en estos países se incremente las construcciones en forma de edificios y que las edificaciones donde se comparten áreas comunes son donde justamente nace el problema principal, que es la armonía de una convivencia sana y de equidad.

Para el mejor entendimiento de las categorías jurídicas que a continuación desarrollaremos, es pertinente ver: (anexo 1 de matriz de consistencia).

La Junta De Propietarios es la agrupación de personas cuyas propiedades conforman una edificación regulada bajo el régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común regulada al amparo de la Ley N°27157 (ver anexo 2). En el derecho comparado es conocida como la comunidad de propietarios o consorcio de propietarios, siendo instituciones jurídicas, cuyo

objetivo se centran en la conservación del bien privado y áreas comunes (Fernández, 2018, p. 10).

La junta de propietarios es un ente no personificado, quien para el ordenamiento jurídico no está considerado como una persona jurídica ni mucho menos como una persona natural, siendo una suerte de híbrido o una institución jurídica sui generis. Al respecto, la junta de propietarios es una institución que no tiene personería jurídica y que está conformada por los propietarios titulares de las secciones de carácter privativo correspondientes a una edificación, sometidos al reglamento interno, con el objeto o fin es mantener, preservar y cuidar las áreas de dominio común, para un adecuado disfrute de las secciones exclusivas (González, 2007, p. 265).

En tal sentido, la junta de propietarios, o consorcio de propietarios como lo denominan en el derecho comparado, la podríamos definir como el conjunto de titulares de las secciones exclusivas, quienes comparten en proporción a su respectivo porcentaje de participación respecto a las áreas comunes de la edificación, con el objetivo principal de velar por el mantenimiento y la correcta administración de las secciones comunes y servicios, toda vez que para muchos resulta siendo la inversión de toda su vida, y por lo tanto, de notable importancia en la esfera particular (Caballero, 2019, p. 33).

La naturaleza jurídica de la Junta de propietarios al ser un ente no personificado, la Ley no le ha concedido personería jurídica; sin embargo, se le reconoce una relativa subjetividad, con el matiz de las asociaciones no inscritas o a las sociedades irregulares. Es así como al tener una relativa subjetividad le permite actuar en forma unitaria en el tráfico contractual y judicial. Sin embargo, el legislador no ha regulado los supuestos en que la junta de propietarios pueda o no adquirir bienes hasta su inscripción registral, no obstante, de no ser vinculante el pronunciamiento del Tribunal Registral mediante la resolución antes mencionada, se ha determinado que las juntas si pueden adquirir bienes, incluso registrarlos (Meneses, 2019, p.18).

Si bien es cierto el objetivo de las juntas de propietario es la de administrar y conservar las áreas comunes que integran el edificio; no obstante, en la mayoría de edificaciones nuevas el conjunto de propietarios por medio de sus juntas directivas o presidente, arrienda los espacios de recreación o de tipo Club House a efecto de sufragar los gastos que requiere el mantenimiento y limpieza de dichas zonas, que no están contemplados en sus respectivas cuotas ordinarias de mantenimiento, incluso arriendan la fachada para publicidad a terceros, por lo que en este caso, la junta estaría produciendo o percibiendo renta que debe ser sujeto

al pago de impuestos, por lo tanto, la naturaleza jurídica de las juntas de propietarios no solo atienden a conservar las áreas y bienes comunes de la edificación, sino que además, hay juntas que generan ingresos, por lo que la norma debería contemplar estos supuestos (Cavero, 2012, párr.1).

Ello hace referencia al pronunciamiento del Tribunal Constitucional mediante la acción de amparo RTC Expediente N° 05234-2011-PA/TC (Ver anexo 3), donde el supremo interprete considera que la acción de amparo no es la vía idónea para resolver los conflictos en junta de propietarios, debiendo ser la vía idónea o igualmente satisfactoria la del proceso abreviado, donde el tribunal equipara a las juntas como una asociación, sin embargo, la junta de propietarios no encaja dentro de ninguno de los moldes contemplados por las normas privatistas, en especial, no se identifica con la asociación, la cual se encuentra regulada en el Código Civil. Solo se le reconoce una relativa subjetividad, en forma análoga a la de las asociaciones no inscritas o a la de las asociaciones irregulares (Cárdenas, 2015, p. 117).

En tal sentido, las juntas de propietarios no son personas naturales ni tampoco son personas jurídicas, y en esa medida, el legislador debería regular de manera específica los procedimientos y alcances de esta institución, la cual ha sido abordada por el Tribunal Registral de manera escueta y con carácter no vinculante, teniendo dispares criterios lo que debería de unificarse en un precedente de observancia obligatoria para todas las instancias registrales (Rimascca, 2012, p. 80).

La Convocatoria a Junta de Propietarios en el Régimen de Propiedad Horizontal, bajo el marco normativo vigente, el presidente de la junta de propietarios es el legitimado para realizar la convocatoria a la sesión extraordinario o a la ordinaria, salvo disposición contraria de su reglamento interno. En ese contexto, el artículo 146° del Reglamento de la Ley N° 27157, Aprobada por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (ver anexo 4) señala que la convocatoria a junta de propietarios, el cual es aplicable siempre que no exista disposición distinta en el reglamento interno, lo realiza el presidente, con un plazo no mayor de cinco días naturales antes de la sesión. En la asamblea, y concluida y deliberados los acuerdos, se materializa en un acta el cual es un documento privado en el que se deja constancia el hecho o tratado o lo resuelto en la asamblea (Cabanellas, 1998, p. 22).

La acreditación ante el Registro Público de la convocatoria puede realizarse mediante esquelas y otro medio en las que conste su recepción y la otra manera es mediante la constancia de convocatoria, que es una declaración jurada en la que el convocante manifiesta que ha cumplido con convocar al 100% de propietarios, debiendo además, legalizar su firma

ante Notario Publico. También ocurre que, en caso de vencimiento del mandato del presidente de la junta de propietarios, este último, podrá convocar a nueva asamblea únicamente para elegir a los nuevos directivos o presidente de junta. El tercer supuesto es que en no se haya registrado al primer presidente de junta de propietarios, convoca el 25% de propietarios con participación sobre las áreas comunes, quienes deberán acreditar con esquelas o constancia de convocatoria con firmas legalizadas notarialmente (ver anexo 5), que indique que se convocó al 100 % de propietarios (Fernández, 2014, p. 436).

Como última ratio en el derecho registral, cabe acotar en referencia a la Convocatoria Judicial, se promueven con el propósito de legitimar a una persona para que efectúe el llamado a la reunión, cuando el órgano facultado legal o estatuariamente no realiza la convocatoria, concluyendo con una sentencia que ordena convocar a sesión. Concluyendo que el tránsito vía judicial, por practicidad o celeridad, sería el último recurso al cual acudir cuando no sea factible convocar de conformidad a los mecanismos y normativa vigente especial (Caballero, 2019, p.145).

Contar con Reglamentos Internos adecuados en la Propiedad Horizontal dentro de la formalización de la directiva o inscripción del mandato legal de la junta de propietarios permite tener una representación legal plena. Sin embargo, la mayoría de edificios no cuenta con presidente o directiva formalizada, que requieren, por ejemplo, para emplazar judicialmente a los morosos, firmar contratos válidos con personas naturales o jurídicas para la administración del edificio, para arrendar los aires, para conservar las áreas comunes, etcétera, además de la imposibilidad de convocar a sesión de junta para tomar acuerdos necesarios para la buena gestión de convivencia, e allí donde radica su importancia (Cavero, 2019, p.51).

Por otro lado, el reglamento interno es la materialización del acto constitutivo en el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, instrumento que somete a toda la construcción a este tipo de propiedad especial y en donde, además, delimita cuales son las áreas exclusivas de las comunes (Esquivel, 2012, p.14).

Ante ello, cabe resaltar que por Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04 (ver anexo 6), se aprobó el reglamento interno modelo para el régimen de unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y propiedad común, y con secciones independizadas y copropiedad, ambos regímenes debían contar con reglamento interno para su constitución. Por su parte, conforme a los criterios adoptados por Tribunal Registral, lo que define como el acto jurídico otorgado por el propietario o propietarios de una edificación sujeto a un

régimen especial de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en virtud del cual se regulan los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las áreas y servicios comunes de la edificación (Meneses, 2015, p.36).

Como primera característica, de carácter real se aprecia claramente del hecho que, el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación de dominio normalmente independiente, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las áreas o secciones comunes al conjunto de propietarios. Estas quedan destinadas a favor de aquellas (Saettone, 2015, p. 78).

Propiedad Horizontal y su Origen, es importante precisar que este régimen especial de propiedad data del siglo XIX, con los movimientos poblacionales del campo a la ciudad, donde luego de la segunda guerra mundial hubo la necesidad de dotar de unidades habitables al menor costo posible, y eso obligó a dictar una Ley de Propiedad de la Vivienda el 15 de marzo de 1951, esto es, el Régimen de Propiedad Horizontal. Posteriormente, como consecuencia de las guerras civiles en Europa, surgió la necesidad de concentrar en lugares que les permitan estar rodeados de murallas en tanto crecía la población, donde se tuvo que recurrir a edificaciones en altura, que permitieran el aprovechamiento de más personas en este nuevo tipo de viviendas, es así por dicho aprovechamiento del espacio para varios propietarios, cada uno con título de dominio sobre su propio sector o parcela, pero que estaba ligado a los intereses en conjunto de los demás propietarios, que en síntesis lo que hoy conocemos como, Propiedad Horizontal (Matheus, 2016, p. 442).

Es así que en nuestra regulación, la Propiedad Horizontal ha tenido diversas etapas o fases, donde el legislador ha ido variando los preceptos y conceptos sobre esta institución, teniendo que en la primera fase se caracterizaba por una ausencia absoluta en la regulación de este tema, la segunda fase a la que se puede denominar Pre-Propiedad Horizontal que se inicia con la promulgación del Código Civil Peruano de 1936, en la que se determina que los diferentes propietarios pueden ocupar distintos pisos sin ejercer copropiedad (Pozo, 2016, p. 43-49) .

Asimismo, al marco comparado respecto de esta institución, establecen que la Propiedad Horizontal que hoy se conoce ha sufrido una serie de modificaciones, y ha evolucionado a la par de la sociedad, esencialmente por cuanto ahora hay grandes construcciones, así como un número mayor de habitantes, siendo en esa medida que la normativa vigente, no puede regular las diversas situaciones que surgen en este régimen especial de propiedad, estando

además los diversos problemas en la aplicación e interpretación de estas normas (Hernández, 2017, p.158).

En cuanto a la Propiedad Horizontal y su elemento configuratorio, es de precisar que conforme a la normativa vigente, en su artículo 129° del Texto Único y Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, define a la propiedad Horizontal como: El Régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por las secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, bienes y servicios de dominio común (González, 2013, p.665).

La norma sustantiva vale decir el Código Civil, no regula el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, o también llamado en el marco comparado y antecedente a la Ley N° 27157 Propiedad Horizontal, ni la copropiedad e independización, por lo tanto, tampoco regula la junta de propietarios, limitándose en el art. 958° del Código Civil a establecer que la Propiedad Horizontal se rige por la normativa especial de la materia. Dicha legislación vigente que aplica es la Ley N° 27157 (Peña, 2019, p. 57).

Asimismo, sobre los elementos configuratorios de la Propiedad Horizontal, es menester que para se encuentre subsumido en este tipo de propiedad especial que la edificación tenga las principales características que son: i) Edificaciones o conjunto de edificaciones. ii) Coexistencia en la mencionada edificación o conjunto de edificaciones de secciones de dominio exclusivo con bienes de dominio común y servicios comunes. iii) Pertenencia, o vocación de pertenencia, a distintos propietarios de las secciones de dominio exclusivo (Silva, 2016, p. 34).

Para la asamblea de junta de propietarios, hasta antes de la Resolución N° 1616-2015-SUNARP-TR-L (ver anexo 7), resultaba imposible que el presidente de una junta de propietarios (cuyo mandato había concluido) pudiese siquiera convocar para la asamblea elección del nuevo presidente o directiva. Necesariamente tenía que hacerlo el 25% de participaciones en el condominio. Este nuevo criterio resulta adecuado. Respecto a las trabas de legalizar las firmas del 25% de propietarios, fue advertido en la Resolución N° 157-2014-SUNARP-TR (ver anexo 8), y Res.N° 646-2014-SUNARP-TR-L (ver anexo 9), en donde, por lo menos, se estableció como criterio lo siguiente: La constancia de convocatoria de una sesión de junta de propietarios convocada por el 25% de participaciones en los bienes y áreas comunes, en que se elija al primer presidente, puede ser suscrita por el presidente electo si así lo hubiera acordado por la propia sesión. No obstante, como puede advertirse, se limitó

a: i) la convocatoria que tuviera por objeto elegir al primer presidente de la junta de propietarios e, ii) insistió en que la convocatoria debería ser efectuada por el 25%, aunque la constancia con firma legalizada notarialmente podía ser suscrita por el presidente electo, destrabando un tanto la madeja (Pozo, 2015, p.251).

La importancia del Mandato Legal de los Representantes, es que el reglamento interno en un Régimen Especial de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común es un acto jurídico de carácter autónomo de derecho privado, que no solo regula las condiciones administrativas de los bienes y servicios comunes, sino que además, regula los dispositivos legales que carácter obligatorio y conjunto de derechos que tienen los titulares de las secciones privativas, y su injerencia sobre las áreas comunes que se encuentra sometida la edificación, y de manera relevante, regula los procedimientos de convocatoria para la elección de sus representantes, así como la inscripción de sus representantes a efecto de registrar el mandato legal, que en muchos casos, al ser constituidos por un modelo de carácter general por los operadores del derecho, no regula la inscripción del primer presidente de junta de propietarios (Rimascca, 2016, p.164).

Por su parte, conforme al art. 87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (ver anexo 10), esta debe realizarla el presidente, entendiéndose que debe ser el presidente inscrito con mandato vigente y no el electo. Esto hace atención en que la norma únicamente ha previsto que el presidente convocante es quien se encuentra inscrito con mandato vigente en los Registros Públicos, no habiendo regulado que cuando se trata de la inscripción del primer presidente, dicho supuesto si en caso no está previsto en su reglamento interno ocasiona un vacío, teniendo como única opción que convoque el 25% de propietarios sobre las áreas comunes (Huerta, 2016 , p. 121).

II. Método

2.1 Tipo y diseño de investigación

Debido a la naturaleza de la presente investigación es de tipo aplicada; basándose en procedimientos de recojo de información no generalizados, y describe de forma detallada eventos, situaciones, personas, conductas observadas, interacciones y manifestaciones. Es el tipo de investigación en la cual el problema está establecido y es conocido por el investigador, por lo que utiliza la investigación para dar respuesta a preguntas específicas. Se centra específicamente en cómo se pueden llevar a la práctica las teorías generales. Su

motivación va hacia la resolución de los problemas que se plantean en un momento dado (Hernández, Fernández y Baptista, 2016, p.125).

El diseño de la presente investigación es la teoría fundamentada, que se encuentra dentro del diseño interpretativo. La teoría fundamentada por qué resulta la más eficaz para la investigación ya que recolecta evidencias en un período determinado o único. Su intención es puntualizar las categorías jurídicas y estudiar su acontecimiento y relación con el notable período otorgado o cedido (Restrepo - Ochoa, 2013, p.126).

El método de investigación cualitativa es la recogida de la información basada en la observación de comportamientos naturales, discurso, respuestas abiertas para la posterior interpretación del significado, investigadores cualitativos estudian la realidad de su contexto natural (Sandoval, 2016. p.71).

2.2 Escenario de estudio

El escenario materia de estudio se aplicó en el nuevo Centro Empresarial de Lima ubicado en Manuel Olguin en el Distrito de Santiago de Surco. Escenario constituido por gran parte de edificaciones nuevas de gran envergadura de uso oficinas, vivienda y comercial; cuyos regímenes de propiedad por la que se rigen es justamente por la Propiedad Horizontal, donde en su mayoría de casos, presentan dificultades para poder inscribir el mandato legal del primer presidente de junta de propietarios.

2.3 Participantes

Fueron 10 profesionales entre abogados especialistas y Registradores Públicos y asistentes de Registradores de la Zona Registral IX de Lima, quienes califican y resuelven casos de juntas de propietarios todos los días.

Es pertinente mencionar que la mayoría de participantes, como es el caso de los abogados especialistas, tienen vasta experiencia en la rama inmobiliaria y urbanística y sobre todo registral, por más de 40 años de experiencia, siendo profesionales idóneos que han visto una serie de casos que impliquen los temas materia de la presente investigación; asimismo, dentro de los profesionales participantes, tenemos a registradores Públicos y abogados asesores de la misma entidad, quienes todos los días califican justamente los documentos como las actas de asamblea de junta de propietarios y la acreditación ante los Registros Públicos, en el aspecto formal y por consecuente, resulta siendo pertinente sus respuestas.

2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas: Fue la entrevista, que contó con 9 preguntas, el instrumento fue una guía de entrevista y fichas de análisis documental (ver anexo 11), que fue validada por abogados expertos especialistas en derecho registral y por especialistas expertos metodólogos, quienes han validado la pertinencia y utilidad de los instrumentos que se materializaran con las entrevistas a los profesionales en la materia.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (Guía de Entrevista y Análisis Documental)		
Datos generales	Cargo	Porcentaje
Dra. Mercedes García Bendezú	Abogado especialista en derecho registral e Inmobiliario CAL: 68001	99%
Dr. Julio Estrada Chirinos	Abogado especialista en derecho registral e Inmobiliario CAL: 42982	99%
Dra. Marisol Astete Chávez	Abogada colegiada especialista en Juntas de Propietarios CAC: 74254	98%
PROMEDIO		99%

Análisis documental: Posibilitó el análisis y discernimiento de lo que contenga la documentación escrita (Expedientes y/o títulos que han sido materia de calificación registral en primera y segunda instancia registral), esta constituye un recurso necesario y útil para analizar textualmente los mismos, puesto que posibilita las valoraciones e inferencias cualitativas de las categorías jurídicas examinadas.

2.5 Procedimiento

Las entrevistas en su primera fase o etapa se realizaron en el centro Empresarial Torre Link Tower, específicamente en el área zoom del edificio, en el Distrito de Santiago de Surco y en las inmediaciones de la zona registral N° IX- Sede Lima, en el distrito de Jesús María.

En el edificio Link Tower ubicado en Manuel Olguin, Santiago de Surco, se realizaron las entrevistas a los 5 especialistas de la materia, abogados con más de 20 años en la especialidad del derecho registral, inmobiliario y urbanístico, contando las experiencias en casos similares y como resolvieron cada caso concreto relacionado al régimen de Propiedad Horizontal y junta de propietarios. Lo más interesante de estas entrevistas fueron las experiencias contadas por los casos afines a la investigación, sobre todo el caso del Dr. Julio Estrada,

socio fundador de Estudio Estrada Abogados, quien actualmente es presidente de junta de propietarios del Edificio Lima Central Tower, con más de 1000 unidades inmobiliarias, quien, además, ha sido presidente de junta de propietarios por más de 20 años en distintos distritos de Lima.

Para el caso de las entrevistas a los abogados, asistentes y registradores públicos de los Registros Públicos de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, las entrevistas fueron más complicadas, toda vez que por las funciones en la administración no disponen de mucho tiempo para atender las entrevistas; sin embargo, accedieron gentilmente a responderlas, en un inicio accedieron solo 1 registrador y un asistente. Posteriormente, se realizaron las entrevistas a los demás especialistas, en fechas diferentes y distintas, teniendo en cuenta que estos funcionarios califican todos los días títulos de inscripción de juntas de propietarios, quienes emiten esquelos de observaciones e inscripciones de este tipo de rogatoria, lo cual, resultan aportes totalmente relevantes y pertinentes.

2.6 Método de análisis de información

La técnica que se utilizó fue la entrevista, y se aplicó a 10 especialistas entrevistados, se obtuvo que:

Respecto a la pregunta de las implicancias en los procedimientos de inscripción del presidente de junta de propietarios en la propiedad horizontal, los especialistas precisaron en su mayoría que este tipo de institución jurídica se rige por un reglamento interno que rige toda la edificación en la que comparten áreas y bienes comunes, en tanto que, respecto la pregunta si los procedimientos que establece la norma son adecuados, la mayoría de especialistas precisaron que estos procedimientos resultan importante primero conocer primero sus propios reglamentos internos a efecto de poder convocar a asamblea de junta de propietarios.

Respecto a la incidencia de la convocatoria en los acuerdos de asamblea de junta de propietarios, los especialistas precisaron en su mayoría que la convocatoria es el acto más importante en la toma de acuerdos en una asamblea de junta de propietarios, porque de ella deviene la validez o eficacia de los acuerdos.

Por otro lado, respecto a la incidencia del reglamento interno en la inscripción del mandato legal, los especialistas en la mayoría precisaron que, si la junta de propietarios tiene un reglamento interno eficaz y completo, y es de pleno conocimiento de los propietarios, en consecuencia, la elección e inscripción del mandato legal de su representante será rápido y sin complicaciones su acceso a los registros públicos.

2.7 Aspectos éticos

Esta investigación se ha realizado de manera objetiva, por lo cual se ha basado en diversidad de teorías que tocan distintos puntos de vista respecto a la problemática estudiada, evitando así parcializaciones. Por lo mismo, este trabajo tiene validez científica. En cuanto al método científico se ha procurado respetar el esquema cualitativo entregado requerido para la facultad de derecho y directrices establecidas en la Resolución Rectoral N° 089-2019/UCV, así como las indicaciones del asesor.

También, con el fin de estudiar la problemática desde distintas perspectivas el estudio se basó en técnicas de recolección de datos como el análisis de fuente documental y entrevistas. Por último, dentro del presente trabajo se ha utilizado varias citas tanto textuales como parafraseadas, las cuales han seguido el manual de referencias estilo APA proporcionado por la universidad.

III. Resultados

En esta etapa la investigación, luego de haber aplicado los instrumentos como la guía de entrevista materializada en la matriz de resultados (ver anexo 12), planteados de acuerdo al orden de los objetivos de la investigación y su vinculación con las unidades de análisis, se desprenden los siguientes resultados:

En relación al objetivo general de la investigación que atiende en analizar las implicancias en los procedimientos de inscripción del presidente de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal, en Santiago de Surco, 2018; se determina, que en este tipo especial de régimen de propiedad, tratándose de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal, los procedimientos de inscripción del presidente de junta de propietarios tienen su complicación en computar el quórum de cuanto menos el 25% de propietarios convocantes, quienes además, deben de legalizar sus firmas en la constancia de convocatoria a efecto de acreditar que se cumplió con notificar a todos los propietarios de la edificación, sin perjuicio de tener en cuenta que tratándose de junta de propietarios, solo pueden computarse los votos de aquellos propietarios que hayan inscrito su propiedad en Registros Públicos, lo cual hace más complicada llegar al quórum requerido, siendo importante regular de manera adecuada antes de constituirse en este tipo de régimen, la formalidad para la inscripción del primer presidente de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal.

Respecto al objetivo específico 1, que precisa en determinar de qué manera incide la convocatoria en las asambleas de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal, Santiago

de Surco, 2018; donde se determinó que resulta de notable relevancia la convocatoria en las asambleas de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal, puesto que si la convocatoria no ha seguido los pasos establecidos en el reglamento interno vigente, los acuerdos que se adopten en la asamblea resultaran siendo inválidos; siendo una de las complicaciones de poder formalizar al representante de las juntas de propietarios es justamente las exigencias de convocatoria y su acreditación del 25% cuando menos de propietarios convocantes, quienes además de llegar al quórum, deben de legalizar su firma en la constancia de convocatoria a efecto de acreditar en el Registro Público que se convocó a todos los propietarios.

Asimismo, es importante que los propietarios conozcan los dispositivos legales que regulan su propio reglamento interno, que, para muchos casos, establece la formalidad de convocatoria; sin embargo, tenemos que la mayoría de los edificios nuevos y sobre todo de mayor envergadura, al constituirse en este tipo de propiedad especial, no regulan la formalidad de convocatoria del primer presidente, por lo que complica poder acreditar que la convocatoria se realizó correctamente.

Respecto al objetivo específico 2, que atiende a determinar de qué manera incide el reglamento interno en la inscripción del mandato legal del presidente de junta de propietarios, Santiago de Surco, 2018; donde se determina que, la incidencia del reglamento interno en la inscripción del mandato legal es sustancial y relevante, por cuanto si el reglamento interno regula de manera adecuada los procedimientos de inscripción del primer presidente, en consecuencia esta se inscribirá en menos tiempo y de manera eficaz, contrario sensu, si el reglamento interno no regula de forma adecuada, o si esta no ha regulado su formalidad, tendrá como resultado que, se complique o no puede formalizarse en un corto plazo; o tener que recurrir a lo que establece la Ley, es decir, llegar al quórum mínimo del 25% de propietarios convocantes, lo cual hace que se dificulte registrar y formalizar su mandato. La importancia de inscribir el mandato legal del presidente atiende a que , si no se inscribe el mandato legal, en consecuencia, la junta de propietarios no tendría legalmente un representante legitimado frente a toda entidad pública o privada, por cuanto para acreditar su representación, todas las entidades exigen la anotación de inscripción del mandato vigente del presidente de junta de propietarios; asimismo, con su inscripción el mandato legal del presidente permite iniciar todo tipo de acciones tendientes a una conservación de las áreas y bienes comunes que es de copropiedad de todos los propietarios de las secciones exclusivas, siendo relevante por tratarse para muchos propietarios la inversión de toda su vida que podría

verse deteriorada, si no se toman decisiones en los tiempos correctos y oportunos, así como también iniciar acciones legales tendiente a recuperar los impagos de cuotas de mantenimiento, en beneficio de todos los propietarios.

IV. Discusión

En esta etapa, se desarrollaron y discutieron, los resultados de la investigación con las teorías y los antecedentes presentados en la introducción del presente trabajo, acotando, además, la aplicación de los instrumentos de análisis documental, análisis de resoluciones, normas y marco comparado.

Al respecto, en referencia al objetivo general de la investigación que atiende a determinar las implicancias en los procedimientos de inscripción del presidente de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal, Santiago de Surco, 2018; cuyos especialistas entrevistados en su mayoría indicaron que este régimen de propiedad especial tiene la particularidad de compartir áreas y bienes comunes entre todos los titulares de las secciones privativas, conformando así la junta de propietarios, este criterio concuerda con lo señalado por Rojas (2015) y Marín (2016), al indicar que las secciones en que se divide cada piso de un edificio podrán pertenecer a diferentes propietarios; y que se circunscribía a reconocer derechos de propiedad sobre las secciones o pisos conformantes de una edificación que comparten áreas comunes, siendo uno de los principales problemas en este tipo de régimen la convivencia. Asimismo, este criterio se colige con el pronunciamiento en sendas Resoluciones del Tribunal Registral como es el caso de la Resolución N°472-2015-SUNARP-TR-1, que desarrolla el marco jurídico de este tipo de propiedad, donde acotan que este tipo de régimen de propiedad se rige por su propio reglamento interno, cuyo objetivo es básicamente la conservación de las áreas y bienes comunes. Sobre este tipo de régimen de propiedad, debemos señalar que la norma especial que regula este tipo de propiedad datan de hace más de 20 años, y a la fecha, tenemos que lo que regulaba en su momento ha tenido fuertes cambios en relación a lo que hoy tenemos, no solo a nivel de progresión urbanística, sino además, en el contexto social en cuanto a las necesidades de los propietarios, por lo que urge una modificación sustancial de la materia, sobre todo en el marco de las juntas de propietarios, toda vez que nuestra normativa vigente la regula en un ámbito general, y no desde un enfoque social y de convivencia a diferencia de la legislación colombiana.

Asimismo, uno de los hallazgos importantes respecto a las implicancias en los procedimientos de inscripción del presidente de junta de propietarios determinó que la

exigencia de la norma en computar cuando menos el 25% de propietarios convocante de conformidad con la exigencia del Art. 87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios, es una barrera a la formalidad de inscripción de mandato del presidente de junta de propietarios; como así concuerdan la mayoría de entrevistados, máxime si tenemos en cuenta que ahora tenemos edificios de mayor envergadura, dichas posturas concuerdan con lo desarrollado por Rentería (2017) en su tesis y lo comentado por Huerta (2016), donde se abordó la problemática en este tipo de régimen por cuanto aquellos propietarios que no han inscrito su propiedad ante los Registros Públicos, no podrán como consecuencia tomar decisiones sobre los acuerdos adoptados en junta de propietarios; siendo esta exigencia en cuanto al quórum mínimo, ampliamente desarrollados en los pronunciamientos del Tribunal Registral como es el caso de la Resolución N°2336-2019-SUNARP-TR, donde esta instancia señala que tratándose de juntas de propietarios, solo se computan de aquellos propietarios que tengan inscrito su dominio inscrito; postura que no comparto, por cuanto al restringir de participar en la toma de decisiones por no tener inscrito mi propiedad en un Registro Público que no es constitutivo de derechos sino que es un Registro declarativo de derechos, restringe el derecho constitucional de propiedad recogida en la Carta Magna, en su Artículo 70°, y más aun tratándose que en muchos casos, adquirir un bien inmueble resulta ser una inversión de vida.

Para la correcta toma de decisiones dentro de un Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, o llamado también erga omnes como Propiedad Horizontal, resulta importante que se convoque a todos los propietarios necesariamente, lo cual no implica que todos los convocados tengan derecho según la normativa registral a ejercer su derecho a voto en una asamblea, siendo otro de los hallazgos importantes de la presente investigación respecto al objetivo específico 1 de la investigación, que determinó la incidencia de las convocatorias en los acuerdos de asamblea de junta de propietarios, en la Propiedad Horizontal, en Santiago de Surco, 2018. Al respecto, la mayoría de entrevistados manifestó que la convocatoria resulta siendo crucial en estos procedimientos, al ser este paso en que, si no se convoca a todos los propietarios, dichos acuerdos resultarán ser inválidos y sin efectos jurídicos. Balarezo (2016) y Fernández (2014) reafirman dicha postura, acotando, además, que entre la convocatoria y la fecha en que se celebra la asamblea, deben de mediar como mínimo 5 días calendario y que necesariamente, se lleven a cabo en el mismo predio, lo que coincide con el espíritu de la norma sobre el particular como así se prescribe del contenido del

Artículo 146° del Reglamento de la Ley N° 27157 en cuanto a convocatoria para asamblea de junta de propietarios.

Concuero con la mayoría de entrevistados al señalar que la convocatoria dentro de las asambleas de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal, resultan siendo una etapa de suma relevancia, donde agregó además de los criterios y posturas esgrimidas líneas arriba, que las convocatorias a junta de propietarios es el punto de partida para la validez o invalidez de los acuerdos adoptados en el seno de las asambleas de junta de propietarios, toda vez que si uno de los propietarios no ha sido notificado mediante cualquier medio que permita tener cargo de recepción, dichos acuerdos no deberán surtir sus efectos legales a los vinculados en este tipo de propiedad. Cabe señalar que, en la práctica, muchos de los propietarios morosos, quienes incumplen con pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias, son lo que se valen de estos criterios al manifestar que nunca fueron convocados, y que, como consecuencia, dichos acuerdos deben ser inválidos, lo cual me parece que en la práctica debería abordarse una formalidad solemne para las notificaciones.

Los reglamentos internos son el conjunto de dispositivos legales que regulan no solo aspectos físicos de la edificación, sino que también regulan los aspectos administrativos, organización, legal y de convivencia que rige a toda la edificación. El objetivo específico 2 de la investigación consistió en determinar la incidencia de los reglamentos internos en la inscripción de mandato legal de presidente de junta de propietarios, en la Propiedad Horizontal, Santiago de Surco, 2018; donde uno de los hallazgos relevantes de la investigación, determinó que los reglamentos internos al contener todos los dispositivos legales que rigen la edificación sometida a Propiedad Horizontal, contienen todas las formalidades y los procedimientos para la convocatoria, donde es en virtud de los reglamentos internos es que radica la eficacia y celeridad de acceder al Registro Público el mandato legal del presidente de junta de propietarios; posturas que concuerdan con lo acotado por Guzmán (2015) y Meneses (2015), al resaltar la importancia de contar con un reglamento interno completo que no tenga vacíos para registrar el mandato del presidente de junta de propietarios.

Las posturas antes anotadas en cuanto al reglamento interno y su incidencia en la inscripción del mandato del presidente de junta de propietarios se abordan en la Resolución N°2693-2017-SUNARP-TR-L, en cuyo análisis del caso submateria, se determina que mediante la dación de la Resolución Viceministerial N°004-2000-MTC, que publica un modelo general de reglamento interno que contiene los dispositivos mínimos que deben contar los

reglamentos que pretenden acceder al Registro Público para constituirse en Propiedad Horizontal, siendo que en mi opinión, al ser un modelo que contienen dispositivos legales generales, muchos de los gestores que se encuentran en la especialidad del saneamiento de la propiedad, se guían de este modelo que no contempla una formalidad para la convocatoria del primer presidente de junta de propietarios, generando así que los reglamentos internos accedan a la inscripción sin regular una formalidad de convocatoria del primer presidente de junta de propietarios, existiendo en ese sentido, una dificultad para poder inscribir el mandato legal de su representante.

En referencia a la importancia y relevancia de inscribir el mandato legal de presidente de junta de propietarios, la mayoría de participantes precisó que si no se inscribe el mandato legal, en consecuencia, la junta de propietarios no tendría legalmente un representante legitimado frente a toda entidad pública o privada, por cuanto para acreditar su representación, todas las entidades exigen la anotación de inscripción del mandato vigente del presidente de junta de propietarios; asimismo, con su inscripción el mandato legal del presidente permite iniciar todo tipo de acciones tendientes a una conservación de las áreas y bienes comunes que es de copropiedad de todos los propietarios de las secciones exclusivas, siendo relevante por tratarse para muchos propietarios la inversión de toda su vida que podría verse deteriorada, si no se toman decisiones en los tiempos correctos y oportuno. Esta postura la comparte Cavero (2019) y Pozo (2016), quienes manifiestan la importancia de formalizar la inscripción del mandato del presidente, a efecto de iniciar todo tipo de acciones legales con el fin de conservar el derecho de propiedad del conjunto de propietarios.

Bajo los puntos desglosados precedentemente; y, del análisis de los procedimientos para la inscripción del presidente de junta de propietarios dentro de un Regimen de Propiedad Horizontal tiene tres aristas importantes, la primera y que resulta siendo la más importante, llegar al quorum del 25% de propietarios convocados; la segunda atendiendo a la importancia de realizar una convocatoria adecuada siguiendo los procedimientos regulados en el reglamento interno vigente y por ultimo, no menos importante, es la relevancia de inscribir el mandato legal del presidente de junta de propietarios, toda vez que es el quien representará a todos los propietarios frente a toda entidad pública y privada con fines de conservar los bienes y áreas comunes del edificio. Al respecto de lo acotado en el párrafo precedente, como bien dice Mejorada (2016), la normativa vigente de Propiedad Horizontal, fue promulgada hace más de 20 años, normativa que tiene una serie de vacíos en junta de propietarios, y por tanto, requiere una serie de cambios que se amolden a las necesidades actuales, sobre todo

por los grandes complejos inmobiliarios que se ejecutan en la actualidad, lo que requiere, y así con acuerdo con el autor, que debe acotarse en la Ley un catálogo especial que regule de manera más clara las formalidades de inscripción tratándose del primer presidente de junta de propietarios de tal manera que pueda acceder al Registros Público en el corto plazo, toda vez que de ello dependerá que el mandato del presidente sea más efectiva y pueda atender las necesidades del conjunto de propietarios.

V. Conclusiones

Los procedimientos de inscripción del presidente de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal, Santiago de Surco, 2018, requieren en muchos casos, computar el 25% de porcentaje sobre las áreas comunes de propietarios convocantes, quienes además deberán legalizar sus firmas ante Notario Público de conformidad con el art.87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, haciendo prácticamente un imposible jurídico, y como consecuencia, resulta siendo una traba para la formalización de la inscripción del mandato legal del presidente de junta de propietarios.

Respecto a la incidencia de las convocatorias para las asambleas de junta de propietarios, se determinó que es muy importante que las convocatorias para asamblea de junta de propietarios sean llevadas a cabo cumpliendo con todas las formalidades del reglamento interno vigente, de lo contrario, los acuerdos tomados en la asamblea serán inválidos, partiendo que convoca solo el legitimado por Ley, en este caso el presidente, promotor constructo o el 25% de propietarios, quienes deberán legalizar sus firmas ante Notario Público para acreditar la convocatoria válida.

Respecto a la incidencia de los reglamentos internos en la inscripción del mandato legal del presidente de junta de propietarios, se determinó que los reglamentos internos contienen los dispositivos legales que regulan el régimen especial de propiedad horizontal y, por ende, establecen todas las disposiciones de convocatoria y designación de los directivos o presidente de junta de propietarios, sin embargo, en su mayoría, los reglamentos internos acceden al registro sin establecer la formalidad solemne para la inscripción del primer presidente, y como consecuencia, los legitimados para convocar serían el 25% de propietarios, y, estando que la problemática es llegar a tal quorum tratándose de proyectos de mayor envergadura, resulta pertinente regular en los reglamentos internos la elección del primer presidente en el acto constitutivo del régimen.

Asimismo, respecto a lo anotado líneas arriba, se determinó que inscribir el mandato legal del presidente de la junta de propietarios es de suma relevancia, toda vez que ello permite legitimar al presidente de junta de propietarios para poder representar al conjunto de propietarios ante toda entidad pública y privada, tomando acciones que permitan conservar y administrar los bienes y áreas comunes que es propiedad de todos los titulares de las secciones exclusivas del régimen de propiedad horizontal

VI. Recomendaciones

Teniendo en cuenta que en los procedimientos de inscripción del primer presidente de la junta de propietarios en la Propiedad Horizontal conforme al art. 87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios como norma vigente; el único legitimado para convocar es el presidente, y de manera supletoria, la convocatoria la realiza el 25% de propietarios; sin embargo, al surgir la problemática a la complejidad de computar el quórum antes mencionado, como una medida alternativa de interpretar la norma en estos procedimientos y darle mayor celeridad a estos procedimientos para su inscripción, que se pueda realizar con aquellos propietarios interesados o gestores, quienes se encargaran de notificar al 100% de propietarios a efecto que todos tomen conocimiento de la asamblea eleccionaria, siendo en este caso el presidente electo con facultades dentro de la asamblea eleccionaria, la persona legitimada para suscribir y legalizar su firma notarialmente en la constancia de convocatoria acreditando que se convocó a la totalidad de propietarios en representación del 25% de propietarios convocantes, quien además gozará de facultades para suscribir todo tipo de documentos en representación de la junta de propietarios afines a la inscripción del primer mandato legal del primer presidente y/o junta directiva, pudiendo incluso reabrir el libro de actas a sola firma, todo ello autorizado y facultado en la asamblea eleccionaria, cumpliendo así lo dispuesto en las normas especiales.

Además, es importante preestablecer en los reglamentos internos antes de su constitución e inscripción una formalidad solemne para la inscripción del primer presidente de junta de propietarios.

Es menester que los propietarios que adquieren este tipo de propiedad especial tengan conocimiento de los dispositivos legales que establece su reglamento interno vigente a efecto de llevar a cabo una convocatoria totalmente legal y válida, en la medida en que se puedan adoptar acuerdos que puedan acceder al registro sin problemas y en el menor tiempo posible.

Referencias

- Arrese, H. (2018). Sense and Limits of the Fichtean Project of a Closed Commercial State. *Tópicos, Revista de filosofía* (54). Recuperado de <https://doi.org/10.21555/top.v0i54.828>
- Balarezo, E. (2016). La Junta de Propietarios: una figura de mil aristas para la reflexión jurídica. En J. Pozo, *Junta de propietarios, aspectos civiles, inmobiliarios y registrales* (p. 30). Lima: Instituto Pacífico.
- Biblioteca del Abogado Procesalista. (2010). Manual de los procedimientos registrales. En J. Esquivel, *Las Juntas de Propietarios y la administración de los bienes comunes* (p. 241). Lima: Gaceta Jurídica.
- Cabanellas T., G. (1998). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta.
- Cardenas, R. (2015). La Nueva Propiedad Horizontal. En C. Montoya, *Junta de Propietarios e impugnación judicial de acuerdos de asociaciones* (p. 117). Lima: Gaceta Jurídica.
- Castro, S. & Maqueda, S. (2014). The right to private property and economic freedom some legal, philosophical and economic elements for a general theory. *Ius Humani* (4). Recuperado de <https://doi.org/10.31207/ih.v4i0.51>
- Chazatar, A. y Gil, H. (2018). La Propiedad Horizontal en Colombia, Falencias del Comité de Convivencia y la inoperancia de la Solución alternativa de conflictos de una Propiedad Horizontal (Tesis de bachiller). Recuperada de <https://ridum.umanizales.edu.co/xmlui/handle/20.500.12746/3306>.
- Delgado, M. (2009). The right to property as a dimension of the right to identity. *PUCP Law* (63). Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=5336/533656152017>
- Esquivel O., J. (2011). *Cómo limitar la responsabilidad de los miembros de las juntas de propietarios*. Lima: Actualidad Jurídica.
- Ethel, H. (2017). *Las implicancias en nuestro derecho de la convertación del derecho real de superficie edificia en el derecho real de propiedad horizontal*. Medellín: Ratio Iuris.
- Fernandez, L. (2018). *Naturaleza jurídica de las Juntas de Propietarios*. Lima: Actualidad Jurídica.

- Friedman, D. (2017). Mine, yours and ours: economic analysis of Property Law. *Ius Et Veritas*, 54 (54). Recuperado de <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201702.017>
- Guiloff, Matías. (2018). The deprivation of essential attributes and powers of the domain as a control standard for interventions on private property rights. *Constitutional studies*, 16 (2). Recuperado de <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-52002018000200271>
- Gonzales, B. (2007). *La junta de propietarios y adquisición de bienes*. Lima: Dialogo con la Jurisprudencia.
- Gonzales B., G. (2011). *Derecho Urbanístico*. Lima: Juristas Editores E.I.R.L.
- Gonzales B., G. (2013). *Derecho Urbanístico*. Lima: Legales Ediciones.
- Guzman, A. (2015). La Propiedad Horizontal, un estudio como solución de conflictos (tesis de licenciatura). Recuperada de <http://hdl.handle.net/10983/2283>
- Harris, J. W. (diciembre, 2019). The Elusiveness of Property. *Institute for Scandinavian Law*. Recuperado de <https://www.scandinavianlaw.se/pdf/48-9.pdf>.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2016). *Metodología de la investigación*. (5.^a ed.). DF, México: Mac Graw Hill Interamericana
- Huerta, O. (2016). Junta de Propietarios, aspectos civiles, inmobiliarios y registrales. En J. Pozo, *Inscripción de la Junta de Propietarios en el registro de predios* (p. 121). Lima: Instituto Pacífico.
- Juarez, J. (2015). La copropiedad y la Propiedad Horizontal y su Análisis en el derecho comparado en centroamerica, Mexico, Argentina y España (tesis de grado). Recuperada de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Juarez-Jose.pdf>
- Mayor, J. (2019). Of property and its domain, possession, use and enjoyment. *Chilean magazine of private law* (32). Recuperado de <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722019000100157>
- Marín Vélez, G. A. (marzo, 2006). Cinco Problemas actuales del Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia. *Opinión Jurídica* 5 (9). Recuperado de <https://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/view/845>

- Matheus, H. (2016). Deficiente Regulación de los bienes comunes, dentro del Regimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Comun en la Ley N° 27157 (tesis de grado). Recuperada de <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/868>.
- Mejorada, M. (2016). La transferencia de bienes comunes en el Regimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Comun. En J. Pozo, *Junta de propietarios, aspectos civiles, inmobiliarios y registrales* (p. 106). Lima: Instituto Pacifico.
- Mora, C. (2018). Efectos de la Responsabilidad Civil de la Junta de Propietarios de la Ley 27157, 2017 (Tesis para optar por el título profesional de abogado). Recuperada de http://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/UTP/1121/1/Carlos%20Mora_Tesis_Titulo%20Profesional_2018.pdf
- Nader, L. (2002). Analisis Juridico de la Propiedad Horizontal en Colombia (trabajo de grado). Recuperada de <https://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>
- Peña, J. (2009). *Las sombras*. Lima: Pacifico.
- Pozo, J. (2016). *Junta de Propietarios: un nuevo y acertado precedente del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Juridica.
- Pozo, J. (noviembre, 2015). Convocatoria a junta de propietarios en caso de acefalia. Un nuevo y acertado criterio. *Dialogo con la Jurisprudencia* (206). Recuperada de http://www.ac-firma.com/biblioteca/opac_css/index.php?lvl=author_see&id=4851
- Pozo, J. (2016). Junta de Propietarios, aspectos civiles, inmobiliarios y registrales. En J. Garazatua, *Pluralidad de Reglamentos Internos dentro del Regimen de bienes de propiedad exclusiva y común* (pp. 43-49). Lima: Instituto Pacifico S.A.C.
- Pozo, J. (2016). *Junta de Propietarios: un nuevo y acertado precedente del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Renteria, M. (2017). Analisis del Derecho al Voto en la Junta de Propietarios, regulado en el Regimen de Propiedad Exclusiva y comun (tesis de pregrado). Recuperada de <http://hdl.handle.net/20.500.12423/922>

- Resolución N° 749-2011 SUNARP-TR-L. (27 de mayo de 2011). Jurisprudencia Tribunal Registral. Lima, Perú.
- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 1616-2015 SUNARP-TR-T. (19 de agosto de 2015). Diario Oficial El Peruano.
- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 157-2015 SUNARP-TR-T. (21 de enero de 2014). Diario Oficial El Peruano.
- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 646-2015 SUNARP-TR-T. (03 de abril del 2014). Diario Oficial El Peruano.
- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 771-2006 SUNARP-TR-T. (14 de noviembre del 2006). Diario Oficial El Peruano.
- Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04. (29 de septiembre del 2000). Diario Oficial El Peruano.
- Restrepo-Ochoa, D. (2013). La Teoría Fundamentada como Metodología para la Integración del Análisis Procesual y Estructural en la Investigación de las Representaciones Sociales. *Revista CES Psicología* (3080). Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/4235/423539419008.pdf>
- Rimascca, A. (2012). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Rojas Jurado, N. (2015). *Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones. La Nueva Propiedad Horizontal*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Saetone, F. (2015). La Nueva Propiedad Horizontal. En C. Montoya, *La Problemática del cobro de las cuotas de mantenimiento a quienes ejercen posesión o el uso de las secciones de propiedad exclusiva* (pág. 75). Lima: Gaceta Jurídica.
- Sandoval, R. (2016). *Formas de hacer metodología en la investigación. Reflexividad crítica sobre la práctica*. Guadalajara: Grietas Editores.
- Séjean, M. (2014). The challenges of promoting French civil law in English. *Private Law Magazine*, (27). Recuperado de http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-43662014000200002&lng=en&tlng=en.

Silva-Fernandez, R. (marzo, 2019). The possession against the right of property: a debate on validity and relevance without resolving. *Eleuthera* (20). Recuperada de <http://dx.doi.org/10.17151/eleu.2019.20.8>.

Silva, F. (2016). *Aspectos Registrales de las convocatorias a sesiones de junta de propietarios*. Lima: Instituto Pacífico.

Texto Único Ordenado Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006 Vivienda. (08 de noviembre del 2016). Diario Oficial El Peruano.

Torres, D. & Ruiz-Tagle, J. (2019). Right to housing or private property? From public policy to urban informality in the Lima Metropolitan Area (1996-2015). *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales* (7161). Recuperado de <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000300005>

Anexos

ANEXO N° 1 (MATRIZ DE CONSISTENCIA)

ANEXO N° 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: INSCRIPCIÓN DEL PRESIDENTE DE JUNTA DE PROPIETARIOS Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL, SANTIAGO DE SURCO, 2018

PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTOS	CATEGORIAS, SUBCATEGORIAS	METODOLOGÍA
<p>Problema principal</p> <p>¿Cuáles son las implicancias en los procedimientos de inscripción del presidente de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal, Santiago de Surco, 2018?</p> <p>Problemas específicos</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Analizar las implicancias en los procedimientos de inscripción del presidente de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal, en Santiago de Surco, 2018.</p> <p>Objetivos específicos</p>	<p>Supuesto general</p> <p>La inadecuada regulación en los procedimientos para la inscripción del presidente de junta de propietarios en la propiedad horizontal incide de manera negativa, puesto que genera que no se pueda inscribir al representante legal del conjunto de propietarios.</p>	<p>Categoría 1: Junta de Propietarios</p> <p>Subcategorías:</p> <p>Subcategoría 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Convocatoria. <p>Subcategoría 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reglamento Interno 	<p>1) Enfoque: Cualitativo</p> <p>2) Tipo de estudio: Aplicada</p> <p>3) Diseño: Teoría fundamentada</p> <p>4) Técnicas de recolección de datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entrevista - Análisis de fuentes documental - Análisis de legislación

<p>Problema específico 1:</p> <p>¿De qué manera la convocatoria incide en los acuerdos de Asamblea de junta de propietarios, Santiago de Surco, 2018?</p> <p>Problema específico 2:</p> <p>¿De qué manera el reglamento interno incide en la inscripción del mandato legal del presidente de junta de propietarios, Santiago de Surco, 2018?</p>	<p>Objetivo específico 1</p> <p>Determinar de qué manera incide la convocatoria en las asambleas de junta de propietarios en la Propiedad Horizontal, Santiago de Surco, 2018.</p> <p>Objetivo específico 2</p> <p>Determinar de qué manera incide el reglamento interno en la inscripción del mandato legal del presidente de junta de propietarios, Santiago de Surco, 2018.</p>	<p>Supuestos específicos</p> <p>Supuesto Específico 1</p> <p>La convocatoria para la asamblea de junta de propietarios efectuada por aquel propietario sin legitimidad para hacerlo incide de manera negativa, toda vez que invalida los acuerdos adoptados.</p> <p>Supuesto Específico 2</p> <p>Un reglamento interno adecuado y completo incide de manera favorable puesto que permite la inscripción del mandato legal del presidente de junta de propietarios en un corto tiempo.</p>	<p>Categoría 2: Propiedad Horizontal</p> <p>Subcategoría 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asamblea de junta de propietarios. <p>Subcategoría 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mandato Legal. 	
--	--	--	---	--