

# Apuntes sobre la Junta de propietarios, su acefalía y formas de solución en el Ordenamiento jurídico peruano

## *Notes on the board of owners, their acephalia and ways of solution in the Peruvian legal system*

por

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

*Vocal del Tribunal Registral, SUNARP*

*Profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima y de la Universidad San  
Martín de Porres (Posgrado)*

FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN

*Ex Vocal del Tribunal Registral, SUNARP*

*Abogado del Estudio De la Flor, García Montufar, Arata y Asociados*

**RESUMEN:** Este trabajo pretende analizar el problema de la «acefalía» o falta de directivos con facultades vigentes de la Junta de propietarios en el Ordenamiento jurídico peruano; instancia que reúne a todos los propietarios de las secciones de dominio exclusivo y tiene por objeto la conservación y mantenimiento del edificio y que, consecuentemente, representa a dicho colectivo y celebra contratos y asume obligaciones en su nombre, pese a lo cual no se le reconoce personalidad jurídica.

En ese sentido, la Junta de propietarios requiere contar con un presidente o junta directiva con facultades vigentes que asuma su gestión o administración (internamente) y representación (externamente), lo que no sucede generalmente

en la práctica, por lo que se precisa de su regularización a efectos de asegurar la debida convocatoria a la Junta; en este punto se desarrollarán los siguientes supuestos: i) sujeto legitimado para convocar en la regularización del régimen de propiedad especial. ii) sujeto legitimado para convocar en la elección del primer presidente de la junta de propietarios. iii) sujeto legitimado para convocar en caso de imposibilidad del presidente con mandato vigente. iv) legitimación del último presidente inscrito con mandato vencido.

*ABSTRACT: This work intends to analyze the problem of the «acephalia» or lack of executives with existing powers of the Board of owners in the legal system Peruvian; instance that brings together all the owners of exclusive domain sections aims at the conservation and maintenance of the building and, consequently, represents said collective and holds contracts and assumes obligations on its behalf, although it does not recognize its legal personality.*

*In that sense, the Board of owners requires a President or Board of Directors with applicable powers that assume its management or administration (internally) and representation (externally), which doesn't generally occur in practice, so their regularization is needed for the purpose of ensuring the proper call to the Board; at this point the following will take place: i) subject entitled to convene in the regularization of the special property regime. ii) legitimate subject to convene in the election of the first President of the Board of owners. iii) entitled subject to convene in the event of impossibility of the President with the existing mandate. iv) legitimization of the late President registered with expired mandate.*

**PALABRAS CLAVES:** Junta de propietarios. Propiedad horizontal. Acefalía. Regularización de Directivas.

**KEY WORDS:** Board of owners. Horizontal property. Acephalia. Regularization of Directives.

**SUMARIO:** I. A MANERA DE INTRODUCCIÓN: CIUDADES Y ESCASEZ DE VIVIENDAS.—II. LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL.—III. LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y LA NEGACIÓN DE SU PERSONALIDAD JURÍDICA.—IV. LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y SU ACEFALÍA: 1. LEGITIMADO PARA CONVOCAR EN LA REGULARIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD ESPECIAL. 2. LEGITIMADO PARA CONVOCAR EN LA ELECCIÓN DEL PRIMER PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. 3. LEGITIMADO PARA CONVOCAR EN CASO DE IMPOSIBILIDAD DEL PRESIDENTE CON MANDATO VIGENTE. 4. LEGITIMACIÓN DEL ÚLTIMO PRESIDENTE INSCRITO CON MANDATO VENCIDO.—V. CONCLUSIÓN.

## I. A MANERA DE INTRODUCCIÓN: CIUDADES Y ESCASEZ DE VIVIENDAS

Dice Antonio PAU, que «La ciudad en que vivimos es un elemento esencial de nuestra circunstancia. Y por tanto es una parte esencial de nosotros mismos. Esto es puro raciovitalismo, pero es también una experiencia. En la famosa fórmula de ORTEGA, el primer yo engloba la circunstancia, de modo que no es algo añadido a nosotros mismos, sino nosotros mismos. Un elemento de cada uno es su propia circunstancia. (...). ORTEGA añadía: 'y si cambia mi circunstancia cambio yo'. No nos es indiferente la evolución de nuestra ciudad. Los que gobiernan la ciudad están determinando, en buena parte, nuestra vida»<sup>1</sup>.

Desde los primeros asentamientos humanos grupales estables de los que se tiene noticia como Jericó y Babilonia, pasando por Atenas y Roma y hasta la actual París y Nueva York puede advertirse que se trata de un fenómeno cultural complejo, vivo y permanente y consecuentemente, las perspectivas de estudio son múltiples, como la historia, la sociología, la política, la antropología, el derecho, la arquitectura, la geografía, psicología, etc.

El crecimiento de las ciudades se aceleró en la «Revolución Industrial», la misma que se iniciara en Londres a mediados del siglo XVIII y propagara a Europa y al resto del mundo; proceso de transformación económica, social, política, cultural y tecnológica que modificó el panorama mundial y cuyos efectos aún pueden advertirse<sup>2</sup>.

En Latinoamérica y en el Perú el fenómeno de las migraciones del campo a la ciudad se ha desarrollado de manera constante, en especial debido a causas económicas (como el «centralismo económico» donde la riqueza se concentra en la capital y las provincias se mantienen empobrecidas), el terrorismo, el narcotráfico, los cataclismos, las enfermedades, etc.

En el caso de Lima y en términos generales la explosión demográfica ha sido dramáticamente exponencial, como sucede con muchas ciudades de Latinoamérica y el mundo; así, en la década del 40' la población no excedía de 500,000 habitantes, luego en la década del 80' ya se acercaba a los 5 millones y en la actualidad 9 millones; lo que implica mayores requerimientos de servicios de salud, alimentos, transporte, vivienda, etc., y que ha superado largamente las posibilidades de respuesta del Estado, incluido Municipios y Gobiernos Regionales; por ejemplo, solo el 20% de Municipios distritales del país cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano y un 11% de Plan Vial, lo que deriva en informalidad y crecimiento desordenado de la ciudad<sup>3</sup> (Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de Lima y Callao, PLAM 2035)<sup>4</sup>.

En el caso de la vivienda y según el informe «Perú situación inmobiliaria» (BBVA, Banco Continental, 2011) el déficit habitacional en el mercado peruano bordeaba los 2 millones de viviendas, lo que suponía un reto y una oportunidad de negocios y la necesidad de acceso al crédito (siendo que solo el 25% de ese

déficit se encontraba en Lima y el resto en las provincias del país)<sup>5</sup>, situación que no ha cambiado sustancialmente y a pesar del «boom inmobiliario» de la década 2003-2013, lo que elevó los precios sustancialmente (en ese periodo el Perú tuvo un sorprendente crecimiento —a diferencia de muchos países afectados por la crisis norteamericana y europea—, a una tasa anual promedio del 6% y una inflación de menos del 1% anual, siendo el sector construcción uno de los más dinámicos)<sup>6</sup>.

El déficit de vivienda subsiste en nuestro país, los precios no han bajado y entonces la alternativa más viable para la mayoría de nuestra población es la adquisición de departamentos en edificios, lo que implica ventajas en términos económicos, comodidad y seguridad, pero también la desventaja de someterse a una convivencia obligatoria y a una serie de limitaciones derivadas del régimen de «Propiedad Horizontal».

Definitivamente, hay mucho por hacer en esta materia y la solución no es únicamente legal (sin dejar de ser un factor importante), pues existen otros elementos que también influyen de carácter social, cultural, político, económico, etc.

En esta oportunidad nos limitaremos a analizar el problema de la Junta de propietarios derivada de la Propiedad Horizontal, su acefalía y formas de solución en el Ordenamiento jurídico peruano.

## II. LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL

En el Perú la «Propiedad Horizontal»<sup>7</sup>, como es conocida a nivel de derecho comparado, es regulada bajo la forma dual, es decir, «régimen de propiedad exclusiva y propiedad común» y «régimen de independización y copropiedad» (en adelante régimen de propiedad especial) en la Ley núm. 27157<sup>8</sup> y su Reglamento (cuyo TUO fue aprobado mediante Decreto Supremo núm. 035-2006-VIVIENDA)<sup>9</sup>, así como la Directiva núm. 009-2008-SUNARP/SN sobre el régimen de propiedad exclusiva y común (aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos núm. 340-2008-SUNARP-SN)<sup>10</sup>.

Así, el artículo 129 del Reglamento de la Ley 27157 define a la propiedad exclusiva y propiedad común como el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva, pertenecientes a distintos propietarios y por bienes y servicios de dominio común. Agrega que dicho régimen cuenta con reglamento interno y una Junta de propietarios. Este régimen jurídico es obligatorio en las edificaciones en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva pertenecientes a distintos propietarios y zonas comunes, tal como se establece en el artículo 37 de dicha Ley el artículo 125 de su reglamento<sup>11</sup>.

Debe precisarse que, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común supone la existencia de dos tipos de bienes: por un lado, las secciones de

propiedad exclusiva sobre las cuales recae el derecho de propiedad exclusivo y excluyente y, por el otro, las zonas comunes de la edificación, cuya titularidad le corresponde a todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva en función a los porcentajes de participación que se les haya asignado en el reglamento interno de la edificación.

En cuanto a la participación en los bienes comunes, el artículo 130 del Reglamento de la Ley núm. 27157 lo define como el derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. Agrega dicho artículo que los porcentajes son establecidos en el reglamento interno sobre la base de criterios razonables, como el área ocupada de las secciones de propiedad exclusiva, la ubicación de estas, los usos a los que están destinadas, entre otros. Asimismo, el artículo 40 de la Ley núm. 27157 señala que son bienes de propiedad común: el terreno sobre el que está construida la edificación, los pasajes, pasadizos, escaleras y en general, vías o áreas de circulación de uso común; las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común; jardines; sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario; patios, pozos de luz, *ductos* y demás espacios abiertos, entre otros.

La Junta de propietarios requiere ser convocada y contar con el respectivo *quórum* y mayorías para adoptar válidamente diversos acuerdos trascendentes para la comunidad, que incluyen la aprobación del reglamento interno en los supuestos de regularización de edificaciones, la modificación del reglamento interno en sus distintas variantes (adecuación, modificación de porcentajes de participación en los bienes comunes o desafectación de bienes comunes), transferencia de bienes comunes o la adquisición de bienes muebles o inmuebles para la comunidad de propietarios.

Como podrá advertirse, muchos de los actos son de primerísima importancia para la comunidad de propietarios pues implican la calificación de propios o comunes de los bienes de la edificación, la determinación de las cuotas de copropiedad que a cada propietario de sección de dominio exclusivo le corresponde sobre los bienes comunes o la transferencia de dominio de los bienes comunes a favor de terceros, entre otros.

### III. LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y LA NEGACIÓN DE SU PERSONALIDAD JURÍDICA

No obstante la importancia de la Junta de propietarios el Ordenamiento jurídico no le reconoce personalidad jurídica, como veremos seguidamente<sup>12</sup>.

En efecto, el artículo 47 de la Ley 27157 establece que «la Junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de estos» y siendo esta representación conjunta solo

referida a actos de gestión destinados a la conservación y mantenimiento del edificio, parece natural que no se le reconozca personalidad jurídica al no existir *animus societatis* entre sus miembros (no es persona jurídica ni organización de personas no inscritas; apenas un *tertius genus*)<sup>13, 14</sup>.

En ese mismo sentido, en la Directiva núm. 009-2008-SUNARP/SN se afirma que la Junta de propietarios «es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas. En el caso peruano la solución es clara: la ley no le ha concedido personería jurídica, sin perjuicio de reconocerle una relativa subjetividad, en forma análoga a lo que sucede con las asociaciones no-inscritas o las sociedades irregulares».

¿Se trata entonces de un «sujeto de derecho relativo» al que se le pueden imputar derechos y deberes pero no como si fuese una sola persona (persona jurídica) ni como una pluralidad de personas (organización de personas no inscritas)?<sup>15</sup>.

A despecho de esa relativa subjetividad, nuestra legislación reconoce competencia a la Junta de propietarios para acordar la transferencia de bienes comunes. Así tenemos que el artículo 43 de la Ley núm. 27157 establece que «La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de propietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho».

Nótese que la norma citada establece expresamente que quien transfiere los bienes comunes no son los propietarios de las secciones de dominio exclusivo y copropietarios de los bienes comunes<sup>16</sup>, sino un ente que no tiene personalidad jurídica pero que está legitimado por su naturaleza y por mandato de la ley para actuar como si tuviera personalidad jurídica y, por ende, para disponer de los bienes comunes de la edificación, es decir, la junta de propietarios.

Debe resaltarse además, que incluso tratándose de un acto grave de disposición como es la transferencia de bienes comunes, la Junta de propietarios adopta sus acuerdos por mayoría calificada y no por unanimidad. Si bien notifica a los inasistentes para que, en caso de no estar conformes con el acuerdo, manifiesten por escrito su disconformidad, dicha disconformidad se considera como una «salvedad» de sus derechos que no impide la ejecución del acuerdo de transferencia respecto a las alcúotas de las propietarios que votaron a favor y de aquellos inasistentes que habiendo sido notificados del acuerdo no manifestaron su discrepancia por escrito en el plazo de 20 días útiles<sup>17</sup>.

De la misma manera, si bien la Ley núm. 27157 y su reglamento no contienen disposición alguna que regule la adquisición de bienes por la junta de propietarios, en la práctica, esta entidad carente de personalidad jurídica actúa de manera similar a una persona jurídica y como tal adquiere diversos bienes y servicios. Así por ejemplo, para la conservación y mantenimiento de los bienes comunes, la junta de propietarios adquiere materiales y útiles de limpieza. Asimismo, si se requiere reemplazar bienes comunes tales como los faroles de iluminación, las máquinas de aire acondicionado, los ascensores o algún otro objeto común, será la junta de propietarios quien adquiera dichos bienes.

En la misma línea y en un sentido más amplio, la Directiva núm. 009-2008-SU-NARP/SN ha señalado que «Para efectos registrales la Junta de propietarios puede adquirir bienes muebles e inmuebles. El asiento de inscripción expresará como titular a la Junta de propietarios, debiendo consignar el detalle de la edificación o conjunto inmobiliario al que se refiere» (¿un propietario no «sujeto de derecho»?)<sup>18</sup>.

También, la Junta de propietarios interviene en la contratación de servicios, tales como los de limpieza y seguridad de la edificación, personal que se encargue del pintado del edificio o reparación de los bienes comunes, la administración del edificio e incluso de los profesionales que se encarguen de asesorar a la Junta de propietarios en temas jurídicos y contables. Resaltamos que con relación a la administración del edificio el artículo 151 del Reglamento de la Ley núm. 27157 regula expresamente la existencia de un administrador general que velará por el adecuado funcionamiento y conservación de los bienes y servicios comunes y que esta designación será efectuada por la Junta de propietarios y podrá recaer, entre otros «(...) c) Cualquier persona natural o jurídica especialmente contratada para tal función». Ahora bien, quien contrata la prestación de los servicios es la Junta de propietarios representada por su presidente.

Considerando la actuación de la Junta de propietarios en diversas situaciones de la vida práctica es que en el ámbito tributario se ha establecido como una obligación de este ente no personificado de contar con un Registro Único de Contribuyente (RUC), tal como lo establece el artículo 2 concordado con el numeral 40 del Anexo de la Resolución núm. 210-2004-SUNAT de fecha 16 de setiembre de 2004.

#### IV. LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y SU ACEFALÍA

«Acefalía» entendida como «inexistencia de jefe en una sociedad, secta, comunidad, etc.»<sup>19</sup>.

Como queda dicho, si bien la Junta de propietarios carece de personalidad jurídica, nuestro ordenamiento le reconoce en términos prácticos una actuación similar a las personas jurídicas, tanto para la convocatoria a su sesión respectiva, la adopción de los acuerdos y la actuación a través de un representante legal.

En efecto, de acuerdo con nuestra normativa la Junta de propietarios requiere ser convocada a sesión por su presidente o por el facultado en el reglamento interno (art. 146 del Reglamento de la Ley núm. 27157); adopta sus acuerdos por mayoría simple o mayoría calificada según el acto de que se trate (arts. 135, 136 y 148 del Reglamento de la Ley núm. 27157); plasma sus acuerdos en un acta de sesión de Junta de propietarios (art. 148 del Reglamento de la Ley núm. 27157); y, los propietarios pueden hacerse representar por otras personas en la sesión de Junta de propietarios mediante poder otorgado por carta simple o escritura pública (art. 147 del Reglamento de la Ley núm. 27157); y su presidente tiene representación legal de la Junta de propietarios (art. 145 del Reglamento de la Ley núm. 27157).

En ese sentido resulta relevante determinar cuál de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación se encuentra legitimado para convocar a los demás propietarios a fin de que se reúnan válidamente y adopten acuerdos vinculantes para la comunidad de propietarios de la edificación.

En el supuesto que exista reglamento interno inscrito y presidente de la Junta de propietarios con mandato vigente e inscrito en la partida matriz del predio no existirá mayor obstáculo para identificar al legitimado para realizar la convocatoria, pues de conformidad con el artículo 146 del Reglamento de la Ley núm. 27157 la convocatoria debe ser efectuada por el presidente o por el designado en el reglamento interno.

Las dificultades para identificar al legitimado para formular la convocatoria surge cuando no existe reglamento interno o cuando existiendo nunca se eligió al presidente de la Junta o habiéndose elegido presidente este se encuentra imposibilitado de convocar o su periodo de funciones venció.

En el presente caso evaluaremos los distintos supuestos de acefalía para efectuar la convocatoria a una sesión de junta de propietarios y las soluciones que ofrece el Ordenamiento jurídico peruano, haciendo especial énfasis en la convocatoria efectuada por el último presidente inscrito con mandato vencido:

#### 1. LEGITIMADO PARA CONVOCAR EN LA REGULARIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD ESPECIAL

La Ley núm. 27157 establece dos mecanismos para la regularización del régimen de propiedad especial, los cuales evaluaremos a continuación para determinar quién es el legitimado para realizar la convocatoria a la sesión de junta de propietarios en la que se apruebe en vía de regularización el reglamento interno y se elija al presidente de la junta de propietarios.

El primer mecanismo para la regularización del régimen de propiedad especial es el contemplado por el artículo 6 de la Ley núm. 27157, norma que señala que la convocatoria será efectuada vía notarial por cualquiera de los



propietarios interesados. Si bien no se exige un número mínimo de propietarios de secciones de propiedad exclusiva para realizar la convocatoria, si se exige que esta se realice por la vía notarial y en el supuesto que no se haya adoptado el criterio de igualdad de cuotas de participación en los bienes comunes y no asistan a la reunión todos los propietarios, se requiere que se publique el acuerdo en el diario oficial *El Peruano* y en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble<sup>20</sup>.

El segundo mecanismo complementario para la regularización del régimen de propiedad especial es el contenido en el artículo 39 de la Ley número 27157 según el cual «Las edificaciones a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% de los porcentajes de participación».

Podrá apreciarse que la norma citada establece la posibilidad de que el reglamento interno pueda ser aprobado por propietarios que representen más del 50% de porcentajes de participación en los bienes comunes, pero no precisa quien de todos los propietarios será el encargado de efectuar la convocatoria y cómo se computarán los votos pues no habiendo reglamento interno aprobado no existen porcentajes de participación en los bienes comunes asignados a cada sección de propiedad exclusiva. Para salvar estas omisiones legales, en el segundo párrafo del artículo 5.2 de la Directiva núm. 009-2008-SUNARP/SN se precisó que el reglamento interno «También se aprueba conforme al artículo 39 de la Ley número 27157, por acuerdo de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes».

Asimismo, el último párrafo del citado artículo 5.2 precisa que «En este último caso, la convocatoria se realiza por el propietario-constructor o por los propietarios que reúnan por lo menos el 25% de participación en la edificación, debiéndose notificar a los otros propietarios mediante esquelas con cargo de recepción y con una anticipación no menor de cinco días naturales».

En consecuencia, en este segundo supuesto de regularización del régimen de propiedad especial están legitimados para efectuar la convocatoria: (i) el propietario constructor; o, (ii) los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva que representen el 25% de porcentajes de participación, con la precisión de que al no existir reglamento interno y, por tanto, no encontrarse definidos los porcentajes de participación en los bienes comunes, para la primera sesión se considera que todas las secciones de propiedad exclusiva tienen el mismo porcentaje de participación en los bienes comunes.

Cabe resaltar que en este supuesto, la notificación se efectúa mediante esquelas con cargo de recepción y con una anticipación no menor de cinco días naturales.

2. LEGITIMADO PARA CONVOCAR EN LA ELECCIÓN DEL PRIMER PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

El supuesto relativo a la falta de elección del primer presidente de la Junta de propietarios luego de la aprobación del reglamento interno, ha sido regulado por el segundo párrafo del artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), en el sentido que la convocatoria será efectuada por el propietario constructor o por los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

En la misma línea, en el CXXXIX Pleno Registral se ha establecido como Acuerdo Plenario que propietarios que representan el 25% de porcentajes de participación en los bienes comunes están legitimados para convocar a sesión para la elección del presidente de la Junta de propietarios y para otros temas como la adecuación o modificación del reglamento interno: «Cuando no existe Presidente de la Junta de propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para acordar la elección del nuevo presidente o directiva, y/o la adecuación o modificación del Reglamento Interno»<sup>21</sup>.

3. LEGITIMADO PARA CONVOCAR EN CASO DE IMPOSIBILIDAD DEL PRESIDENTE CON MANDATO VIGENTE

El supuesto referido a la imposibilidad para efectuar la convocatoria del presidente inscrito con periodo de funciones vigente, sea porque transfirió la sección de propiedad exclusiva, renunció al cargo o porque falleció, ya había sido abordado por la segunda parte del Acuerdo aprobado en el LXXX Pleno Registral con el siguiente tenor literal: «La convocatoria a sesión de Junta de Propietarios solamente puede ser efectuada por el presidente o por el designado por el reglamento interno. Excepcionalmente, pueden convocar los propietarios que representen al menos 25% de participaciones cuando se acredite ante el Registro la acefalía o ausencia definitiva del designado para ello».

Sin embargo, este Acuerdo no precisó si la convocatoria efectuada por propietarios que representan el 25% de porcentajes de participación en los bienes comunes era aplicable solamente para la elección del presidente de la Junta de propietarios o para cualquier otro acto que implique la modificación del reglamento interno, situación que ocasionaba continuas observaciones de los Registradores Públicos pues al interpretar restrictivamente el criterio del Tribunal Registral, solamente admitían la convocatoria para la elección del nuevo presidente.

Para salvar esta problemática, en el CXXXIX Pleno Registral se precisó el Acuerdo adoptado en el Pleno LXXX en el sentido que este: «(...) se refiere al

supuesto en el que existe presidente inscrito con periodo de funciones vigente. En tal caso, propietarios que representan el 25% de participaciones sobre los bienes comunes podrán convocar si se acredita la muerte, renuncia o incapacidad del presidente. El objeto de la sesión podrá ser la elección del nuevo presidente o directiva y/o la adecuación o modificación del reglamento interno».

Queda claro entonces que durante la vigencia del periodo de funciones del presidente, propietarios que representan el 25% de porcentajes de participación en los bienes comunes están facultados para convocar a sesión de junta de propietarios en que se discuta la elección del presidente o se modifique el reglamento interno, siempre que se acredite ante el Registro se ha producido la muerte, renuncia o incapacidad del presidente.

Asimismo, si bien se ha precisado las causas de la acefalía durante la vigencia del periodo de funciones del presidente de la Junta de propietarios, como es la muerte, renuncia o incapacidad del presidente, hubiera sido conveniente emplear una fórmula más abierta pues podrían presentarse otros supuestos de imposibilidad del presidente para convocar, tal como ocurre cuando el presidente transfiera el dominio de su sección de propiedad exclusiva y no renuncie al cargo. En este caso, queda claro que ya no integra la Junta de propietarios y por ende carece de legitimidad e interés para convocar a la sesión de Junta de propietarios.

#### 4. LEGITIMACIÓN DEL ÚLTIMO PRESIDENTE INSCRITO CON MANDATO VENCIDO

Finalmente debe indicarse que, un supuesto bastante común de configuración de acefalía es la que se produce por vencimiento del plazo de vigencia del periodo de funciones para el que fue elegido el presidente de la Junta de propietarios. Para salvar esta situación, una primera opción es incorporar en el reglamento interno una disposición expresa que establezca la continuidad de funciones del presidente de la Junta de propietarios hasta que se produzca elección del nuevo presidente.

Sin embargo, en el supuesto que el reglamento interno no contenga disposición especial de continuidad del presidente elegido, la interrogante que se plantea es si el último presidente inscrito está legitimado para convocar a sesión de Junta de propietarios para convocar a la elección del nuevo presidente.

En la jurisprudencia registral en vía de interpretación y a fin de asegurar la continuidad de los miembros de los órganos directivos de las asociaciones incorporó la figura de la «representación de hecho»<sup>22</sup>, mediante la cual se reconocía en favor del último presidente inscrito cuyo periodo de duración de funciones había vencido facultades de convocatoria a asamblea general eleccionaria<sup>23</sup>; criterio interpretativo que resultaría plenamente aplicable a las junta de propietarios.

Se trataba entonces de facultades excepcionales reconocidas en favor del presidente del Consejo directivo, esto es, solo para convocar a asamblea elec-

cionaria, es decir, convocar a una asamblea cuya agenda sea exclusivamente la elección de los nuevos directivos. Una de las críticas que se hizo es que, el término empleado no resultaba adecuado, pues la convocatoria a asamblea general efectuada por el presidente cuyo periodo de funciones ha vencido no constituye propiamente un acto «representativo» — dirigido a terceros —, sino uno de carácter «interno»; asimismo, la representación que se le reconoce debería comprender todos los actos establecidos en el estatuto y la ley no limitarse a la convocatoria, como se hace<sup>24</sup>.

El Tribunal Registral sobre el tema de la Junta de propietarios y su acefalía en el tiempo ha adoptado posiciones discrepantes, transitando desde una negativa total a la aplicación analógica del artículo 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (Resolución núm. 536-2013-SUNARP-TR-L) hasta su plena aceptación (Resolución núm. 2485-2014-SUNARP-TR-L); lo que requería una definición de este Colegiado.

En ese sentido, en el CXXXIX Pleno Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>25</sup>: «El último presidente inscrito de la Junta de Propietarios con periodo de funciones vencido también está legitimado para convocar a Junta de Propietarios con la finalidad de elegir al nuevo presidente o directiva»<sup>26</sup>, consagrándose así en sede registral la aplicación analógica del artículo 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos núm. 038-2013-SUNARP-SN).

Desde nuestro punto de vista esta interpretación es la más adecuada, por cuanto si bien la junta de propietarios no es una persona jurídica, la misma adopta sus acuerdos de manera similar a esta, por lo que precisa de la permanencia y vigencia de un órgano que asegure su adecuada administración, lo que incluye la convocatoria y su representación, como son el presidente o la directiva.

## V. CONCLUSIONES

I. La Junta de propietarios es la instancia que reúne a todos los propietarios de las secciones de dominio exclusivo y tiene por objeto la conservación y mantenimiento del edificio y las secciones de dominio común en general.

II. La Junta de propietarios representa a dicho colectivo y en ese sentido, celebra contratos y asume obligaciones en su nombre; pese a lo cual no se le reconoce personalidad jurídica.

III. La Junta de propietarios requiere contar con un presidente o junta directiva con facultades vigentes que asuma su gestión o administración (internamente) y representación (externamente), lo que no sucede generalmente en la práctica, por lo que se precisa de su regularización a efectos de asegurar la debida convocatoria a la Junta.

IV. En la jurisprudencia registral se han detectado cuatro situaciones básicas en materia de regularización de directivos de la Junta de propietarios, así tenemos: i) sujeto legitimado para convocar en la regularización del régimen de propiedad especial. ii) sujeto legitimado para convocar en la elección del primer presidente de la junta de propietarios. iii) sujeto legitimado para convocar en caso de imposibilidad del presidente con mandato vigente. iv) legitimación del último presidente inscrito con mandato vencido; ello sin perjuicio de la existencia de otros.

## NOTAS

<sup>1</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. *Madrid en sus libros. 1539-2000*, Madrid - Editorial Trotta S.A., 2009, 8.

<sup>2</sup> [http://www.finanzasparatodos.es/gepeese/es/inicio/laEconomiaEn/laHistoria/revolucion\\_industrial.html](http://www.finanzasparatodos.es/gepeese/es/inicio/laEconomiaEn/laHistoria/revolucion_industrial.html)

<sup>3</sup> <http://www.imp.gob.pe/index.php/plan-metropolitano-de-desarrollo-urbano-de-lima-y-callao-plam>

<sup>4</sup> Diario Oficial «El Peruano» del 26 de septiembre de 2014. Hablan Las Ciudades (comentarios sobre el ciclo de conferencias realizadas en la Cámara de Comercio de Lima: «Infraestructura: retos y oportunidades para las nuevas autoridades»).

<sup>5</sup> [http://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/inmobiliario\\_peru\\_2011\\_tcm346--61212.pdf?ts=1492012](http://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/inmobiliario_peru_2011_tcm346--61212.pdf?ts=1492012)

<sup>6</sup> <http://www.inei.gob.pe/web/Boletin/Attach/14328.pdf>

<sup>7</sup> Anteriormente regulada por el Decreto Ley N.º 22112, «Ley de Propiedad Horizontal» (diario oficial «El Peruano» del 14/3/1978) y en su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo núm. 019-78-VC (diario oficial «El Peruano» del 29/4/1978).

<sup>8</sup> Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 20/7/1999.

<sup>9</sup> Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 8/11/2006.

<sup>10</sup> ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos. Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial, Lima - *Gaceta Jurídica*, 2012, 11.

<sup>11</sup> Según el punto 5.1. de la Directiva núm. 009-2008-SUNARP/SN, sobre el régimen de propiedad exclusiva y común, establece lo siguiente en cuanto a su ámbito de aplicación: «De conformidad con el artículo 128 del Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, el régimen de propiedad exclusiva y común es obligatorio en todos los casos en que existan unidades inmobiliarias superpuestas en el plano vertical.

En caso contrario puede optarse por el régimen de propiedad exclusiva y común o el de independización y copropiedad».

<sup>12</sup> GONZÁLES BARRÓN, Günther: Junta de Propietarios y Adquisición de Bienes, En: *Diálogo con la Jurisprudencia*, núm. 105. Lima - *Gaceta Jurídica* S.A., 2007, 263.

<sup>13</sup> RUBIO CORREA, Marcial. *Estudio de la Constitución Política de 1993*. Tomo I. Lima - Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, febrero 1999, 320.

<sup>14</sup> ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Derecho de las Personas*, Lima - Editorial Rodhas S.A.C., octubre, 2006, 951.

<sup>15</sup> FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. *Derecho de las Personas (Exposición de motivos y comentarios al Libro Primero del Código Civil)*, Lima - Grijley EIRL, enero, 2000, 287.

<sup>16</sup> De acuerdo con la naturaleza del régimen, los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva son copropietarios de los bienes comunes. En este sentido se pronuncia el artículo 130 del Reglamento de la Ley 27157 al señalar: «La participación en los bienes comunes,

es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. (...).

<sup>17</sup> Al respecto, el tercer párrafo del artículo 148 del Reglamento de la Ley núm. 27157 establece que: «Los acuerdos que autoricen la transferencia de propiedad de bienes comunes deberán ser notificados a los propietarios de secciones que no concurrieron a la Junta, aun cuando hubieran renunciado a ella, mediante carta notarial dirigida al domicilio designado por ellos ante la Junta. En estos casos, los propietarios podrán manifestar su discrepancia con el acuerdo, en el plazo de veinte (20) días hábiles. Esta discrepancia se entiende solo como salvedad. De no hacerlo quedarán vinculados a dicho acuerdo».

<sup>18</sup> GONZÁLES BARRÓN, Günther. *Derecho Urbanístico*, Lima - Ediciones Legales, 2013, 821.

<sup>19</sup> Diccionario de la Lengua Española (Real Academia Española). Madrid-Espasa Calpe S.A., 22 edición, 2001, 22.

<sup>20</sup> En efecto, el numeral 2.3 del artículo 2 de la Ley núm. 27333 precisa que: «El acuerdo adoptado debe constar en acta simple firmada por los concurrentes. Si el acuerdo se adoptó sin la asistencia de todos los propietarios, una copia del acta deberá exhibirse por lo menos durante 3 (tres) días consecutivos en los lugares más visibles de la edificación. Si el acuerdo se adoptó con la asistencia de todos los propietarios, no requerirá de publicación alguna. En los casos en que se haya acordado la modificación del porcentaje de participación en las áreas comunes, si no asistieron a la reunión todos los propietarios, además de la exhibición antes referida, se deberá publicar, por una vez, un extracto del acuerdo en el Diario Oficial El Peruano y en otro de los de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble».

<sup>21</sup> En el IV Pleno Registral se precisó que «Los acuerdos de sala plena del Tribunal Registral obligan a sus miembros como pacto vinculante».

<sup>22</sup> VÁSQUEZ TORRES, Elena. La representación de hecho de las personas jurídicas, En: *Folio Real. Revista de Derecho Registral y Notarial*, Año 1, núm. 1, Lima - Palestra Editores SRL, abril 200, 191.

<sup>23</sup> Resolución del Tribunal Registral núm. 082-2000-ORLC/TR del 15 de marzo de 2000.

<sup>24</sup> GONZÁLES BARRÓN, Günther. *Tratado de Derecho Registral Mercantil. Registro de sociedades*. Lima - Jurista Editores EIRL, enero de 2002, 342.

<sup>25</sup> Conforme al artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos: «Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior. (...). Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el Diario Oficial «El Peruano», mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario. Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP».

<sup>26</sup> Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 27 de febrero de 2016.

(Trabajo recibido el 3-7-2017 y aceptado  
para su publicación el 11-7-2017)