

**Pontificia Universidad Católica del Perú**

**Facultad de Derecho**



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**La naturaleza jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y  
tratamiento registral.**

**Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho  
Registral**

Autor: Guillermo Francisco Javier Fernández Dávila López.

Asesor: Héctor Augusto Campos García.

Código de alumno: 20183630

**2018**

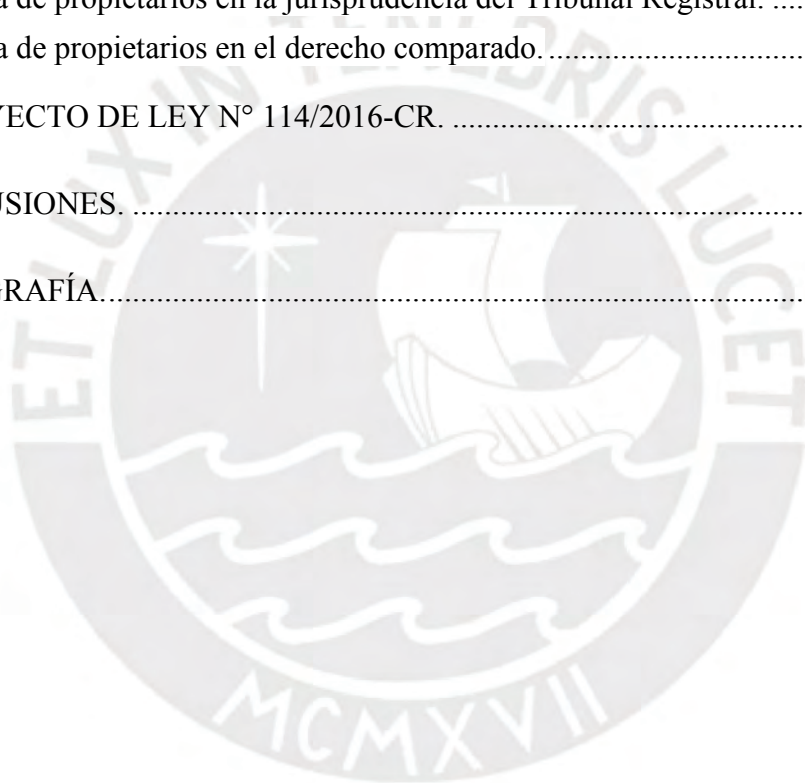
## RESUMEN

La propiedad horizontal es uno de los sistemas admitido en la mayoría de las legislaciones, en el cual existe una organización especial destinada a satisfacer las necesidades e intereses comunes, compuesta básicamente por la colectividad de propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación y tiene la representación conjunta de éstos. En el Perú, la Ley 27157, que regula el régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común, no establece que la junta de propietarios revista la calidad de persona jurídica, lo cual motivó distintas interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales al respecto, si bien resulta indiscutible la falta de personalidad jurídica, no es posible ignorar la situación producida por un grupo de personas que participan de la actividad jurídica como auténticos y verdaderos sujetos de derecho, al que hay que regular en sus relaciones jurídicas y en sus actos frente a terceros, considerando que el Derecho Registral tiene por finalidad garantizar la seguridad jurídica, certeza y estabilidad al tráfico patrimonial.

En el presente trabajo se analizarán los supuestos y la normatividad aplicable a la junta de propietarios, abordando las principales opiniones de destacados juristas, con relación a la naturaleza jurídica de la junta de propietarios, con atención al proyecto de Ley N° 114/2016-CR, Ley que Regula la Administración Inmobiliaria, el cual propone que las juntas de propietarios se constituyan como asociaciones civiles sin fines de lucro, a efectos de contar con personería jurídica.

## CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN.....	4
II. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN.....	4
1. Aspectos generales – normativa aplicable.....	4
2. Campo de aplicación de la ley.....	6
3. Constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.....	8
III. LA JUNTA DE PROPIETARIOS.....	10
1. La junta de propietarios en la jurisprudencia del Tribunal Registral.....	16
2. La junta de propietarios en el derecho comparado.....	20
IV. EL PROYECTO DE LEY N° 114/2016-CR.....	23
V. CONCLUSIONES.....	26
VI. BIBLIOGRAFÍA.....	27



## **I. INTRODUCCIÓN.**

El presente artículo busca abordar la naturaleza jurídica de la junta de propietarios en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común a través de un análisis de las disposiciones normativas aplicables como Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, su Reglamento aprobado por la Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común aprobada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

A partir del marco normativo aplicable, doctrina y resoluciones del Tribunal Registral emitidas en relación a la organización de la junta de propietarios, se busca dar una aproximación respecto a su naturaleza jurídica y su vinculación con el registro de predios.

A continuación, se procederá a analizar los aspectos generales y la normativa aplicable al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, ello nos permitirá determinar si la organización de propietarios se configura jurídicamente como un sujeto de derecho.

## **II. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN.**

### **1. Aspectos generales – normativa aplicable.**

Para entender debidamente la naturaleza de la Junta de Propietarios debemos hacer una breve referencia al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, partiendo desde el punto de vista de su regulación.

Aníbal Torres Vásquez anota al respecto que, *el Perú, el Código de 1852 no reguló la propiedad horizontal. El Código de 1936 reguló la propiedad inmueble por pisos (arts. 855 al 8577). La Ley N° 10726, del 1.12.1946, estableció la división de una edificación no solo por pisos, sino por secciones de piso y la creación de una junta para resolver los desacuerdos entre los propietarios. El D.S. N° 156, de 22.7.1965, dispuso que no es obligatorio inscribir el reglamento de propiedad horizontal, pero si no está inscrito no se puede oponer a terceros. El Decreto Ley N° 22112, de 14.3.1978, reguló la Propiedad Horizontal, derogando todas las disposiciones anteriores; este Decreto Ley fue derogado*

*por la vigente Ley N° 27157, reglamentada por D.S. N° 008-2000-MTC, el cual fue modificado sucesivamente; finalmente, por Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157. El Código vigente (art. 958) remite la regulación de la propiedad horizontal a la legislación especial.<sup>1</sup>*

La Ley N° 27157, al definir el régimen de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común señala que, los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al referido régimen; asimismo que, los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad.

El Reglamento de la Ley N° 27157, en forma más precisa define al régimen como aquel que presupone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común; la misma que cuenta con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios.

En este punto podríamos definir el régimen como una propiedad especial que, constituida exclusivamente sobre edificaciones divididas en unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuyen al titular el uso, goce, disposición de cada una de ellas; y además un derecho accesorio sobre las zonas, elementos y servicios comunes del inmueble.

Al respecto, el TUO de la Ley 27157, señala que 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. El porcentaje es determinado en el Reglamento Interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas.

---

<sup>1</sup> TORRES VÁSQUEZ, Anibal. En Revista Jurídica “Docentia et Investigatio” Facultad de Derecho y Ciencia Política - UNMSM, Vol. 18, N° 1, pp. 51-64.

Sobre el particular, Claudio Berastain Quevedo<sup>2</sup>, señala tres elementos que caracterizan a esta propiedad:

- a) *El elemento material, con formado por la pluralidad de secciones privativas que integran la edificación o el conjunto de edificaciones;*
- b) *El elemento subjetivo, conformado por la pluralidad de propietarios de las secciones de dominio privado que satisfacen a través de ellas sus necesidades de vivienda, de medios para generar sus propios ingresos, etcétera; y,*
- c) *El elemento jurídico-ideal, conformado por los enlaces que existen entre las secciones de propiedad exclusiva y las secciones de propiedad común, así como los existentes entre los sujetos mediante las obligaciones y derechos que se encuentran regulados en el reglamento interno, y que nacen por la titularidad que mantienen estos sobre las secciones privativas.*

## 2. Campo de aplicación de la ley.

Conforme al Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por la Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, este régimen legal se aplica imperativamente a los edificios o grupos de edificios construidos en los que la propiedad de pisos y locales corresponde a diferentes personas, comprendiendo tanto el piso o local como una cuota parte de los elementos comunes. En ese sentido, el artículo 125 del TUO señala que la aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.

Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, son:

- a) Edificios de Departamentos: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.

---

<sup>2</sup> BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. «Modificación del reglamento interno en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.» En *Libro homenaje Facultad de Derecho*, de Varios autores, 353-372. Fondo Editorial Universidad de Lima, 2006.

b) Quintas: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.

c) Casas en Copropiedad: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.

d) Centros y Galerías Comerciales o Campos FERIALES: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.

e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso comercial.

Para la existencia de este régimen especial resulta necesario que la unidad inmobiliaria esté dividida en dos o más secciones inmobiliarias integradas por bienes de propiedad exclusiva y bienes y servicios comunes.

El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, también regula el régimen de Independización y Copropiedad, el cual supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una. En ese sentido, se dispone que sólo pueden optar por el régimen de Independización y Copropiedad las Unidades Inmobiliarias mencionadas en los incisos b), c), d) y e) señaladas precedentemente, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN, del 23 de diciembre de 2008, aprobó la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN<sup>3</sup>, por la cual se plantearon soluciones flexibles a diversos problemas jurídicos advertidos en la calificación de títulos relativos al régimen de propiedad exclusiva y común presentados al Registro; en la directiva se expone que la diferencia entre los regímenes de “*propiedad exclusiva y común*” e “*independización y copropiedad*” se difumina en la

---

<sup>3</sup> Disponible en <https://www.sunarp.gob.pe/normas-resoluciones.asp>

práctica, señalando que, la Ley 27157 preveía un régimen alternativo (*independización y copropiedad*) sumamente flexible y liberal, sin junta de propietarios y sin reglamento interno, con la posibilidad de que cada titular pueda construir, independizar, acumular o modificar su unidad inmobiliaria, sin necesidad de consenso con los demás propietarios; situación que no resultó viable, por lo cual posteriormente el Reglamento se limitó a definirla sin mayor desarrollo.

En cuanto a las normas a las que está sujeto este régimen, Claudio Berastain Quevedo<sup>4</sup>, las ubica de acuerdo con el orden jerárquico de aplicación:

- *Las disposiciones de carácter imperativo establecidas en la Ley y en el Reglamento.*
- *La voluntad de las partes que se incluya en el reglamento interno, que no sea contraria a las normas de orden público de la Ley y del Reglamento.*
- *Las disposiciones supletorias contenidas en la Ley y en el Reglamento.*
- *El Código Civil, si un tema o materia no ha sido contemplado de manera específica en la legislación especial ni en el reglamento interno.*
- *La costumbre.*

### 3. Constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Como se ha señalado anteriormente el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común presupone la existencia de una edificación con secciones de propiedad exclusiva, diferentes propietarios, secciones de propiedad común; en este punto se debe señalar que la sola configuración de la edificación no da origen a este régimen legal, siendo que resulta necesaria la declaración de voluntad contenida en el Reglamento Interno para producir efectos jurídicos obligacionales y reales.

Al respecto el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, en el artículo 83, establece que para la inscripción del Reglamento Interno

---

<sup>4</sup> Op. Cit.



deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario.

El reglamento interno, es el título constitutivo, el negocio jurídico por el cual se configura formalmente régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Sobre el particular, Aníbal Torres Vásquez<sup>5</sup> señala que régimen nace cuando se otorga el reglamento interno de propiedad horizontal, el cual debe inscribirse en el Registro Predial, aunque una sola persona natural o jurídica sea propietaria de todas las secciones en que se divide la unidad inmobiliaria. Asimismo, señala que la inscripción del reglamento interno tiene por finalidad dar publicidad al régimen de propiedad horizontal a efectos de permitir su conocimiento por los poseedores de las secciones inmobiliarias y por los terceros a los efectos de cualquier contrato que puedan celebrar sobre dichas secciones.

El contenido del reglamento interno se encuentra regulado en el artículo 153 del Reglamento de la Ley N° 27157 señalando que debe contener obligatoriamente lo siguiente:

- a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,*
- b) Los derechos y obligaciones de los propietarios.*
- c) Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.*
- d) Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.*
- e) La relación de los servicios comunes.*

---

<sup>5</sup> Op. Cit.

*f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.*

*g) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.*

*h) El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.*

*i) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios.*

*j) Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.*

La Ley señala lo que debe contener obligatoriamente el reglamento interno; lo que no obsta, que este pueda incluir además otros pactos para regular el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, sobre la base de la autonomía privada, siempre que no sean contrarios a normas imperativas aplicables y los límites de la autonomía de la voluntad de las partes.

### **III.LA JUNTA DE PROPIETARIOS.**

Como se ha señalado el régimen presupone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones conformadas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo y elementos comunes, el mismo que cuenta con un reglamento interno. Asimismo, la Ley 27157, regula la existencia de una organización de gestión y administración constituida por la junta de propietarios.

La junta de propietarios es la agrupación de personas cuyas propiedades conforman una edificación regulada bajo el régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. 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. La comunidad de propietarios es definida por Gunther

Gonzales Barron, como *“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; cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privadas”*<sup>6</sup>.

En cuanto al marco normativo, el artículo 47 de la Ley 27157, dispone que la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos, la cual contará con un presidente que goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil, según el numeral 48.1 de la Ley.

Al advertir la característica de la representación conjunta destinada a los actos de gestión, de conservación y mantenimiento del edificio, se podría definir a la junta de propietarios como un ente no personificado que agrupa a todos los propietarios de las secciones exclusivas de un edificio, teniendo como finalidad conservar y mantener en buenas y óptimas condiciones los bienes y servicios comunes, pues estos les permite un mejor uso, goce, disfrute y disposición de su sección privada.

En el mismo sentido, el artículo 145 del TUO del reglamento, expresa que la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos, y su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

Entre las atribuciones de la Junta de Propietarios, los artículos 39 y 43 de la Ley 27157, regulan la aprobación y modificación del Reglamento Interno y la aprobación de la transferencia de bienes de propiedad común, respectivamente; asimismo el TUO del Reglamento de la Ley 27157, establece en los artículos 133 y 136 la autorización para la ejecución de obras en secciones exclusivas y zonas comunes respectivamente, con la finalidad de velar por el buen manejo y servicio tanto de la propiedad exclusiva como de la propiedad común. La facultad de elegir al Presidente, Administrador y a la Directiva se

---

<sup>6</sup> GONZALES BARRON, Gunther. 2007 “Junta de Propietarios y Adquisición de Bienes”. En Diálogo con la Jurisprudencia. Lima, año 12, tomo 105, junio, pp. 265.

establece en los artículos 145, 150 y 151 del TUO del Reglamento de la Ley 27157; de igual forma el artículo 142 de la misma norma, regula los actos relativos a la acumulación o división de secciones de propiedad exclusiva.

Conforme a la normativa señalada, el titular de dominio o los condóminos de una unidad inmobiliaria, por el solo hecho de serlo devienen en miembros de la junta de propietarios, asumiendo los derechos y obligaciones que ello conlleva, sin perjuicio de las acciones sobre inhabilitación reguladas en el artículo 143 del TUO del reglamento<sup>7</sup>; no obstante su permanencia en esta organización persiste por cuanto podrá asistir a las sesiones de junta de propietarios, con voz pero sin voto.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en la Directiva N° 009-2008-Sunarp-SN, Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, ha señalado que *“la Junta de Propietarios constituye un ente corporativo sin personería jurídica, constituida con la única finalidad de velar por el funcionamiento y administración de los bienes y servicios de dominio común o bienes comunes en copropiedad, en la que son sus integrantes, quienes en función de votaciones deciden respecto del manejo de la unidad inmobiliaria”*<sup>8</sup>; sin perjuicio de ello es posible apreciar, que a pesar de no poseer personalidad jurídica actúa con cierta autonomía para tomar decisiones respecto a su convivencia y funcionamiento.

La Junta de Propietarios no sólo asume la finalidad de velar por la administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, sino tiene la carga y *“responsabilidad de la elección de sus órganos como el presidente y administrador; o de una Junta Directiva; los cuales se ocuparán de la adecuación y modificación del reglamento interno, transferencia y adquisición de bienes comunes, entre otros actos*

---

<sup>7</sup> Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, artículo 143: el propietario que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos, servicios y mantenimiento comunes en la edificación, está habilitado para ejercer todos los derechos que le corresponden. Está inhabilitado cuando incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria. Sin embargo, podrá asistir a la Junta de Propietarios, con voz, pero sin voto, y no se lo considerará para determinar el quórum. Queda rehabilitado cuando cumple con pagar sus adeudos.

<sup>8</sup> Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340- 2008-SUNARP-SN.

*registrables*”<sup>9</sup>.

La junta de propietarios no tiene personalidad jurídica, es una afirmación indiscutida en nuestro ordenamiento jurídico; se trata de una entidad instituida por ley dentro de un régimen en el que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes.

Aníbal Torres Vásquez<sup>10</sup>, señala que, el elemento esencial de la comunidad de propietarios *es la existencia de bienes y servicios comunes, para cuya administración, mantenimiento y conservación deben ponerse de acuerdo los propietarios de las diversas secciones inmobiliarias.*

Entre las diversas posiciones que ofrece el derecho comparado podemos citar a Ernesto Calmarza Cuencas<sup>11</sup>, quien expone que *la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal no atribuye a la comunidad de propietarios una personalidad jurídica distinta de la de cada uno de los propietarios de los elementos independientes. Sin embargo, ya la jurisprudencia reconoció, y la actual Ley de Enjuiciamiento Civil ha sancionado, legitimación activa y pasiva en el ámbito procesal a las Juntas Rectoras de las Comunidades de Propietarios en régimen de propiedad horizontal.*

Entre los autores que se afilian a una concepción de la junta de propietarios como sujeto de derecho podemos citar a Juan Espinoza Espinoza<sup>12</sup>, quien señala: *La comunidad de intereses que existe entre los propietarios de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal aconseja la existencia de una organización de gestión y administración de dichos intereses. (...) 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*

---

<sup>9</sup> SILVA VILLAJUÁN, Fredy. 2008 “Aspectos registrales de las convocatorias a secciones de junta de propietario”, Actualidad Jurídica, Tomo 180, pp. 52.

<sup>10</sup> Op. Cit.

<sup>11</sup> CALMARZA CUENCAS, Ernesto, Propiedad horizontal, complejos urbanístico y aprovechamiento por turnos. IX Curso Iberoamericano de Derecho Registral.

<sup>12</sup> ESPINOZA ESPINOZA, Juan. 2014 Derecho de las Personas. Personas jurídicas y organizaciones de personas no inscritas. Séptima Edición. Lima: Instituto Pacífico S.A.C., pp. 365-370.

*secciones privativas. En el caso peruano la solución es clara: la ley no le ha concedido personería jurídica, sin perjuicio de reconocerle una relativa subjetividad, en forma análoga a lo que sucede con las asociaciones no-inscritas o las sociedades irregulares.*

*El grupo de propietarios, aunque no constituya una persona jurídica, sí cuenta con una relativa subjetividad que le permite actuar en forma unitaria en el tráfico contractual y judicial. Así pues, el Presidente tiene la atribución de representar al conjunto de propietarios para las actividades propias al cuidado y mantenimiento del edificio. Por lo tanto, en ningún caso se necesita la autorización de todos los propietarios para celebrar un contrato o instar una demanda judicial. Empero, el legislador no ha contemplado la posibilidad que las juntas de propietarios puedan adquirir bienes, incluso registrados, en virtud de los siguientes fundamentos:*

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

*b) La misma solución ya se encuentra en otros entes no personificados regulados en nuestro propio ordenamiento, como es el caso de las asociaciones no-inscritas y las sociedades irregulares. En todas esas hipótesis es posible la adquisición y disposición de bienes.*

*c) La junta de propietarios es una entidad instituida por ley para los casos en que existan edificaciones con secciones exclusivas y bienes comunes, cuya función es administrar y gestionar el conjunto inmobiliario a efectos de la conservación de las zonas comunes, así como de asegurar el funcionamiento correcto de los servicios para lograr una adecuada*

*convivencia. En tal sentido, una administración de este tipo exige el recaudo de los fondos, su custodia, la inversión y gasto en el mantenimiento y conservación del edificio, todo lo cual implica necesariamente la celebración de contratos o la adquisición de bienes.*

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

La Junta de Propietarios no obstante de carecer de personería jurídica, es un sujeto de derechos, para efecto de realizar los actos jurídicos necesarios para la conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes; Carlos Fernández Sessarego<sup>13</sup>, en relación al sujeto derecho, señala que es un ente al cual se le imputan situaciones jurídicas subjetivas, es decir, derechos y deberes, al respecto expone que el Código civil peruano de 1984 considera la existencia de cuatro sujetos de derecho, dos individuales, concebido y persona natural, y dos colectivos, organización de personas “no inscrita” y organización de personas inscrita o persona jurídica; *el sujeto de derecho, en cualquiera de dichas situaciones es, siempre y únicamente, el ser humano, individual o colectivamente considerado; se trata de cuatro “maneras de ser”, de cuatro momentos o instantes en el devenir de la vida humana.*

En cuanto a la organización de personas Carlos Fernández Sessarego<sup>14</sup>, manifiesta que *las organizaciones de personas que actúan en la experiencia social sin reducirse a una unidad*

---

<sup>13</sup> FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. «¿ QUÉ ES SER “PERSONA” PARA EL DERECHO ?» En *Libro en Homenaje a Alberto J. Buenos Aires: Editorial Hammurabi, 2001.*

<sup>14</sup> FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. *Los 25 años del Código civil peruano de 1984 : historia, ideología, aportes, comentarios críticos, propuesta de enmiendas.* Lima: Motivensa, 2009.

*formal, fueron exiliadas del mundo jurídico. Estas organizaciones de personas que han existido desde los albores de la humanidad y que han participado de la actividad jurídica como auténticos y verdaderos sujetos de derecho, merecieron de un sector ampliamente dominante de la doctrina, el ser designados como entes de hecho, irregulares, no personalizados, no obstante que eran realidades actuantes en el mundo del derecho que es primariamente, nada más y nada menos, que el mundo de la vida humana social.*

Las personas jurídicas están conformadas por el colectivo de personas, pluralidad de bienes y una finalidad, además de contar con inscripción en el registro correspondiente. La experiencia registral, ha señalado que no solo las personas jurídicas pueden ser centro de imputación de obligaciones y derechos, en el caso de las asociaciones no inscritas y las sociedades irregulares, son entes no personificados condición que sin embargo no impide que actúen y contraten por medio de sus administradores y representantes, con lo cual el derecho les concede la posibilidad de ser centro de derechos y obligaciones, a efectos de realizar acciones en favor de sí mismos.

En cuanto a la personalidad jurídica, Max Salazar Gallegos<sup>15</sup> señala, que no existe en el Perú aquello que algunos refieren como personalidad jurídica relativa, imperfecta, limitada o con algún grado de subjetivación, la categoría jurídica tiene y requiere claridad, se es una persona jurídica o no se es, se constituye un sujeto de derecho o no. La personalidad jurídica se construye y constituye como una atribución de la ley, una concesión fruto de un acto administrativo perfecto que le confiere la calidad de tal. Lo mismo en torno a la

1. La junta de propietarios en la jurisprudencia del Tribunal Registral.

Al iniciar esta sección, cabe señalar que la vinculación de la institución denominada junta de propietarios con el registro de predios no está definida únicamente por actos relacionados a su organización interna y nombramiento de representantes; uno de las principales razones para contar con normas precisas que desarrollen las características y atribuciones de la comunidad de propietarios se relaciona con su participación en la inscripción de títulos que impliquen modificaciones a la edificación a la que pertenece.

---

<sup>15</sup> SALAZAR GALLEGOS, Max. «Anomalías societarias: la sociedad irregular.» *Actualidad Civil*, 2018: 247-274.



Sobre el particular el artículo 133 del TUO de la Ley 27157, prescribe que los propietarios podrán realizar cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva, así como acumularlas, subdividirlas o independizarlas, siempre que no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros. Tratándose de ejecución de obras, deberán obtener previamente la Licencia de Obra de la municipalidad correspondiente y comunicar oportunamente su fecha de inicio a la Junta de Propietarios. Si **la obra alterase la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, o del inmueble matriz, el propietario deberá obtener previamente la aprobación de la Junta de Propietarios**. En estos casos, el propietario de la sección que desee ejecutar la obra **deberá proporcionar a la Junta de Propietarios**, toda la información y documentación técnica, legal y administrativa relacionada con ella, que sea necesaria para facilitar una decisión adecuada.

Al respecto, con la aprobación de la Directiva N° 009-2008-Sunarp-SN, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, reconocía que el auge de la construcción conllevó un aumento considerable en las inscripciones registrales que se refieren a edificaciones y complejos inmobiliarios, en este contexto en el desenvolvimiento del procedimiento registral se generaron diversas posiciones interpretativas, lo cual exigió que exige que la Superintendencia haga uso de su potestad normativa, a efectos de establecer disposiciones uniformes sobre la calificación e inscripción de los títulos referidos al régimen de propiedad exclusiva y común.

Las resoluciones del Tribunal Registral, son consecuentes al señalar que la ejecución de obras que modifica la volumetría y el aspecto exterior de sección de dominio exclusivo que importa la variación en la volumetría de una sección de propiedad exclusiva sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, requieren la previa aprobación de la junta de propietarios, resolución N° 212-2011-SUNARP-TR-L de 10/02/2011.

Uno de los temas recurrentes en las resoluciones del Tribunal Registral, está referido a la inscripción del reconocimiento de propiedad preexistente, cuando el reglamento interno no atribuye expresamente la condición de la zona común a los aires por haberse omitido en la declaración inicial de dicho reglamento, en este supuesto formara parte del título que da

merito a la inscripción el acuerdo adoptado por la junta de propietarios, no resultando exigible su desafectación y posterior transferencia cuando se reconoce la propiedad preexistente, resolución N° 325-2018-SUNARP-TR-T de 23/05/2018.

El procedimiento de reconocimiento de propiedad existente fue objeto de análisis en la Directiva N° 009-2008-Sunarp-SN, la cual establece que de conformidad con el artículo 40, inciso h), de la ley 27157 los aires se reputan zonas comunes, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario por las cuales se les atribuya la condición de sección de propiedad exclusiva. Para efectos registrales la cláusula en contrario consta en el reglamento interno, **o en una modificación posterior en el que se apruebe el acto de reconocimiento de la propiedad preexistente de los aires**, y que había sido omitida en la declaración inicial del reglamento interno. Para ello se requiere acuerdo de la junta de propietarios con una votación favorable equivalente a 2/3 del porcentaje de participación de los propietarios. Si el reglamento interno atribuye expresamente la condición de zona común a los aires será aplicable el artículo 135 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, salvo que el reconocimiento de la propiedad preexistente se realice por unanimidad de los propietarios.

En consideración a la gran cantidad de resoluciones que analizan la participación de la junta de propietarios en los procedimientos destinados a la inscripción de modificaciones a la edificación, es posible destacar la importancia que tiene esta institución en el desarrollo económico de la sociedad dentro del contexto del auge de la construcción.

No obstante, el desarrollo de la jurisprudencia registral en diversos temas relacionados a la junta de propietarios, cabe indicar que los temas tratados en los precedentes de observancia obligatoria aprobados por el Tribunal Registral están referidos únicamente a la convocatoria a las sesiones de junta de propietarios, en ese sentido cabe mencionar los siguientes precedentes.

En el CXXXIX Pleno del Tribunal Registral, realizado el día 28 de diciembre de 2015 se aprobó el siguiente acuerdo referido a la convocatoria a junta de propietarios:

**CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS:** “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.”

De la misma forma, se acordó precisar el acuerdo del Pleno LXXX, en el sentido siguiente:

**PRECISIÓN DEL ACUERDO APROBADO EN EL PLENO LXXX:** “Precisar el acuerdo del Pleno LXXX, en el sentido que se refiere al supuesto en el que existe presidente inscrito con período 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.”

El texto original del acuerdo señalaba lo siguiente:

**CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS:** “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 afección o ausencia definitiva del designado para ello”.

En el mismo CXXXIX Pleno del Tribunal Registral, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS:** “El último presidente inscrito de la Junta de Propietarios con período de funciones vencido también está legitimado para convocar a Junta de Propietarios con la finalidad de elegir al nuevo presidente o directiva.”

En cuanto a la acreditación de la convocatoria, esta se efectuará mediante la presentación

de los documentos previstos en el Reglamento Interno o, en su defecto, los señalados en el artículo 146 del Reglamento de la Ley No. 27157. También podrá acreditarse mediante la presentación de la constancia formulada por el Presidente, en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno.

Al respecto, es de aplicación la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, en la cual se establece la aplicación supletoria de la Directiva de Asociaciones, de modo que la convocatoria a cualquier junta de propietarios se acredita, facultativamente a elección del interesado, por el mecanismo previsto en la directiva de regularización de consejos directivos de asociaciones civiles. La formalización por escritura pública o las declaraciones juradas son otorgadas, indistintamente, ya sea por el presidente de la junta o por la persona designada en la propia asamblea.

## 2. La junta de propietarios en el derecho comparado.

El nuevo Código Civil y Comercial de la República Argentina<sup>16</sup>, dispone que el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario.

En palabras de Roberto Malizia<sup>17</sup>, el artículo 2044 del Código Civil y Comercial de la República Argentina, *en forma clara y precisa, señala que el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio y menciona alguno de sus atributos: domicilio y los órganos que lo componen. Otro de los atributos que surge del examen de las normas que regulan la propiedad horizontal es el patrimonio. La legislación precedente, ley 13.512, que reguló el régimen de la propiedad horizontal, no estableció que*

---

<sup>16</sup> Disponible en <http://www.sajj.gob.ar/nuevo-codigo-civil-y->

<sup>17</sup> MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS DE LA NACIÓN. «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado.» En *Título V. Propiedad horizontal*, de Roberto Malizia. Buenos Aires: Dirección Nacional del Sistema Argentino de Información Jurídica, 2015.

*el consorcio de propietario revestía la calidad de persona jurídica, lo cual motivó distintas interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales al respecto, si bien la postura mayoritaria se expidió en el sentido de que el “consorcio de propietarios” era una persona jurídica distinta de los consorcistas que lo integraban.*

En el ordenamiento jurídico colombiano, la Ley Propiedad Horizontal N° 675<sup>18</sup>, dispone que el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, conlleva al surgimiento de la persona jurídica a que se refiere dicha ley. En la misma línea, la norma señala que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

En la legislación de chilena, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537 publicada el 16 de diciembre de 1997, regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre los cuales se puede constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

En cuanto a la naturaleza de condóminos acogidos a la Ley N° 19.537, Marco Antonio Sepúlveda Larroucau<sup>19</sup> sostiene que estos condominios son *verdaderos sujetos de derecho, entes de convergencia de derechos y obligaciones, susceptibles de ser representados judicial y extrajudicialmente*; el citado autor agrega que de la lectura de la Ley N° 19.537 y de su Reglamento 6, *y de constatar la "realidad" en que los condominios se desenvuelven, se desprende que son entes que tienen una voluntad propia y autónoma, y que, al igual como lo prescribe el artículo 545 inciso 1o del Código Civil en relación con las personas jurídicas, son capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, y de ser representados judicial y extrajudicialmente, tanto ante los copropietarios como ante terceros.*

---

<sup>18</sup> Disponible en [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)

<sup>19</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio. «Los condominios acogidos a la Ley N° 19.537 como sujetos de.» *Temas de Derecho de la Universidad Gabriela Mistral*, 2002: 87 - 92

El Código Civil de Chile<sup>20</sup>, en su artículo 545, expresa que, "*se llama persona jurídica a una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente*"



---

<sup>20</sup> Disponible en <https://www.leychile.cl>

#### IV. EL PROYECTO DE LEY N° 114/2016-CR.

El objetivo de este apartado es analizar el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR<sup>21</sup>, intentando exponer sus pilares o ejes esenciales en la forma planteada por el legislador.

Con la propuesta legislativa se pretende regular la administración de las unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, para lo cual se esbozan importantes cambios.

El artículo 2 del proyecto dispone que la Junta de Propietarios de las unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común *se constituye en asociación como persona jurídica de naturaleza civil sin fines de lucro*. Asimismo, se indica que *los recursos patrimoniales que genere la Junta de Propietarios para contribuir con el pago de los gastos comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica de la junta de propietarios*.

En cuanto a los recursos patrimoniales de la Junta de Propietarios, se expresa que están conformados por los *ingresos provenientes de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondos de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto*.

Resulta interesante lo indicado en el literal b) del artículo 4 del proyecto en el sentido que *la persona jurídica constituye un fondo para pagos de mantenimiento de imprevistos, que se forma con el porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes*.

El artículo 5 del proyecto, introduce diversas disposiciones en relación a las cuotas de mantenimiento, al respecto cabe rescatar los siguientes literales:

*b) Existe solidaridad entre el propietario y el poseedor o residente bajo cualquier título del bien de dominio privado, respecto al pago de las cuotas de mantenimiento y en general con cualquier deuda con la respectiva junta de propietarios, relacionada con los gastos comunes.*

---

<sup>21</sup> CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ. «Archivo Digital de la Legislación del Perú.» s.f. [http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016\\_2021/Proyectos\\_de\\_Ley\\_y\\_de\\_Resoluciones\\_Legislativas/PL0011420160823-.pdf](http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0011420160823-.pdf) (último acceso: 11 de Octubre de 2018).

c) Existe solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario del bien de una unidad exclusiva, respecto al pago de cuotas de mantenimiento y en general de cualquier deuda con la respectiva Junta de Propietarios, relacionada con los gastos comunes. **El notario deja constancia de esta disposición, en las Escrituras Públicas de transferencia de propiedad de bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.**

f) El retardo en el cumplimiento del pago genera intereses por mora, de acuerdo a lo señalado en el Código Civil, **sin perjuicio de la aplicación de las penalidades por pago tardío que se establezcan en el reglamento interno o por la junta de propietarios.** En ningún caso los intereses pueden superar a aquellas tasas establecidas por las entidades financieras o bancarias.

h) En sesión de Junta de Propietarios convocada de acuerdo a su reglamento interno y con el voto **unánime** de sus miembros, se puede suspender temporalmente o condonar el cobro de una o más cuotas ordinarias y/o extraordinarias que por caso de **necesidad extrema demostrada** no puedan ser pagadas por un propietario. En dicho supuesto los demás propietarios asumen proporcionalmente los pagos pendientes que fueron condonados.

El artículo 7 del Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, tiene previsto que la administración inmobiliaria puede ser:

A) *Administrador Propietario: Se encuentra referido a la persona natural o jurídica que es propietaria de alguna unidad de propiedad exclusiva, nombrado por la Junta de Propietarios para cumplir con las labores de la administración. La junta de Propietarios puede fijar una contraprestación para el administrador propietario.*

B) *Administrador Inmobiliario: Se encuentra referido a la persona natural o jurídica, con capacidad y conocimientos en administración de inmuebles, o que se encuentra debidamente registrada como Agente Inmobiliario ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo la regulación de las normas de la materia y recibe una contraprestación por dicho servicio.*



*Cuanto el Administrador Inmobiliario sea una persona Jurídica, su representante legal actúa en representación de la misma y puede designar a quienes efectúan el trabajo operativo de la administración, lo cual será comunicado a la Junta de Propietarios. Sin perjuicio de ello, toda responsabilidad recae en forma solidaria en el representen legal de la persona jurídica administradora y los designados por este.*

Finalmente, el proyecto una breve regulación en relación a la responsabilidad por daños y percusiones, al respecto dispone que *los administradores responden por los perjuicios que por dolo o culpa leve ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o terceros.* Asimismo, señala que *se puede disponer la constitución de garantías o seguros para cautelar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores. El monto máximo garantizado o asegurado será el equivalente al presupuesto de gastos comunes del inmueble por el periodo que se realiza la respectiva designación.*



## V. CONCLUSIONES.

1. La junta de propietarios cuenta con capacidad jurídica que le permite actuar en forma unitaria en el tráfico contractual y judicial, con la atribución para vincular a todos sus integrantes y ejercer su representación conjunta, configurándose como sujeto de derechos. No cabe duda que cuenta con capacidad para celebrar actos ordinarios destinados al mantenimiento de las zonas comunes; puede adquirir bienes, inclusive registrar su dominio; puede contratar personal bajo el régimen laboral de la microempresa; promover procesos ejecutivos a efecto de la cobranza de las cuotas de mantenimiento impagas; cuentan con un registro como contribuyente y generan renta de tercera categoría, entre otros a mencionar.
2. Nuestro ordenamiento legal no le ha concedido personería jurídica a las Juntas de Propietarios, sin embargo, cuenta con capacidad suficiente para contraer obligaciones, como en el caso de la transferencia de bienes de propiedad común, en el cual, el acuerdo aprobado por mayoría calificada, es suficiente para vincular a todos los propietarios; asimismo, dentro de este supuesto la intervención de una Junta de Propietarios en el acto de transferencia, dará lugar al nacimiento de las obligaciones a frente a terceros adquirentes.
3. La comunidad de intereses que surge entre los miembros de la junta de propietarios requieren, como en toda relación asociativa, de una organización para el ejercicio de sus derechos y obligaciones; al igual que las asociaciones no inscritas y las sociedades irregulares, por lo que resulta necesario sentar las bases preliminares para normas que permitan regular eficientemente las organizaciones.
4. La constitución de las juntas de propietarios como asociaciones civiles, podría generar escenarios conflictivos, como en el caso de ausencia del designado para convocar a la Asamblea General, ante lo cual los asociados deberán solicitar la convocatoria judicialmente, mientras que en el caso de las juntas de propietarios esta situación ha sido superada mediante soluciones jurisprudenciales que excluyen la necesidad de recurrir a la vía judicial.

## VI. BIBLIOGRAFÍA.

BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. «Modificación del reglamento interno en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.» En *Libro homenaje Facultad de Derecho*, de Varios autores, 353-372. Fondo Editorial Universidad de Lima, 2006.

BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL DE CHILE. s.f.

<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505&r=1> (último acceso: 5 de 11 de 2018).

CALMARZA CUENCAS, Ernesto. «Propiedad horizontal, complejos urbanístico y aprovechamiento por turnos.» *IX Curso Iberoamericano de Derecho Registral*. 2009.

CONGRESO DE COLOMBIA. «Secretaria General del Senado.» s.f.

[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html) (último acceso: 24 de Septiembre de 2018).

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ. «Archivo Digital de la Legislación del Perú.» s.f.

[http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016\\_2021/Proyectos\\_de\\_Ley\\_y\\_de\\_Resoluciones\\_Legislativas/PL0011420160823-.pdf](http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0011420160823-.pdf) (último acceso: 11 de Octubre de 2018).

ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Derecho de las Personas. Personas jurídicas y organizaciones de personas no inscritas*. Séptima. Lima: Instituto Pacífico S.A.C, 2014.

FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. «¿ QUÉ ES SER “PERSONA” PARA EL DERECHO ?» En *Libro en Homenaje a Alberto J. Buenos Aires: Editorial Hammurabi*, 2001.

FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. *Los 25 años del código civil peruano de 1984 : historia, ideología, aportes, comentarios críticos, propuesta de enmiendas*. Lima:

Motivensa, 2009.

GONZALES BARRON, Gunther. «Junta de Propietarios y Adquisición de Bienes.» *Diálogo con la Jurisprudencia. Año 12, Tomo 105, 2007: 265.*

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS DE LA NACIÓN. «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado.» En *Título V. Propiedad horizontal*, de Roberto Malizia. Buenos Aires: Dirección Nacional del Sistema Argentino de Información Jurídica, 2015.

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS DE LA REPÚBLICA ARGENTINA. «Sistema Argentino de Información Jurídica.» s.f. <http://www.saij.gob.ar/nuevo-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion#> (último acceso: 11 de Octubre de 2018).

SALAZAR GALLEGOS, Max. «Anomalías societarias: la sociedad irregular.» *Actualidad Civil*, 2018: 247-274.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio. «Los condominios acogidos a la Ley N° 19.537 como sujetos de.» *Temas de Derecho de la Universidad Gabriela Mistral*, 2002: 87 - 92.

SILVA VILLAJUAN, Fredy. «Aspectos registrales de las convocatorias a secciones de junta de propietario.» *Actualidad Jurídica* 180 (2008): 52.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. «Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN.» 23 de Diciembre de 2008. <https://www.sunarp.gob.pe/normas-resoluciones.asp> (último acceso: 10 de Septiembre de 2018).

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. «Propiedad Horizontal.» *Revista Jurídica "Docentia et Investigatio" Facultad de Derecho y Ciencia Política - UNMSM, Vol. 18, 2016: 51-64.*