

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

La falta de regulación del reglamento interno y su modificación en
cuanto al porcentaje de participación en áreas comunes

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

Autor:

LUIS ALFREDO CARRASCO HUAMANI

Asesor(es):

JORGE LUIS GONZALES LOLI

Lima, 2021

Resumen

El presente trabajo titulado falta de regulación del reglamento interno y su modificación en cuanto al porcentaje de participación se ha tratado en dos capítulos, el primero está referido a un análisis comparativo entre la Junta de propietarios y la asociación; así como la naturaleza jurídica de ambas organizaciones, reglamento interno y estatuto.

En el segundo capítulo trata fundamentalmente del análisis de la modificación del reglamento interno de junta de propietarios y dentro de ello, porcentaje de participación en bienes comunes de los propietarios en secciones exclusivas.

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad analizar los efectos de la falta de regulación respecto al Reglamento Interno de Junta de propietarios y su modificación, esto en cuanto se ha considerado que pueden producirse determinados problemas a raíz de las deficiencias presentes en la legislación de la materia, entiéndase la Ley N° 27157 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, lo cual termina produciendo algún tipo de perjuicio a la junta de propietarios .

En base a esto es que se busca proponer algunas medidas que de alguna manera permitan una regulación más eficiente y por ende, una mejor aplicación en beneficio de los propietarios que conforman la junta de propietarios, que justamente al no ser una persona jurídica, requiere un tratamiento especial por parte del ordenamiento jurídico.

Palabras clave: Reglamento interno, modificación, junta de propietarios, porcentaje de participación

Abstract

The present work entitled lack of regulation of the internal regulations and its modification regarding the percentage of participation has been dealt with in two chapters, the first one refers to a comparative analysis between the Board of owners and the association; as well as the legal nature of both organizations, internal regulations and statutes.

The second chapter deals mainly with the analysis of the modification of the internal regulations of the owners' meeting and within this, the percentage of participation in common property of the owners in exclusive sections.

The purpose of this research work is to analyze the effects of the lack of regulation regarding the Internal Regulations of the Board of Owners and their modification, this inasmuch as it has been considered that certain problems may arise as a result of the deficiencies present in the legislation of the matter, understand Law No. 27157 and its Regulations, Supreme Decree No. 035-2006-HOUSING, which ends up producing some type of damage to the owners' meeting.

Based on this is that it seeks to propose some measures that in some way allow a more efficient regulation and therefore, a better application for the benefit of the owners who make up the owners' meeting, which precisely because they are not a legal person, require a special treatment by the legal system.

INDICE

RESUMEN	1
INTRODUCCIÓN.....	5
JUSTIFICACIÓN	6
CAPITULO I: REGLAMENTO INTERNO	
1.1 Definición de Reglamento Interno.....	7
1.2 Reglamento Interno de Junta de propietarios.....	7
1.3 Estatuto de una asociación.....	9
1.3.1 Estatuto.....	9
1.3.2 Asociación.....	9
1.3.3 Asociación como persona jurídica.....	10
1.4 Naturaleza jurídica de junta de propietarios.....	11
1.5 Diferencia entre junta de propietarios y asociación.....	11
1.6 La junta de propietarios y su naturaleza jurídica dentro del derecho comparado.....	13
1.7 Importancia del Reglamento Interno de Junta de Propietarios	14
1.8 Contenido del reglamento interno.....	15
CAPITULO II: MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE JUNTA DE PROPIETARIOS	
2.1 Falta de regulación del Reglamento Interno de junta de propietarios respecto al porcentaje de participación en áreas comunes.....	17
2.1.1 Porcentaje de participación en áreas comunes.....	17
2.1.2 Regulación del Reglamento Interno respecto al porcentaje de Participación en áreas comunes.....	17
2.2 Naturaleza jurídica de la modificación del Reglamento Interno.....	19
2.3 Marco normativo del Reglamento Interno de Junta de propietarios.....	20
2.4 Controversia en el reglamento interno y en su modificación referido en el porcentaje de participación en áreas comunes.....	21
2.4.1 Quórum.....	21

2.4.2	Derecho al voto.....	23
2.5	Participación en la propiedad de los bienes comunes.....	24
2.6	Asignación del porcentaje de participación en bienes comunes.....	25
2.7	Acuerdos por mayoría.....	26
2.8	Voto para la aprobación del reglamento interno por Junta de propietarios.....	27
2.9	Factores que inciden para la modificación del Reglamento Interno.....	28
2.10	Aspectos de carácter administrativo de la edificación.....	29
2.11	Voto para el acuerdo de modificación del Reglamento Interno.....	30
2.11.1	Voto en la modificación del reglamento interno referidos a los temas relacionados con la administración de la edificación.....	30
2.11.2	Modificación del porcentaje de participación en áreas comunes.....	31
2.11.3	Variación de área en secciones de propiedad exclusiva.....	33
2.11.4	Acumulación, subdivisión e indenzación de las secciones exclusivas.....	34
2.11.5	Transferencia de bienes de propiedad común.....	36
2.11.6	Transferencia, gravamen, cesión en uso de áreas comunes.....	37
2.11.7	Modificación del porcentaje producto de adecuación del Reglamento Interno a las disposiciones de la Ley N° 27157.....	38
2.12	Falta de regulación en cuanto a la normativa relacionada a la modificación del porcentaje de participación	39
2.13	Documentos que se debe presentar junto con el título en caso de modificación del Reglamento Interno	40
CONCLUSIONES		41
RECOMENDACIONES		42
BIBLIOGRAFÍA.....		43

INTRODUCCIÓN

El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, antes denominado en nuestra legislación como propiedad horizontal, se encuentra regulado por la Ley N° 27157 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA. No obstante, cabe indicar que existen algunos supuestos que no han sido considerados por la normativa antes mencionada, y por tal motivo, en el año 2008 se publica la Directiva 009-2008-SUNARP/SN. En torno a esto, debemos recalcar el carácter que tiene la Junta de propietarios como uno de los elementos característicos que tiene el referido régimen, dado que al no ser una persona jurídica, no obstante, contar con relativa subjetividad, se le aplica determinadas reglas.

Otro elemento a considerar es justamente el Reglamento Interno, materia de estudio de este trabajo de investigación. La importancia que tiene el Reglamento Interno es tal que empieza por el hecho mismo de que se inscribe conjuntamente con la independización en la partida matriz del inmueble.

El Reglamento Interno regula, contempla lo concerniente a cómo debe ser administrada la edificación por parte de la junta de propietarios, así como los derechos y obligaciones de los propietarios. Un punto a tener en cuenta es justamente cuando se requiere adoptar acuerdos que requieren 2/3 del total de participación en áreas comunes, esto por cuanto se resalta la importancia de los acuerdos a ser adoptados. No obstante, considero que debe analizarse cada caso en concreto pues en algunos casos puede no ser suficiente los 2/3, sino que debería ser necesaria el acuerdo por unanimidad, esto para poder evitar algún tipo de abuso de derecho por parte de alguno de los propietarios que conformen la junta de propietarios.

JUSTIFICACIÓN

En el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común regulado por la Ley N° 27157 de Julio de 1999, hasta esa fecha estaba regulado por Decreto Ley N° 22112 – Régimen de Propiedad Horizontal.

Es un régimen donde uno de los elementos configuradores de la existencia de dicho régimen es el Reglamento Interno, donde está plasmado los derechos y obligaciones de los propietarios y dentro de ello el tema de porcentaje de participación en bienes comunes de los propietarios de secciones exclusivas, bajo mi punto de vista es un tema trascendental en la toma de decisiones con la Junta de propietarios, esto es, el voto de cada propietario. La Ley N° 27157 y su Reglamento establece varios criterios para la determinación, sin embargo no existe regulación clara en caso de modificación de dicho porcentaje, siendo ello que me motivó para tratar el presente trabajo titulado “Falta de regulación del Reglamento Interno y su modificación en cuanto al porcentaje de participación en áreas comunes”.

En el tema planteado se presentan temas controvertidos que están relacionados con el porcentaje de participación en áreas comunes, tales como quórum, derecho de voto de los propietarios, esto es, en acuerdos sobre modificación del reglamento interno, transferencia de bienes comunes, entre otros.

Capítulo I: Reglamento Interno

1.1. Definición del Reglamento Interno

El Reglamento Interno es un documento que se encuentra conformado por normas de carácter interno que tratan sobre la estructura de una entidad. Cabe señalar que estas reglas aplican solo dentro de la entidad.

Dentro del concepto de entidad podemos citar: Empresas cualquiera que sea su modalidad respecto en la relación con sus trabajadores, Junta de Propietarios de una edificación, etc.

1.2 Reglamento Interno de Junta de Propietarios

El Reglamento Interno aplicable a la Junta de propietarios regula a través de normas, las cuales han sido establecidas por la Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA así como los acuerdos tomados a nivel de Junta de propietarios en la medida que no se opongan a lo establecido por la norma vigente.

La necesidad de que exista un Reglamento Interno es prioritaria en el sentido de que las unidades inmobiliarias que cuenten con áreas comunes, y al concurrir diversos propietarios, se requiere contar con este documento titulado Reglamento Interno, esto de acuerdo al artículo 39° de la Ley 27157.

El reglamento interno es uno de los elementos fundamentales a través de la cual se constituye el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

En cuanto al contenido del Reglamento interno, podemos clasificar fundamentalmente en los siguientes temas:

- Ubicación de la edificación
- Derechos y obligaciones de los propietarios

- Administración de las unidades de dominio común

En cuanto a los pronunciamientos del Tribunal Registral, existen diversas resoluciones que tratan acerca de la naturaleza jurídica del reglamento interno, donde el referido Tribunal deja constancia de que el reglamento interno es un acto jurídico (entiendo que se usa este término y no el de negocio jurídico pues así se encuentra establecido en el Código Civil), que regula lo concerniente al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (Resolución N° 1584-2018-SUNARP-TR-L de 6 de julio de 2008 y Resolución N° 276-2006-TR-L de 9 de mayo de 2006).

Según Gunther González Barrón, la naturaleza del reglamento interno viene a ser la de un negocio jurídico que tiene como finalidad regular determinados intereses, produciendo efectos jurídicos (González Barrón, 2013, página 1577).

La Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN establece lo concerniente al reglamento interno, de lo cual se desprende que el reglamento interno es un negocio jurídico a través del cual se regula derechos y obligaciones de los propietarios.

En cuanto a la naturaleza del reglamento interno, Gunther González refiere que existe en doctrina una distinción entre los conceptos de acto constitutivo y estatuto, pero el referido autor señala que en nuestro ordenamiento no aplica esta distinción.

Otros autores, por su parte, tales como Alberto Meneses, refieren que el reglamento interno tiene la calidad de acto jurídico y que permite el nacimiento de este régimen denominado de propiedad exclusiva y propiedad común (Meneses, 2015: 37).

Asimismo, Ángel Rimascca Huaranca refiere respecto del reglamento interno que se trata de un negocio jurídico, en el cual se expresa la voluntad, y así también lo concerniente a los derechos y obligaciones atribuibles a cada propietario (Rimascca, 2016: 165).

El reglamento interno de Junta de Propietarios es redactado por los promotores y/o constructores o propietarios en casos especiales, tales como regularización de la declaratoria de fábrica con posterior independización, porque el promotor o constructor no ha cumplido con la independización de las secciones exclusivas.

1.3 Estatuto de una asociación

1.3.1. Estatuto

El estatuto es un conjunto de normas que rige internamente una institución o asociación considerada como persona jurídica, donde está establecida la organización, gobierno, obligaciones y deberes de sus miembros.

Estatuto en términos generales es el conjunto de leyes que rigen a una institución o entidad específica, partiendo de la Constitución Política del Estado, así como conjunto de leyes generales o especiales que rigen a la organización o entidad, contiene la estructura organizativa y funcionamiento de dicha organización no siendo válido fuera de dicha entidad.

1.3.2 Asociación

En primer lugar se debe tener en cuenta que de conformidad al inciso 13 del artículo 2° de la Constitución Política del Estado toda persona tiene derecho a asociarse en diversas formas de organización jurídica sin fines de lucro.

La asociación, desde la regulación del Código Civil, viene a ser una organización que puede estar integrada por personas tanto naturales como jurídicas, y que tienen un fin no lucrativo.

Siendo así, una asociación es una persona jurídica no lucrativa, conformada por miembros que persiguen fines altruistas.

En cuanto a pronunciamientos del Tribunal Registral, mediante Resolución N° 024-2001-SUNARP/TR, éste refiere que la asociación se relaciona a la actividad en común que hacen los asociados, debiendo ser con fines no lucrativos.

El estatuto de una asociación es una norma interna que recoge lo previsto en el Código Civil y los acuerdos adoptados por los integrantes, los cuales regulan la estructura, organización y funcionamiento de la asociación.

Las asociaciones tienen plenas facultades para organizarse los cuales quedan plasmadas en el estatuto, siendo ello una norma interna de cumplimiento obligatorio de todos los asociados.

El estatuto necesariamente debe constar por escritura pública, esto es para evitar que ninguna estipulación sea contraria a los dispositivos legales imperativos.

1.3.3 Asociación como persona jurídica

La persona jurídica es una entidad que, sin tener existencia física está sujeto a derechos y obligaciones.

Autores como Carlos Fernández Sessarego definen a la persona jurídica como una organización de personas que tienen un objetivo en común (Fernández Sessarego, 2016: 360).

La personalidad se entiende como la aptitud para ser considerado como sujeto activo o sujeto pasivo en la relación jurídica.

Las asociaciones son organizaciones que representa persona jurídica, está basado en la pluralidad de personas naturales que lo conforman, es la base de su existencia, tiene un patrimonio por ser sujeto de derechos y obligaciones por ser sujeto de pasivo es un centro unitario de imputación de situaciones jurídicas.

1.4 Naturaleza jurídica de junta de propietarios:

La junta de propietarios está conformada por todos los titulares de las secciones exclusivas, a quienes representa, queda inscrito en la partida matriz juntamente con el reglamento interno.

La junta de propietarios de acuerdo a la normativa vigente no es una persona jurídica, sin embargo, cuenta con relativa subjetividad, tal como se señala en la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, el cual permite actuar en el tráfico contractual y judicial.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la junta de propietarios, se puede considerar la opinión de Alberto Vásquez Ríos (2011), quien contempla la posibilidad de que la junta de propietarios pudiese ser una persona jurídica de Derecho privado, esto sujeto a la condición de que se pudieran organizar en base a lo establecido por el Código Civil en lo referente al régimen de las asociaciones. El referido autor señala también que en caso se constituyan las juntas de propietarios como personas jurídicas, se podría considerar el hecho de que cuenten con una determinada capacidad tanto para poder adquirir y ejercer derechos como obligaciones.

En palabras de Juan Ventura Rojo, la comunidad de propietarios no puede ser una persona jurídica, siendo así, se requiere de órganos que puedan ejercer las funciones respectivas a través de una representación (Ventura, 1998, p.1699).

1.5 Diferencia entre junta de propietarios y asociación

Las diferencias fundamentales entre junta de propietarios y asociaciones sin fines de lucro son los siguientes:

- a) La junta de propietarios no es persona jurídica, mientras las asociaciones son personas jurídicas
- b) La junta de propietarios está regulada por el reglamento interno, Ley N° 27157, Ley de propiedad exclusiva y propiedad común y su reglamento, D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, las asociaciones están reguladas por sus estatutos y las normas del Código Civil.

- c) La junta de propietarios se inscribe ante Registros Públicos juntamente con el reglamento interno e independización de las unidades exclusivas, en la partida registral del inmueble, las asociaciones se inscriben en el Registro de Personas Jurídicas.
- d) Cualquier acto de junta de propietarios ya sea nombramiento del presidente o junta directiva, modificación del reglamento interno se inscribe con acta del acuerdo de la asamblea certificada por el notario o por escritura pública en la partida matriz del inmueble, mientras que en la asociación se inscribe en la partida registral de la asociación como persona jurídica.
- e) En junta de propietarios los titulares de las unidades exclusivas en forma obligatoria forman parte de Junta de propietarios, mientras sea titular de la unidad exclusiva. En caso de asociaciones su incorporación es voluntaria, así como su retiro.
- f) Los derechos y obligaciones de los integrantes de junta de propietarios están plasmados en el reglamento interno, en caso de asociaciones está plasmado en los estatutos.
- g) El quórum así como derecho al voto en caso de junta de propietarios es en función de porcentaje de participación en áreas comunes, en caso de asociaciones es por persona, es decir, cada uno de los asociados tiene un voto.
- h) En caso de junta de propietarios la responsabilidad ante terceros es solidaria entre todos los propietarios de unidades exclusivas, en caso de asociación, ésta es una persona jurídica desde el momento que se inscribe ante Registros Públicos, como tal los asociados no responden frente a terceros con su patrimonio de las deudas de la asociación, por cuanto en virtud de la inscripción se produce una separación total entre el patrimonio de la asociación y el de los asociados, sin embargo, la responsabilidad es distinta en los miembros de la junta directiva, quienes responden

con sus bienes personales, en caso que la responsabilidad no pudiera imputarse a ningún miembro de los órganos de gobierno, responderán todos en forma solidaria, salvo que puedan acreditar que no participaron en su aprobación y ejecución y se opusieron en forma expresa a dicho acuerdo.

El Expediente N° 2606-2006-Lima hace referencia a que el legislador no le otorgó la calidad de persona jurídica a la junta de propietarios, y siendo así, la junta requiere del consenso de todos los que la conforman.

Siendo así, puedo señalar que concuerdo con la opinión de Luis Cárdenas Rodríguez (2015), quien refiere que la junta de propietarios no se identifica con las personas jurídicas reguladas por el Derecho privado. De manera que solo se le atribuye a la persona jurídica una relativa subjetividad.

1.6 La Junta de propietarios y su naturaleza jurídica dentro del Derecho Comparado

En cuanto a este tema podemos mencionar lo concerniente al ordenamiento jurídico colombiano, a la Ley N° 675 del 2001, la cual en su artículo 4° trata sobre la constitución de la propiedad horizontal. El referido artículo 4° dispone que un edificio o conjunto de edificios se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez inscrita surge la persona jurídica.

De acuerdo al artículo 32° de la ley 675, a través de la propiedad horizontal se crea una persona jurídica.

Respecto a lo mencionado anteriormente, debemos considerar ciertos antecedentes dentro del ordenamiento jurídico colombiano, esto por cuanto inicialmente lo concerniente a la propiedad horizontal para efectos prácticos, implicaba ciertas dificultades en el sentido de que para poder iniciar acciones legales contra una propiedad horizontal, se debía notificar a todos y a cada uno de los propietarios de cada una de las unidades inmobiliarias exclusivas que forman parte de la propiedad horizontal.

Siendo así, el Congreso de Colombia, ante esta dificultad que se presentaba en los casos en que una propiedad horizontal pudiera ser demandante o demandado en un proceso judicial, optó por crear una persona jurídica respecto de la cual habría un representante o apoderado.

Como se puede observar, en el ordenamiento jurídico colombiano, se ha regulado la constitución de la propiedad horizontal, de manera que una vez constituida, esto de origen a una persona jurídica. En ese sentido, hoy no existe inconveniente con la representación en las propiedades horizontales, tanto por activa – cuando demandan – como por pasiva – cuando sean demandadas-, pues en ambos casos la representación legal está a cargo del administrador de la copropiedad, cuyo nombre se inscribe en la oficina correspondiente de la alcaldía del municipio en donde se encuentre la copropiedad. (Escobar, p. 163)

Por otro lado, respecto a la legislación paraguaya, debemos considerar que lo referente a la propiedad horizontal, a diferencia de la legislación peruana (donde se encuentra regulado el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en una ley especial, es decir, la Ley N° 27157), se encuentra regulada dentro del mismo Código Civil (Ley N° 1.183/1985), donde no se establece que la Junta de propietarios sea una persona jurídica, en contraste con lo regulado por el ordenamiento jurídico colombiano a través de su Ley N° 675 del año 2001.

1.7 Importancia del Reglamento Interno de Junta de propietarios

La importancia de junta de propietarios radica en la administración eficiente del edificio, es decir, cuidado ideal de la unidad inmobiliaria, asimismo la convivencia entre los propietarios.

La junta de propietarios está regulado por el reglamento interno, cuya importancia podemos citar a continuación:

- a) Es un documento que regula los derechos y obligaciones de los propietarios, esto es, fundamental en la relación interna de los propietarios.
- b) Establece el porcentaje de participación en áreas comunes de los titulares de las secciones exclusivas, el cual es fundamental para quórum y votaciones.
- c) Establece normas de convivencia, el cual es de gran utilidad porque ayuda para evitar problemas internos, así como para resolver de la mejor manera las controversias entre los propietarios.
- d) Dentro de las normas de convivencia podemos citar:
 - Uso de áreas comunes, gimnasio, piscina, ascensores, jardines, sala de niños, etc.
- e) El reglamento interno es fundamental para la administración adecuada de la construcción, porque establece las funciones de los órganos de gestión, esto es, Presidente, en caso que hubiera la Junta Directiva.
- f) Contempla el régimen sancionatorio que debe aplicarse a los propietarios que no cumplen con las normas del Reglamento Interno.

1.8 Contenido del reglamento interno

El artículo 42° de la Ley N° 27157 y el artículo 153° del Reglamento D.S. N° 035-2006-VIVIENDA establece que el Reglamento Interno obligatoriamente debe contener los siguientes aspectos:

En cuanto al reglamento interno y su contenido, el artículo 42° de la Ley N° 27157 y su respectivo Reglamento señalan que puede contemplar lo siguiente:

- Lo referente a las áreas exclusivas y sus respectivos usos y así también en cuanto a los bienes comunes, así como los límites a los que puedan encontrarse sujetos.
- Al poder establecerse un determinado criterio (área techada, uso, entre otros), se establece lo relacionado a los porcentajes de participación en áreas comunes.

- La representación de la junta de propietarios y respecto de quienes recaer (Presidente o Junta Directiva).
- Entre otros acuerdos o temas que se decida contemplar, establecer.

Sobre este tema, el Tribunal Registral se ha pronunciado y ha señalado que se puede contemplar mayorías diferentes a las reguladas por la normativa respectiva.

El Tribunal Registral según la Resolución N° 2805-2017-SUNARP-TR-L, se ha pronunciado respecto a la edificación con varias secciones reguladas con un solo reglamento.

Asimismo, podemos señalar a la resolución N° 2699-2017-SUNARP-TR-L, se ha pronunciado en el sentido que el reglamento interno puede establecer mayorías distintas a las previstas en la Ley N° 27157 y su Reglamento.



CAPÍTULO II: MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE JUNTA DE PROPIETARIOS

2.1 Falta de regulación del Reglamento Interno de junta de propietarios respecto al porcentaje de participación en áreas comunes

2.1.1. Porcentaje de participación en áreas comunes

Según Diccionario Real Academia Española porcentaje está referido al tanto por ciento, proporción calculada sobre cien unidades. Participación es parte o fracción de un total de unidades.

En caso de unidades sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el porcentaje de participación en áreas comunes significa la proporción que representa cada unidad exclusiva frente al total de áreas comunes de la unidad inmobiliaria, es decir de la edificación, para ello se toma en cuenta el metro cuadrado de cada unidad exclusiva y total área construida de la edificación. Dicho porcentaje representa que el propietario de la unidad exclusiva participa en áreas comunes de la unidad inmobiliaria (edificación), es decir es copropietario en áreas comunes con el porcentaje obtenido de la operación señalada.

2.1.2 Regulación del Reglamento Interno respecto al porcentaje de participación en áreas comunes

El D.S. N° 035-2006-VIVIENDA - Reglamento de la Ley N° 27157, en su artículo 135° establece que la junta de propietarios es el ente encargado de autorizar que se puedan realizar actos tales como una compraventa, establecer un gravamen, así como ceder en uso un bien, es decir, todo aquello que implique disponer o limitar la utilización de estos bienes comunes. Cabe indicar que se aplica por acuerdo que represente como mínimo los 2/3 partes de propietarios de las áreas exclusivas.

Por otro lado, la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, en su artículo 5.3 establece, que según el artículo 135° del D.S. N° 135-2006-VIVIENDA, para aquellos supuestos en los cuales deba requerirse el modificar los porcentajes de participación, así también desafectar áreas comunes, al igual que una venta, o incluso procedimientos como una cesión en uso, para lo cual según la norma mencionada, se debe establecer acuerdo a través de mayoría calificada.

Asimismo, la Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04 modelo del reglamento interno en su artículo 8° establece que para efectos de realizar una modificación del reglamento interno en lo que se refiere al porcentaje participación en áreas comunes se requiere acuerdo de mayoría calificada, esto es acuerdo de 2/3 partes de participación.

Considero que existe falta de regulación del reglamento interno en lo que respecta al porcentaje de participación por cuanto el artículo 135° del D.S.N° 035-2006-VIVIENDA, no señala en forma expresa al igual que otros supuestos, el porcentaje de participación en áreas comunes, sin embargo mediante Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, consideran que está dentro del artículo 135° antes señalado el supuesto de porcentaje de participación en áreas comunes.

Siguiendo el criterio establecido en la Directiva en mención y el reglamento modelo también señalado, las empresas promotoras o constructoras o los propietarios mismos consideran que debe ser aprobado por acuerdo de mayoría calificada.

Como se puede apreciar el reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D:S. N° 035-2006-VIVIENDA no contempla la modificación del porcentaje de participación en áreas comunes, la Directiva N° 009- 2008-SUNARP/SN basado en la interpretación analógica considera que está contemplado en el artículo 135° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, como tal para la modificación se requiere acuerdo de 2/3 partes de participación, lo cual debe contemplarse en forma expresa en dicho artículo.

2.2 Naturaleza jurídica del Reglamento Interno en cuanto a su modificación

El Reglamento Interno es uno de los elementos fundamentales para que una edificación esté sujeta al régimen de propiedad horizontal. Según nuestra legislación, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, queda inscrito en la partida matriz del inmueble así como la independización de propiedades exclusivas.

El reglamento interno es el título que da nacimiento del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, su naturaleza jurídica radica en ser un acto jurídico, en virtud del cual una unidad inmobiliaria (edificación) se somete a un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, donde se determina las secciones exclusivas y áreas comunes.

El Tribunal Registral en la Resolución 276-2006 TR-L de 9 de mayo del 2006 define al reglamento interno como un acto jurídico otorgado por el propietario o propietarios de una edificación sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, donde se regulan derechos y obligaciones de los propietarios de secciones exclusivas.

El reglamento interno es un documento que representa acto jurídico para la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, es elaborado por el promotor o constructor, para efectos de independización de las propiedades exclusivas, en los casos en que las personas indicadas no hayan cumplido, corresponde la elaboración a los propietarios de áreas exclusivas que representan más de 50% de porcentaje de participación.

Una vez inscrito ante Registros Públicos en la partida matriz el reglamento interno puede ser modificado por iniciativa del Presidente, Junta Directiva o de cualquier propietario, que consideren conveniente que se debe introducir ampliación de obligaciones y derechos de los propietarios, especificar las funciones de la empresa administradora, normas de convivencia, especificación de las sanciones, protocolo en casos de pandemia, cuando exista pluralidad de reglamentos se debe precisar los derechos y obligaciones que debe contener el reglamento general y el reglamento especial.

Siendo así, podemos considerar la existencia de dos tipos de modificaciones respecto del reglamento interno, por un lado, uno aplicable a través de la adecuación, y por otro lado, la modificación propiamente dicha, la cual es aquella que se aplica cuando se modifica el reglamento que ha sido aprobado considerando las disposiciones que se encuentran vigentes; y esta modificación ha sido por pedido de los propietarios que buscan establecer nuevos lineamientos para efectos de mejorar la administración y convivencia dentro del inmueble sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

2.3 Marco normativo del Reglamento Interno de Junta de Propietarios

La junta de propietarios se encuentra regulada en base a lo dispuesto por su reglamento interno, el cual contiene normas, reglas que regula la forma en que se debe regir una junta de propietarios de una unidad inmobiliaria sujeto al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. Dichas normas tienen como fuente:

- La Constitución Política del Estado: Artículo 2° inciso 16 derecho a la propiedad.
- Código Civil: artículos: 923° y siguientes referido a la propiedad, artículo 958° referido a la propiedad horizontal.
- Ley N° 27157: Ley que regula el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común
- D.S. N° 035-2006- VIVIENDA: Reglamento de la ley N° 27157
- Artículo 85° de la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN Reglamento de Registro de Predios, que establece El asiento de inscripción del reglamento interno debe contener el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común. Así mismo el artículo 86° establece que el reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada del notario.
- Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN: Establece normas adicionales para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

- Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04 modelo del reglamento interno que se dió en virtud de la Segunda Disposición Final de la Ley N° 27157.
- Precedentes de observancia obligatoria y acuerdo de observancia obligatoria. Los primeros están referidos a los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral reunidos en los Plenos Registrales, los cuales representan actos administrativos de cumplimiento obligatorio para Registrador y Tribunal Registral, son publicados en El Peruano.
En cambio, un acuerdo de observancia obligatoria es cuando un tema se discute en pleno y no es aprobado por unanimidad por los vocales del Tribunal Registral.
- Acuerdo de voluntades de los propietarios, las mismas no deben ser contrarios al orden público, y a las normas contenidas en la Ley y su reglamento.

2.4 Controversia en el reglamento interno y en su modificación referido en el porcentaje de participación en áreas comunes

En el reglamento interno así como en su modificación el tema porcentaje de participación en áreas comunes requiere tratar con mayor amplitud, porque genera una serie de controversias, considerando que es uno de los temas centrales en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, incide directamente en los siguientes aspectos: quórum, voto en los acuerdos, voto para la aprobación y modificación del Reglamento interno, así como para su adecuación.

2.4.1 Quórum

Según Diccionario de la Lengua Española, quórum está referido al número de individuos aptos para tomar ciertos acuerdos. Debemos considerar que debe haber una proporción de votos favorables para que se establezca un acuerdo.

En caso de reuniones de juntas de propietarios, para efectos de quórum de los siguientes supuestos tal como establece el artículo 49° de la Ley N° 27158 y el artículo 143° del Reglamento de la Ley en mención:

- a) Los propietarios cuyo dominio de la sección exclusiva esté inscrito en el Registro Público
- b) El propietario sea hábil, esto es que haya cumplido con todas sus obligaciones de pago por gastos y servicios y administración de la edificación, (está referido a la cuota de mantenimiento del edificio). Es inhábil cuando incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una extraordinaria al momento de la convocatoria a la asamblea; queda habilitado cuando cumple pagar sus adeudos.

El supuesto señalado en el literal a) está referido que el propietario esté inscrito ante Registros Públicos como titular de la propiedad para que pueda formar parte de la Junta de Propietarios, como tal computar en quórum y así mismo tenga derecho al voto, el cual es incompatible con el artículo 2° inciso 16 de la Constitución Política del Perú, el cual está referido el derecho de propiedad, así mismo con el artículo 923° del Código Civil que establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, en este caso bien inmueble.

Se debe tener en cuenta en nuestro ordenamiento jurídico según el profesor Avendaño Valdéz (2005), la inscripción de la propiedad inmueble no es de tipo constitutivo de derecho si no de carácter declarativo, es decir, en palabras del referido autor, sólo ampara a los terceros que tienen en cuenta el contenido del Registro. A esto habría que agregar que la transferencia del inmueble se produce con el título, esto es el contrato de compraventa, es decir la sola obligación de dar un inmueble hace que el acreedor es propietario del bien inmueble, siendo así, lo que nuestra legislación priva de un derecho constitucional al propietario de una sección exclusiva de formar parte de quórum y derecho al voto.

El quórum se computa en función al porcentaje de participación en bienes comunes de cada propietario de sección exclusivo, el cual debe estar establecido en el reglamento interno de junta de propietarios.

El quórum se toma en cuenta al inicio de la sesión de junta de propietarios, esto es para que se instale la sesión.

En la calificación del título referido a los acuerdos de juntas de propietarios ya sea para la aprobación, modificación del reglamento interno, así como nombramiento del presidente o junta directiva, o cualquier otro acuerdo el Registrador deberá calificar el quórum solamente a los propietarios cuyo dominio esté inscrito ante Registros Públicos, tal como establece la Resolución N° 153-2013-SUNARP-TR-A del 11 de abril de 2013. El Tribunal Registral según Resolución N° 2056-2018-SUNARP-TR-L el quórum se define como el porcentaje de participación que determina la instalación válida de una reunión conformada por una pluralidad de personas.

2.4.2 Derecho al voto

En principio el derecho al voto está consagrado en la Constitución Política, esto en el artículo 2° numeral 17, y el artículo 31°, que establece que todo peruano tiene derecho de ejercer el voto, el cual es personal, secreto, igual y facultativo.

Joaquín Rodríguez define el derecho al voto desde el punto de vista de derecho societario, dice que “el derecho al voto es el acto que tiene cada accionista para expresar su voluntad, en la sesiones de los socios, el cual se computa con el voto de los demás socios el cual expresa la voluntad colectiva” (Rodríguez, 1980, p. 107).

En el Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común para efectos de ejercer el derecho al voto el propietario necesariamente debe ser titular de la sección exclusiva, cuyo dominio debe estar inscrito en el Registro de Predios de Registro Público, criterio establecido por el legislador, sin tener en cuenta que de acuerdo a nuestro sistema jurídico el comprador del bien inmueble es propietario desde el momento que existe el título, esto es contrato de compra venta, la inscripción ante Registro Público es declarativo.

Por otro lado, el numeral 49.1 del artículo 49° de la Ley N° 27157, regula en el sentido solo los propietarios hábiles tienen derecho de ejercer el voto en las reuniones de la junta

de propietarios.

El artículo 143° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, establece que el propietario que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos, servicios y mantenimiento en la edificación, está habilitado para ejercer todos los derechos que le confiere la Ley, dentro de ello está el derecho de voto en la reuniones de junta de propietarios.

El propietario es inhábil es inhábil cuando incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una extraordinaria al momento de la convocatoria a las reuniones de la junta de propietarios; queda habilitado cuando cumple pagar sus adeudos.

Como se puede señalar la limitación principal al derecho al voto radica que el propietario de una sección exclusiva por el hecho de haber inscrito su dominio ante Registro Público no puede ejercer ese derecho, considero injusto dicha regulación, teniendo en cuenta de acuerdo al nuestro sistema jurídico la propiedad se adquiere con el título, esto es contrato de compraventa; en todo caso debe establecer como requisito mínimo la escritura pública, que acredita fecha cierto de adquisición del inmueble.

2.5 Participación en la propiedad de los bienes comunes

En el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común regulado por la Ley N° 27157, intervienen cuatro elementos configuradores: propiedad exclusiva (propiedad privada), propiedad común, reglamento interno y junta de propietarios.

La propiedad común en una edificación es el área o zona que corresponde a todos los propietarios de secciones exclusivas, quienes son copropietarios de esas áreas, en función del porcentaje de participación que se determina en el reglamento interno, para ello artículo 130° del Reglamento de la Ley, establece el porcentaje de participación es determinado en el reglamento interno, atendiendo criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación, los usos a los que están destinados las secciones exclusivas.

Cuando se elabora el reglamento interno por el promotor o constructor o por los propietarios cuando la edificación no ha sido independizada, por regla general el porcentaje de participación en los bienes comunes es establecido bajo el criterio de **área ocupada**, es decir, de acuerdo al metro cuadrado de cada sección exclusiva, esto es basándose en el reglamento interno modelo aprobado por Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04, el cual es factible su modificación por acuerdo de junta general de propietarios.

Además, se debe tener en cuenta, según el artículo 130° del Reglamento del Ley la participación en los bienes comunes es un derecho accesorio a cada unidad exclusiva, como tal el porcentaje de participación en áreas comunes es fundamental para ejercer el derecho al voto.

2.6 Asignación del porcentaje de participación en bienes comunes

El porcentaje de participación en zonas comunes es fundamental, esto en tanto que representa la cuota de copropiedad en bienes comunes; en el artículo 6° del Reglamento Interno modelo aprobado mediante Resolución Vice ministerial N° 004-2000-MTC/15.04 establece que el porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de las áreas y los bienes comunes se atribuirán en función al área ocupada por cada sección (área ocupada abarca secciones techadas y sin techar tal es el caso de cocheras) en caso de que se desee utilizar otro criterio distinto al anterior, tales como ubicación, usos a los que están destinadas las secciones exclusivas, etc., se deberá indicar expresamente.

Cuando el promotor o constructor elabora el reglamento interno para la independización de las unidades exclusivas generalmente considera el criterio de área ocupada. Posteriormente, la Junta de propietarios puede modificar dicho porcentaje aplicando los criterios anteriormente indicados, esto es, usos, destino y ubicación de las secciones exclusivas.

La asignación del porcentaje de participación radica para la atribución de derechos y obligaciones, lo primero está referido a toma de decisiones, esto es, voto en acuerdos en sesión de junta de propietarios, y el segundo está referido al pago de servicios comunes (cuota de mantenimiento de la edificación).

El Tribunal Registral según la Resolución N° 998-2014-SUNARP-TR-L de 27 de mayo de 2014, la determinación de los porcentajes en los bienes comunes debe referirse expresamente en el Reglamento Interno adecuado a la Ley N° 27157, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 130° del Reglamento de la Ley.

2.7 Acuerdos por mayoría.

En la toma de decisiones de una organización que puede ser una persona jurídica (asociación), sociedad mercantil (acuerdo de socios), junta de propietarios, es decir en entidades públicas y privadas el derecho de voto se materializa por mayoría simple, absoluta, calificada y unanimidad.

- **Mayoría simple:** Los acuerdos por mayoría simple se requiere votos a favor de 50% más uno de los participantes, es decir el acuerdo se toma con 50% más uno de los asistentes a la reunión.

En caso de junta de propietarios para tomar acuerdo e adecuación del reglamento interno a las disposiciones de la Ley N° 27257 en la primera convocatoria 50% más uno de la participación en áreas comunes, en la segunda convocatoria con los que asistan.

En el supuesto que en la primera convocatoria asistieron propietarios que representan 60% de participación de un total de 100%, para que el acuerdo sea válido deben votar a favor 51% (50 + 1), el resto puede ser en contra o abstenciones.

En el supuesto que en primera convocatoria no se cuenta con quórum de más de 50%, procede la segunda convocatoria, donde asisten 15% propietarios de un total de 100%, para que el acuerdo sea válido se requiere la mitad más uno de los asistentes, esto es más de 7.5% de participación.

Mayoría absoluta: Es cuando el acuerdo requiere más de la mitad de los miembros de la organización. Si el reglamento interno de junta de propietarios establece mayoría absoluta tanto en la primera citación así como en la segunda se requerirá más de 50% de participación de propietarios en áreas comunes.

Mayoría calificada: En casos especiales para tomar acuerdos se requiere voto favorable de mayoría calificada, que puede ser acuerdo de 2/3, 3/4, 3/5 partes de los votos de las personas que forman parte de una organización.

En caso de junta de propietarios si el reglamento establece para efectos de acordar la desafectación y transferencia de bienes comunes se requiere el acuerdo de 2/3 partes de participación en áreas comunes, será necesario que los propietarios votantes tengan participación que represente 67% o más; si asisten propietarios que representan el 70% de participación en áreas comunes, debe estar de acuerdo 67% de participación, el resto puede ser votos en contra o abstenciones.

Acuerdo por unanimidad: Consiste en que todos los miembros de una organización estén de acuerdo con el planteamiento que se somete a votación. Este criterio se aplica en casos muy especiales, por ejemplo, si en el reglamento interno de junta de propietarios estableciera que para la transferencia de áreas comunes se requiere acuerdo por unanimidad, deberán estar de acuerdo la totalidad de los propietarios de secciones exclusivas, caso contrario no hay acuerdo.

2.8 Voto para la aprobación del reglamento interno por Junta de Propietarios

El artículo 39° de la Ley N° 27157 establece que el reglamento interno de Junta de Propietarios puede ser aprobado por los propietarios con el voto favorable de más del 50% del porcentaje de participación.

Por su parte, el artículo 86° de la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, dispone que el Reglamento Interno puede ser aprobado con el voto favorable de más de 50% del porcentaje de participación.

Por otro lado, el artículo 5.2 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN establece, que el reglamento interno es aprobado por el promotor o constructor en su condición de propietario de la edificación, por cuanto es indispensable para efectos de independización de las propiedades exclusivas.

El supuesto antes señalado se presenta cuando el promotor o constructor ha vendido las secciones exclusivas sin cumplir con registrar la declaratoria de fábrica, independización de secciones exclusivas. En este caso corresponde regularizar a los propietarios de secciones exclusivas, para ello el acuerdo debe ser con el voto favorable de más de 50% del porcentaje de participación, para tal efecto el voto se computa por cada sección exclusiva, es decir, un propietario de sección exclusiva un voto, por cuanto no existe el reglamento interno, donde está establecido el porcentaje de participación.

En mi opinión personal es adecuado la valla establecida para la aprobación del reglamento interno por los propietarios dado que en el supuesto que el propietario de la edificación no cumpla con la elaboración y con la independización de las propiedades exclusivas, esto es para facilitar la regularización de la independización de secciones exclusivas.

2.9 Factores que inciden para la modificación del Reglamento Interno

Teniendo en cuenta que el reglamento interno es uno de los elementos configuradores del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, los factores que inciden en la modificación de dicho reglamento son los siguientes:

- a) Aspectos de carácter administrativo relacionado a la administración, mantenimiento de la edificación
- b) Variación de área en secciones de propiedad exclusiva
- c) Acumulación, subdivisión y su independización de las secciones exclusivas
- d) Transferencia de bienes de propiedad común
- e) Modificación del porcentaje de participación

f) Incluir las normas de convivencia en el reglamento interno

2.10 Aspectos de carácter administrativo de la edificación

Se encuentra referido a que la junta de propietarios desea modificar algunas cláusulas tales como:

- Facultades del presidente y de la junta directiva
- Fecha de pago de las cuotas de mantenimiento sean estas ordinarias o extraordinarias.
- Penalidad aplicable a las cuotas no pagadas en su oportunidad, además de los intereses legales, moratorios establecidos
- Fechas de celebración de las secciones de junta de propietarios ya sea ordinarias y extraordinarias.
- Período de duración del mandato del presidente y/o junta directiva
- Facultades del presidente y de la junta directiva
- Elección de junta directiva cuando el reglamento solo contempla nombramiento del presidente
- Funciones o facultades del presidente y de los que forman parte de la junta directiva
- Causales de vacancia de los miembros de la junta directiva
- Ampliar o limitar las facultades del presidente
- Contratación de personas sean jurídicas o naturales encargadas de la administración, así como sus funciones
- Uso de áreas comunes en especial, sala de gimnasio, piscina, sala de reuniones, zona de parrilla, uso de juegos para niños, etc.
- Normas aplicables en las mudanzas
- Uso de estacionamiento de visitas
- Eliminación de basura
- Crianza de mascotas
- Hora de reuniones con terceros en secciones exclusivas
- Medidas de seguridad

- Prohibición de colocar objetos en pasadizos: bicicletas, equipos, etc.
- Otros aspectos referidos a normas de convivencia

2.11 Voto para el acuerdo de modificación del Reglamento Interno

De acuerdo a la Ley N° 27157 y su Reglamento D.S.N° 035-2006-VIVIENDA y Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, en la modificación del reglamento interno se presentan los siguientes casos respecto al ejercicio del derecho al voto en los acuerdos de la Junta de Propietarios:

- a) Modificación del reglamento interno referidos a los temas relacionados con la administración de la edificación.
- b) Modificación del porcentaje de participación en áreas comunes
- c) Variación del área en secciones de propiedad exclusiva
- d) Desafectación y transferencia de bienes de propiedad común
- e) Gravamen, cesión en uso de áreas comunes
- f) Modificación del reglamento interno referido a la transferencia de áreas comunes
- g) Modificación del porcentaje de participación producto de adecuación del reglamento interno a las disposiciones de la Ley N° 27157

Los supuestos planteados se analiza a continuación:

2.11.1 Voto en la modificación del reglamento interno referidos a los temas relacionados con la administración de la edificación.

La Ley N° 27157 y su Reglamento D.S.N° 035-2006-VIVIENDA no contemplan en forma expresa el porcentaje referido para la modificación del reglamento interno referidos a los temas de carácter administrativo de la edificación.

A fin de suplir la deficiencias normativas la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN en el numeral 5.3 establece que el reglamento interno se modifica por acuerdo de la Junta de propietarios que cuente con acuerdo de más del 50% de la participación en áreas comunes de los propietarios; en este caso se requiere que el acuerdo sea absoluto, es decir, con el voto favorable de más de 50% del total de participación en la sesión de junta de propietarios, para llegar a esta conclusión se toma en cuenta lo establecido por el artículo 39° del ley 27157, referido a la aprobación del reglamento interno por junta de propietarios cuando el propietario constructor no haya elaborado.

El criterio antes mencionado también recoge el reglamento interno modelo aprobado por resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04, en cumplimiento de la Segunda Disposición Final de la Ley N° 27157.

En mi opinión es adecuado el porcentaje de 50% de participación en áreas comunes para la modificación del reglamento interno en temas relacionados de carácter administrativo. En la modificación del reglamento interno antes referido no está comprendido los siguientes actos: modificación del porcentaje de participación, desafectación de los bienes comunes, venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de zonas comunes, para los cuales se requiere un acuerdo por mayoría calificada de 2/3 partes de las participaciones.

2.11.2 Modificación del porcentaje de participación en áreas comunes

La variación de área en secciones exclusivas, acumulación, independización de secciones exclusivas originan modificación del porcentaje de participación en áreas comunes, al respecto ni la Ley N° 27157, así como su reglamento no han regulado en forma expresa, al respecto la Directiva N° 009-2008-SUNARP//SN basado en el artículo 135° del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que los porcentajes de participación en áreas comunes se modifican con voto de 2/3 partes de participación, esto es por interpretación analógica con lo previsto en el artículo 135° del Reglamento de la Ley.

Dicha norma está referida a los casos de transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición del uso de bienes comunes susceptibles de ser transferidos, los cuales deberá ser autorizado por la junta de propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto de las dos tercera partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Cabe señalar el Reglamento Interno aprobado por Resolución Viceministerial también establece que la modificación del porcentaje de participación debe ser acordado por 2/3 partes de participación en áreas comunes (mayoría calificada).

Continuando con el análisis del tema de modificación de porcentaje de participación, según la normativa de la materia, el artículo 148° del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que debe considerarse como mayoría calificada al voto conforme de mínimo dos tercios de las participaciones de los bienes comunes. No obstante, el referido artículo señala que el Reglamento Interno puede establecer disposición distinta a la establecida en cuanto al mínimo vota, que puede ser 2/3 partes o más.

En cuanto a este tema opino que es esencial aclarar que considerando que la modificación de los porcentajes de participación en bienes y áreas comunes es un tema de sustancial importancia, la Directiva ha establecido que se aplique mayoría calificada, esto es 66.67% ($2/3 \times 100$), basado en una interpretación analógica, particularmente estoy de acuerdo en este tema que el acuerdo debe ser con 2/3 partes de participación en áreas comunes, pero debe incluirse en forma expresa en el artículo 135° del Reglamento de la Ley N° 27157, a fin de evitar dudas y controversias al respecto.

Se resalta este punto en la medida que se puede ver en algunas resoluciones tales como la Resolución N° 2056-2018-SUNARP-TR-L, a través de la cual señala el Tribunal Registral que es posible establecer una mayoría inferior a la prevista en el artículo 148° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, siendo esta norma que regula la mayoría calificada para la adopción de acuerdos referida a actos de disposición y gravamen de bienes comunes; esto sobre la base de que la aplicación del mencionado artículo se aplica de forma supletoria a lo que puedan determinar las partes, es decir, en este caso vendría a ser la junta de propietarios.

El Tribunal Registral adopta esta posición al considerar que el mencionado artículo 148° del Reglamento de la Ley N° 27157 es una norma de carácter dispositivo, y no imperativo, esto considerando, a criterio del Tribunal, que se debe priorizar lo que acuerden las partes, en este caso, los propietarios.

Con este análisis propuesto, el Tribunal Registral establece que el artículo 148° no restringe, no prohíbe que pueda contemplarse mayorías inferiores a los dos tercios de participaciones. De forma expresa en la Resolución N° 2056-2018-SUNARP-TR-L se señala que “los reglamentos internos podrían establecer mayorías distintas a la mayoría calificada establecida en el artículo 148° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, pudiendo ser superiores o inferiores a dicho porcentaje”.

En cuanto a este punto debemos establecer nuestra discrepancia en cuanto lo que señala el Tribunal Registral en la referida resolución, esto por cuanto al tratarse de temas de mayor importancia, envergadura como es el de modificar los porcentajes de participación, se debe establecer necesariamente un mínimo, un “piso” por decirlo así, esto con la finalidad de que para llevar a cabo, ejecutar las decisiones adoptadas por los propietarios se vea condicionada por un número determinado de votos, siendo esto una norma imperativa, y no dispositiva como hace referencia el Tribunal Registral. Por otro lado, se puede establecer que el número sea mayor a dos tercios, es decir, más de 66.666% del total de participación en bienes y áreas comunes, esto con el fin de que si la Junta de propietarios considera viable que se pueda aumentar el mínimo de acuerdo de dos tercios, no haya restricción aplicable a esto, siendo éste aspecto de la norma de naturaleza dispositiva.

2.11.3 Variación de área en secciones de propiedad exclusiva

De conformidad al artículo 142° del Reglamento de la Ley N° 27157 cuando se produce variación en el área de secciones exclusivas, deberán recomponerse los porcentajes de participación, siguiendo el procedimiento establecido en la forma establecida en el reglamento interno, o por acuerdo de junta de propietarios.

La variación en el área de secciones exclusivas puede ser producto de remodelación, ampliación o demolición realizadas por su propietario de la unidad exclusiva. Para establecer los porcentajes de participación en los bienes se aplicará el criterio establecido en el reglamento interno, el cual originará el reajuste de dicha participación, lo cual origina la modificación del reglamento interno referido al porcentaje de participación. Si el reglamento contiene el procedimiento a seguir para efectos de reajuste, será suficiente que el interesado o el presidente de la junta de propietarios lo solicite a la junta de propietarios, en el supuesto que no estuviera regulado en el reglamento interno debe ser aprobado en junta de propietarios con el acuerdo de mayoría calificada, es decir, acuerdo de 2/3 de participación en bienes comunes.

2.11.4 Acumulación, subdivisión o independización de las secciones exclusivas

El artículo 44° de la Ley N° 27157 regula la acumulación, subdivisión o independización, donde establece que en los supuestos de que los propietarios de secciones exclusivas que puedan acumular, subdividir o independizar sus bienes de dominio exclusivo, para ello deberán tener en cuenta las normas del Reglamento Nacional de Construcciones.

También precisa los porcentajes de participación sobre áreas comunes se obtendrá aumentando o disminuyendo los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas o independizadas, según sea el caso. En los casos antes señalados el propietario interesado comunica tales hechos a la junta de propietarios para que proceda a la modificación del Reglamento Interno y en estos casos asumirá los gastos que ello genera.

El segundo párrafo del artículo 142° del Reglamento de la Ley N° 27157 precisa en caso de producirse variaciones en unidades exclusivas, deberán recomponerse los porcentajes de participación para ello deberá tener en cuenta el procedimiento establecido en el reglamento interno, en su defecto será por acuerdo de junta de propietarios, aunque no señala la norma debe ser con participación de 2/3 partes de participación en áreas comunes.

La acumulación de unidades exclusivas es el acto registral, que consiste en la concentración física o material de dos o más secciones exclusivas en distintas partidas registrales, con ello se inscribirá en una nueva partida registral, para ello se cerrará las partidas de los inmuebles acumulados.

Por otro lado, la subdivisión es aquel acto físico en división de un inmueble en dos o más unidades inmobiliarias con la finalidad de dar uso adecuado en actividades, que pueden ser vivienda, oficina, comerciales, industriales o para la venta a terceros.

Se entiende por independización al acto registral que origina una partida registral del inmueble, producto de la desmembración de un terreno o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

El numeral 5.4 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN establece que el propietario de sección de dominio exclusivo puede acumular, subdividir o independizar por acto propio.

Para formalizar la modificación en el reglamento interno se requiere acuerdo de la junta de propietarios por pedido del propietario interesado. En los casos que el reglamento interno establece consentimiento previo el propietario podrá acumular, subdividir e independizar por escritura pública en forma unilateral en la que ordene las porcentajes de participación de las unidades afectadas; en los casos que el reglamento así establece, el presidente de junta de propietarios puede modificar el porcentaje de participación, caso contrario deberá aprobarse en junta de propietarios.

2.11.5 Transferencia de bienes de propiedad común

El acto de transferir bienes de propiedad común debe ser aprobado por los 2/3 correspondiente a la Junta de propietarios. La Ley N° 27157 en su artículo 43° también señala que aquellos propietarios que no hayan podido estar presentes en la junta de propietarios, se les debe notificar para que puedan dejar constancia de su disconformidad. Cabe indicar que el acuerdo de la transferencia de áreas comunes no se llevará a cabo mientras no transcurra el plazo.

Cualquier transferencia de áreas comunes sin cumplir con los requisitos mencionados anteriormente es nula de pleno derecho.

Las áreas comunes transferibles antes señaladas son entre otras: pasadizos, escaleras, salas de reuniones, sala de parrilla, gimnasio, sala de juegos para niños, piscina, jardín, cancha de fútbol, de vóley, de basket, de tenis, etc.

Para efectos de transferencia de bienes de dominio común previamente deben ser desafectados para dicho fin, en el supuesto que se efectúe la transferencia sin realizar previamente la desafectación esto constituiría un acto carente de validez, porque a cada sección exclusiva le corresponde un derecho accesorio sobre los bienes de propiedad común, este es el porcentaje de participación en áreas comunes.

De conformidad al artículo 43° de la Ley N° 27157 y artículo 135° y 148° del Reglamento la transferencia de bienes comunes debe ser aprobado por junta de propietarios, mediante acuerdo adoptado con el voto cuando menos las dos terceras partes de participación de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva (mayoría calificada).

Una vez tomado el acuerdo que autoriza la transferencia del área común, deberá notificarse notarialmente a los propietarios que no asistieron a la sesión de junta de propietarios, estando debidamente notificados para la sesión de la junta.

Si los propietarios no manifiestan su desacuerdo respecto a la transferencia dentro del plazo de 20 días hábiles desde la fecha de notificación de la carta notarial o de la publicación en el Diario Oficial El Peruano, se podrá ejecutar el acuerdo.

En mi opinión personal, la desafectación y transferencia de bienes comunes debe ser por acuerdo unánime de todos los propietarios, porque está conformado por dos tipos de bienes, por naturaleza y por destino, los primeros está referido a la existencia del régimen de propiedad exclusiva, como tal están destinados al uso y disfrute de los propietarios de secciones exclusivas, lo segundo está referido a bienes destinados al uso, los cuales se pueden aprovechar en forma separada es decir en forma independiente, tales como una piscina, cancha de futbol, gimnasio etc.

Asimismo, considero que la transferencia de bienes comunes debe ser por acuerdo unánime de los propietarios de las unidades exclusivas, esto evitaría que exista abuso de derecho en algunos casos, por ejemplo en galerías de Gamarra exista 30 propietarios de unidades exclusivas, donde una persona tiene 70% de participación en áreas comunes, el resto 30% de participación, resulta que existe una zona común donde muchos clientes circulan, es apropiado para un stand, el amigo del que tiene 70% de participación desea comprar, se convoca a la asamblea solo está de acuerdo el amigo del comprador, quien tiene el 70% de participación, el resto no está de acuerdo, aplicando las normas mencionadas se aprueba la transferencia, por que el propietario que vota para que se transfiera tiene más de 2/3 partes de participación, esto no ocurre si fuera por unanimidad, se requiere voto de todos los propietarios, es decir 100% de participación. por esta razón no estoy de acuerdo con la norma vigente respecto de la transferencia de bienes comunes, debería modificarse.

2.11.6 Transferencia, gravamen, cesión en uso de áreas comunes

El artículo 135° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA (Reglamento de la Ley N° 27157) regula que la transferencia, gravamen, cesión en uso o la elaboración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos debe ser autorizado por la junta de propietarios por acuerdo adoptado con el voto de cuando menos las dos terceras partes de participación de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Por otro lado, según el artículo 148° del Reglamento se considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones exclusivas que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes ($2/3 \times 100 = 66.66\%$).

2.11.7 Modificación del porcentaje producto de adecuación del Reglamento Interno a las disposiciones de la Ley N° 27157

A continuación, se hará mención de lo concerniente a la adecuación del reglamento interno de junta de propietarios, esto en el sentido de que se puede presentar casos en los cuales se requiera adecuar un reglamento interno, para lo cual se deba proceder con la modificación de los porcentajes de participación para estos efectos.

En aplicación de lo mencionado anteriormente, podemos mencionar la resolución N° 2401-2020-SUNARP-TR-L, a través de la cual el Tribunal Registral se pronuncia y establece que la adecuación del Reglamento Interno no significa la variación de la esencia del referido Reglamento, sino solo la adaptación de las demás disposiciones del reglamento a la nueva normativa. El Tribunal recalca que bajo esta premisa, sólo procederá modificación de los porcentajes de participación en base a que los porcentajes inscritos puedan ser considerados incompatibles con la normativa vigente, es decir, la Ley N° 27157 y su Reglamento.

De acuerdo a la resolución N° 2401-2020-SUNARP-TR-L la adecuación del Reglamento Interno a las disposiciones de acuerdo con mayoría simple, esto es en la primera convocatoria más de 50% de participación, en la segunda convocatoria la mitad más uno de participación de los que asistan.

En relación a este tema, podemos mencionar el Acuerdo Plenario adoptado en el CXIX Pleno del Tribunal Registral de 26 de mayo de 2014, a través del cual se estableció lo siguiente:

“La adecuación del Reglamento Interno a la Ley N° 27157, implica su modificación y la de los porcentajes de participación de las secciones de propiedad exclusiva sobre los bienes y gastos comunes, si estos no son compatibles con dicha ley o adolecieran de las exigencias señaladas por ésta, las mismas que pueden ser modificadas por acuerdo de la Junta de Propietarios con el quórum y mayoría señalados por la tercera disposición final de la Ley acotada”.

Cabe precisar la Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157 establece la adecuación obligatoria del reglamento interno a las disposiciones de dicha ley, para ello se requiere acuerdo de mayoría simple, esto es, en la primera convocatoria voto favorable de más de 50% de participación en la segunda convocatoria con voto favorable de los que asistan.

Debemos también tener en cuenta que en los supuestos en que el reglamento interno no contemple los porcentajes de participación, o en todo caso, haya modificado los referidos porcentajes de determinadas unidades de propiedad exclusiva, para efectos de la adecuación, se debe dejar constancia de las respectivas modificaciones de los porcentajes de participación del resto de unidades inmobiliarias; de tal modo que el acuerdo de modificación se traza de manera directa de la adecuación del Reglamento Interno, de manera que no será necesario aplicar a este caso los requisitos planteados para casos de modificación, sino los correspondientes a la adecuación.

2.12 Falta de regulación en cuanto a la normativa relacionada a la modificación del porcentaje de participación

Tal como se manifestó en líneas anteriores, cuando se trató el tema de los factores que inciden para la modificación del Reglamento Interno de junta de propietarios, existen determinados supuestos donde se requiere una modificación de los porcentajes de

participación, siendo estos supuestos la variación de área en secciones de propiedad exclusiva, acumulación, subdivisión y su independización de las secciones exclusivas, así como también en caso de transferencia de bienes de propiedad común. Sin embargo, es necesario resaltar el hecho de que la normativa correspondiente a estos temas de propiedad exclusiva y propiedad común (llamada propiedad horizontal anteriormente), entiéndase la Ley N° 27157 y su Reglamento, no contemplan cual es el porcentaje requerido para poder modificar el Reglamento Interno en supuestos distintos a los anteriormente referidos.

Sobre esto podemos hacer referencia a la opinión vertida por Claudio Berastain en un artículo publicado sobre el tema de modificación del reglamento interno, en el cual el referido autor explica que en la normativa anterior, esto es, el Reglamento del Decreto Ley N° 22112, en su artículo 22° inciso e) se señalaba que para llevar a cabo la modificación del reglamento interno se requería el acuerdo de las dos terceras partes de votos de los propietarios pertenecientes a la junta, a excepción de que se tratara de variar lo concerniente a los porcentajes de participación, para lo cual se requería unanimidad.

Al respecto, considero que si bien la norma anterior regulaba de forma expresa y aparentemente completa lo concerniente a los casos de modificación del reglamento interno, también es cierto que actualmente no se podría considerar en mantener esta misma prerrogativa.

2.13 Documentos que se debe presentar junto con el título en caso de modificación del Reglamento Interno

- 1.- Copia certificada del acta de junta de propietarios donde conste el acuerdo de modificación de Reglamento Interno, así como la declaración de responsabilidad del Presidente de Junta de propietarios.
- 2.- Declaración jurada de convocatoria donde se indique que se ha cumplido con haber entregado la notificación a cada uno de los propietarios
- 3.- Documento privado de modificación del reglamento interno de junta de propietarios

Conclusiones

- 1.- En el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es fundamental el reglamento interno, donde se establece el porcentaje de participación en bienes comunes de los propietarios de secciones exclusivas, dicho documento es elaborado por el promotor o constructor de la edificación para independizar las secciones exclusivas, o por los propietarios en los casos en que el promotor o constructor no haya cumplido con su elaboración e independización.

Cuando es elaborado y aprobado por los propietarios de secciones exclusivas es con voto favorable de 50% o más de participación, hasta aquí está claro; lo que no está claro es la regulación de la modificación del porcentaje de participación en áreas comunes no está contemplado en la Ley N° 27157, tampoco en su reglamento, solo la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, interpreta por analogía que el acuerdo de modificación debe ser por 2/3 partes de participación de propietarios.

- 2.- Para la transferencia de bienes comunes la Ley N° 27157 y su Reglamento, D.S. N° 135-2006-VIVIENDA debe ser aprobado por 2/3 partes de participación de propietarios en áreas comunes, lo cual debe estar en el reglamento interno, el legislador consideró dicho voto para facilitar la viabilidad de la transferencia de bienes comunes; en mi opinión, debe ser cuando haya acuerdo unánime de todos los propietarios a fin de evitar abuso de derecho en aquellos casos en que el propietario que tiene mayor porcentaje de participación cubre las 2/3 partes aún no estando de acuerdo el resto, en este caso de todas maneras se realizará la transferencia.
- 3.- Para el ejercicio del derecho al voto en los acuerdos de junta de propietarios se requiere que el propietario de sección exclusiva cuyo dominio debe estar inscrito en Registro de Predios, sólo así tendrá derecho al voto en las decisiones de la junta de propietarios, lo cual es injusto porque de acuerdo a nuestro sistema jurídico la persona es propietario desde el momento en que se celebra el contrato de compraventa, el cual representa el título, tal como establece el código, es decir el acto de inscribir en Registro público es declarativo.

- 4.- En los casos en que la representación de Junta de propietarios es acéfala, esto es, no cuenta con el Presidente o junta directiva inscrita ante Registros Públicos, o estando inscrito ya venció su período está imposibilitado de convocar a la asamblea de junta de propietarios por la modificación del reglamento interno, en estos casos deberán convocar propietarios que representan el 25% o más de participación en áreas comunes, lo cual representa una valla que imposibilita la convocatoria, para que tomen acuerdo de modificación del reglamento interno.

Recomendaciones

- 1.- Considerando que la Ley N° 27157 y el Reglamento de la referida Ley no contemplan lo referente a la modificación de porcentaje de participación, lo cual sí lo hace la Directiva N° 009-2008/SUNARP-SN, que es una norma de rango inferior. Siendo así, existe una falta de regulación en cuanto a la ley de la materia, y considero que debería incorporarse de forma expresa en el artículo 135° del D.S. N° 135-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N°27157.
- 2.- Sostengo que debería establecerse que para los casos de transferencia de bienes comunes sea ya no por acuerdo de 2/3 del total de participación, sino por unanimidad, esto considerando la importancia que implica enajenar un bien inmueble, que si bien puede traer un beneficio económico para la junta de propietarios, no se puede dejar de lado el hecho de que se debe analizar cada caso en concreto, justamente para evitar algún tipo de abuso de derecho.
- 3- Para efectos de toma de acuerdos dentro de una junta de propietarios se debería considerar a todos los propietarios de unidades exclusivas, no sólo a los que tienen dominio inscrito. Sobre esta base, debería poderse acreditar la titularidad con la escritura pública donde se establezca fecha cierta de adquisición.

4.- Para efectos de convocatoria en los supuestos en que no haya Presidente inscrito, o si habiendo ha vencido su período, frente a la dificultad que implica convocar en base a un 25% del total de participación en bienes comunes como lo establece el artículo 87° del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, propongo que la norma que regula la materia debería ser más flexible, siendo así, sugiero un menor porcentaje de participación para efectos de convocatoria y permitir la consecuente modificación del reglamento interno, esto considerando que de por sí es complicado regularizar el nombramiento del representante de la junta de propietarios y consecuentemente, la modificación del referido reglamento interno.

Bibliografía

- 1) Avendaño, J. ¿La propiedad está protegida? (2005) Ius Et Veritas. N° 30. 119-122.
Recuperado de:
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11794/12360>
- 2) Berastain Quevedo, Claudio. Modificación del reglamento interno en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Recuperado de:
https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/5552/Berastain_Claudio.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- 3) Cárdenas, L. (2015) La nueva propiedad horizontal. Lima. Gaceta Jurídica
- 4) Escobar, C. (2011) De la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas. Bogotá. Editorial Temis.
- 5) González, G. (2013) Tratado de Derechos Reales. 3° Edición. Tomo II. Lima. Jurista Editores E.I.R.L.
- 6) Meneses, A (2015) Nueva Propiedad Horizontal. Lima. Gaceta Jurídica.
- 7) Rimasca, A. (2016) Junta de propietarios: Aspectos civiles, inmobiliarios y registrales. Lima. Instituto Pacífico.
- 8) Rodríguez, J. (1980) Curso de Derecho Mercantil. México. Editorial Purrua S.A.
- 9) Vásquez, A. (2011) Derechos Reales (Cuarta Edición). Lima. Editorial San Marcos