

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
ESCUELA DE POSGRADO



**“LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS COMUNES DE
INMUEBLES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA
Y PROPIEDAD COMÚN”**

TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAGÍSTER EN
DERECHO DE LA EMPRESA CON MENCIÓN EN GESTIÓN
EMPRESARIAL

AUTOR

Juan Carlos Esquivel Oviedo

ASESOR

Dr. Hebert Eduardo Tassano Velaochaga

LIMA – PERÚ

OCTUBRE, 2020

RESUMEN

En el presente estudio se desarrollan algunos temas sobre la administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común con el objetivo de determinar si es factible que las zonas comunes de las edificaciones sean de propiedad de un tercero distinto a los propietarios de las secciones de exclusivas quien a su vez sería responsable de brindar los servicios comunes.

El tema por desarrollar se debe a que la administración de los bienes y servicios comunes generalmente es encargada a uno de los miembros de la junta de propietarios, quien generalmente no tienen ninguna experiencia en la administración de bienes ocasionando el deterioro de los bienes y por consiguiente la mala calidad de los servicios comunes.

La actual regulación de los bienes comunes impide una administración eficiente de las zonas y servicios comunes ya que al no poderse transferir todas las zonas comunes se desalienta la inversión y el desarrollo de empresas administradoras quienes responderían por la seguridad, orden, limpieza y mantenimiento de los bienes y servicios de la unidad inmobiliaria, lo que contribuirá a que los inmuebles que conforman la unidad adquieran un mayor valor.

Así, la hipótesis que se plantea es que todos los bienes que tienen la naturaleza de comunes sean de propiedad de la persona que los administra, lo que a su vez limitará la responsabilidad de los propietarios en cuanto a las obligaciones que asuma el administrador.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	05
I. LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES COMUNES	07
1. Nociones generales sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común	07
2. La junta de propietarios	08
3. El presidente administrador como órgano de la junta de propietarios	11
4. Contratación de un tercero como administrador de la junta de propietarios	12
4.1 Administrador como trabajador de la junta	13
4.2 El administrador persona jurídica	14
5. Funciones del administrador	16
6. Responsabilidad de la junta de propietarios por los actos de administración	20
II. LAS EMPRESAS ADMINISTRADORAS DE INMUEBLES COMO ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN	25
1. Problemas que impiden la eficiente administración de los inmuebles	26
2. La finalidad de las empresas administradoras de inmuebles	27
3. Ventajas de las administradoras de inmuebles	28
4. Desventajas relacionadas con la contratación de las administradoras de inmuebles	29
5. Problemas que impiden la eficiente administración de los inmuebles	31
III. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES COMUNES A LAS ADMINISTRADORAS INMOBILIARIAS	37
1. Concordancia con el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común	37
1.1 Bienes comunes	38
a) Finalidad y características	38
b) Clases de bienes comunes	39
c) Disposición de los bienes comunes	40
2. Derechos y obligaciones de los propietarios de las secciones exclusivas en el régimen de propiedad horizontal con solo bienes comunes por naturaleza	42
2.1 Derechos de los propietarios en el actual régimen de propiedad horizontal	43
2.2 Obligaciones de los propietarios en el actual régimen de propiedad horizontal	48
2.3 Derechos de los propietarios en el régimen propuesto	54

2.4 Obligaciones que se afectarán con la transferencia de los bienes comunes al administrador	56
3. Derechos y obligaciones del administrador propietario en el régimen de propiedad horizontal propuesto	59
4. El administrador como órgano que sanciona el incumplimiento del reglamento interno	60
CONCLUSIONES	63
BIBLIOGRAFÍA	66



INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación aborda un tema nada desarrollado en la doctrina nacional y extranjera: la viabilidad de que los bienes comunes de los inmuebles sujetos a la propiedad horizontal (la cual según la Ley N.º 27157 es denominada régimen de propiedad exclusiva y propiedad común) sean de propiedad de la persona que los administra.

El tema es de suma importancia pues pretende de esta forma limitar la responsabilidad de los propietarios en cuanto a las obligaciones que asuma el administrador.

La razón que nos ha motivado a desarrollar este tema es que la administración de las zonas y servicios comunes en la actualidad generalmente es realizada por personas sin experiencia en la administración inmobiliaria, lo que muchas veces es la causa del deterioro de los bienes y de la mala calidad de los servicios comunes.

Esto sin duda afecta la calidad de vida de las personas que residen en inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal pues si se promoviera la creación de empresas especializadas en la administración de bienes y servicios comunes, entonces sería beneficioso para todo el mercado inmobiliario, puesto que con la transferencia de los bienes comunes se contribuiría a que las inmobiliarias, además de dedicarse a la venta de inmuebles, también ofrezcan el servicio de administración o la venta de zonas comunes contribuyendo con el crecimiento de este sector.

Asimismo, buscamos conocer si la transferencia de los bienes comunes nos permitiría lograr limitar la responsabilidad de las juntas de propietarios por los daños que se ocasionen como consecuencia del mal estado o desperfecto de los bienes administrados.

De este modo, procederemos a desarrollar los temas sobre la administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común con el objetivo de determinar si es factible que las zonas comunes de las edificaciones sean de propiedad de un tercero distinto a los propietarios de secciones exclusivas quien a su vez sería responsable de brindar los servicios comunes.

En ese sentido, en la primera sección desarrollaremos el tema de la naturaleza y responsabilidad de la junta propietarios con la finalidad de determinar si la junta tiene calidad de persona jurídica y si los propietarios de las secciones exclusivas serán responsables limitada o ilimitadamente por las obligaciones que asuma la junta.

En la segunda sección explicaremos las ventajas y desventajas de que las juntas de propietarios cuenten con empresas especializadas en la administración inmobiliaria y en qué medida estas contribuirían en beneficio de la calidad de vida de los residentes de unidades inmobiliarias sujetos al régimen de propiedad horizontal, así como en extender o limitar la responsabilidad de la junta de propietarios.

En la tercera sección, sobre la base de la actual regulación de los bienes comunes, analizaremos si es viable la existencia del régimen de propiedad horizontal sin la existencia de bienes comunes.

Asimismo, de no desnaturalizarse el actual régimen de propiedad horizontal, evaluaremos qué derechos y obligaciones de los titulares de las secciones exclusivas se verán afectadas con el sistema y cuáles deberían ser los derechos y obligaciones del administrador.

Finalmente, en caso de que el administrador asuma la propiedad de los bienes comunes, analizaremos si resulta conveniente que asuma la función de sancionar el incumplimiento de las reglas de convivencia y, de ser el caso, si estas facultades estarían sujetas a algún tipo de limitación.

I. LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES COMUNES

1. Nociones generales sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

La propiedad de los bienes ubicados en edificios, centros comerciales, condominios, clubes de playa y otros en los cuales existen bienes exclusivos de las personas, así como bienes y servicios comunes de todos los propietarios que residen en tales edificaciones es denominada por la Ley N.º 27157 como el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. Esta forma de propiedad es conocida también como propiedad horizontal, la cual supone la existencia de bienes exclusivos de propiedad de “distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común” (Ley 27157, 1999, art. 37). En este régimen existen a la vez propiedad individual respecto a un bien de la edificación y también “va a existir una copropiedad ‘especial’ sobre los elementos comunes de la edificación con los muros las escaleras, los ascensores entre otros” (Mendoza, 2009, p. 360).

El acto constitutivo de este régimen es el reglamento interno, documento que es elaborado generalmente por el titular registral de la unidad inmobiliaria o los propietarios de las secciones exclusivas. En dicho reglamento se establecen el número total de los inmuebles exclusivos, los bienes, zonas y servicios comunes de la edificación que estarán a disposición de los titulares de las secciones exclusivas, así como los porcentajes que le corresponde a cada sección exclusiva sobre los bienes comunes. Del mismo modo, el reglamento deberá regular los derechos y obligaciones de los propietarios o poseedores de los bienes exclusivos, la forma de organización y administración de la junta de propietarios y otras disposiciones tales como el régimen de convivencia, las infracciones o sanciones ante el incumplimiento del reglamento, todo ello a efectos de que la convivencia social entre los residentes de la unidad inmobiliaria se realice sin que se generen conflictos.

En la Ley N.º 27157 se regula el contenido del reglamento interno (Ley 27157, 1999, art. 42), el cual es dividido por Gonzales (2000) en las siguientes partes: “a) La descripción física del edificio (...); b) la fijación de la cuota de participación; c) el estatuto” (p. 266).

En suma, el reglamento interno es el instrumento que regula los derechos y obligaciones de aquellas personas que son propietarias o poseedoras de los inmuebles exclusivos, esto debido a que a dicho documento regirá la manera de la convivencia social entre los residentes. Asimismo, tal documento establecerá las facultades, atribuciones, funciones y responsabilidades de la junta de propietarios, los miembros de la junta de directiva, el presidente y el administrador (Esquivel, 2012).

Al respecto, somos de la opinión que a efectos de que el reglamento interno garantice una adecuada convivencia social entre los miembros de la comunidad será necesario que la administración de la junta de propietarios se realice de la forma más profesional posible ya que de ser así se podrá brindar un buen mantenimiento a los bienes y servicios comunes, lo cual lamentablemente no se cumple en las mayorías de edificaciones por la informalidad en la administración de los inmuebles.

En consecuencia, a efectos de poder detectar cuáles los aspectos más problemáticos que impiden la correcta administración de los bienes comunes se requiere desarrollar algunos temas que nos permitirán conocer la forma como se administra actualmente las edificaciones sujetas al régimen regulado por la Ley N.º 27157.

2. La junta de propietarios

El régimen legal de las juntas de propietarios está regulado en la Ley N.º 27157 (Ley 27157, 1999, art. 46). Asimismo, el TUO de su reglamento en concordancia con la ley establece que “se inscribe en el Registro de Propiedad Inmueble [Registro de Predios], en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 145).

El hecho que se haya dispuesto que la junta se inscriba en la partida matriz de la unidad inmobiliaria generó confusión en los operadores jurídicos, ya que algunos consideraban que con dicha inscripción la junta de propietarios adquiriría personería jurídica, es decir, se convertía en una persona jurídica, por lo que se estimó que en mérito a dicha inscripción la junta podría ser sujeto de derechos y de obligaciones de manera limitada. No obstante, tal criterio no es correcto debido a que a efectos de que se le otorgue la

calidad de persona jurídica a una organización la ley debe señalar de manera expresa que la inscripción en el registro jurídico le otorga personalidad jurídica, lo cual no sucede en el caso de las juntas propietarios ya que Ley N.º 27157 no dispuso otorgarle personalidad jurídica a la inscripción en el Registro de Predios. Además, a efectos de que se constituya una persona jurídica se requiere que sus miembros tengan la voluntad de conformarla con el objetivo de cumplir un determinado fin común.

Ahora bien, como lo único que los une a los miembros de junta de propietarios es el hecho de residir en una unidad inmobiliaria en la cual comparten bienes comunes sin tener voluntad de constituir una persona jurídica que permita restringir las responsabilidades entre esta y sus miembros, consideramos que el único propósito de la junta es velar por la convivencia social para que los residentes de la unidad inmobiliaria gocen de la manera más apropiada los servicios y bienes comunes. (Esquivel, 2012). En razón de ello es que se puede afirmar que los miembros de la junta de propietarios no tienen como finalidad reunirse para limitar su responsabilidad cuando contraten con terceros, lo que sí sucede en el caso de las personas jurídicas.

El Tribunal Registral en la Resolución N.º 711-2006-SUNARP-TR-L señala que las juntas de propietarios no constituyen personas jurídicas (Tribunal Registral, 2006), cuyos fundamentos han sido acogidos en la Directiva N.º 009-2008-SUNARP/SN, sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2008). Así, pese que las juntas de propietarios no tienen personería jurídica, debe tenerse presente, tal como lo señala Mendoza, que “sí tienen cierta subjetividad que le permite tener representación y celebrar actos para la conservación y mantenimiento del inmueble” (Mendoza, 2009, p. 366).

Además, como hemos referido, es con el reglamento interno que nace la junta de propietarios, instrumento que generalmente es otorgado por el titular registral de la unidad inmobiliaria, el cual es presentando al Registro de Predios conjuntamente con la declaratoria de fábrica y la independización de los inmuebles exclusivos. En tal sentido, es obvio que los propietarios de las secciones exclusivas por el solo hecho del título de adquisición de tales bienes tendrán la obligación de cumplir las disposiciones contenidas en el reglamento interno elaborado por el titular registral de la edificación.

Como podemos advertir en la mayoría de las veces los miembros de la junta de propietarios no participan en la elaboración del reglamento interno, es decir en el acto de constitución de la junta y del régimen de propiedad horizontal, razón por la cual no se podría sostener que con la inscripción de la junta en la partida matriz de la unidad inmobiliaria es suficiente para otorgarle personería jurídica por lo que es correcto decir que la “junta de propietarios de una entidad sin personería jurídica” Gonzales (2001, p. 47), ya que para ello se requiere que la ley otorgue personalidad jurídica a la inscripción, lo que no se ha dado.

Por consiguiente, ante la ausencia de personería jurídica de la junta de propietarios consideramos que sus miembros conforman un patrimonio autónomo, institución aplicable al conjunto de personas que “sin formar una persona jurídica tienen en común un mismo interés o derecho” (Código Procesal Civil, 2019, art. 65). En esa línea, Gonzales (2007) señala que como: **“La ley no le ha concedido personería jurídica (...) [entonces] las juntas de propietarios no llegan a tal condición”** (p. 265).

Ante tal situación el Congreso de la República ha aprobado el texto sustitutorio del Proyecto de Ley N.º 114-2016-CR, que regula la administración inmobiliaria, en el que se considera que las juntas de propietarios:

[S]on personas jurídicas de naturaleza civil sin fines de lucro. Su personería jurídica se origina con la inscripción del reglamento interno en la partida registral del predio matriz (...)

La junta de propietarios tiene por finalidad administrar y mantener de forma eficaz y eficiente los bienes y servicios comunes, colaborar con una óptima convivencia, manejar los asuntos de interés común de los propietarios y cumplir y hacer cumplir el reglamento interno y normas de la materia” (Proyecto de Ley 114-2016-CR, 2018, arts. 2 y 3).

Como podemos advertir el mencionado proyecto busca otorgarle personería jurídica a las juntas de propietarios que se inscriban en el Registro de Predios asimilándola a una asociación debido a que no tendrá fines lucrativos, teniendo como única finalidad la administración y mantenimiento de los bienes y servicios comunes, así como garantizar la convivencia social entre sus miembros. Ahora, aunque el proyecto no establezca la prohibición de que las juntas de propietarios puedan dedicarse a otras actividades ajenas a las señaladas creemos que en caso de que ello se produzca entonces estaría desnaturalizando la finalidad del proyecto que es formalizar a las juntas de propietarios.

3. El presidente administrador como órgano de la junta de propietarios

Por disposición legal el presidente y el administrador constituyen los órganos de las juntas de propietarios, el primero desempeña la función de representación y el otro la labor de administración.

El presidente, como órgano de representación, por su solo nombramiento está investido de poderes generales y especiales conforme a las facultades señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil, por lo que podrá representar a la junta en cualquier procedimiento administrativo y proceso judicial sin restricción ni limitación alguna. Empero, aunque la Ley N.º 27157 faculta al presidente a ejercer la representación procesal de la junta, estimamos que aquel por su solo nombramiento también representa a comunidad de propietarios ante los terceros (Esquivel, 2012), pues como menciona Constantino (1989), “el presidente es la persona que decide y ejecuta todo lo atinente al quehacer diario de la junta” (p. 53), ya que el otorgamiento y ejercicio se dan en mérito al carácter orgánico de la junta. Por eso estimamos que el presidente no requerirá de ningún acto adicional a su nombramiento para que pueda representar a la junta de propietarios ante cualquier persona ya que su actuación tiene como propósito velar por el buen estado de los bienes y servicios comunes de la edificación. Creer lo contrario supondría que la junta autorice al presidente para contratar con cada proveedor, lo que sin duda sería un absurdo, lo que a decir de Gonzales (2005) “haría inviable su gestión por las dilaciones antieconómicas y paralizantes de la misma” (p. 995).

En esa línea, Vásquez (2010) refiere que el presidente de comunidad de propietarios “obliga a toda ella con su actuación frente a terceros; sin perjuicio de la responsabilidad que en un momento ulterior se le pudiera exigir por su actuación ...” (p. 309).

Por otra parte, el administrador, sea persona natural o jurídica, “gestiona intereses y bienes ajenos por cuenta y riesgos de los respectivos copropietarios” (Sepúlveda, 2016, p. 37), es decir es quien tiene la responsabilidad de que los bienes comunes se mantengan en buen estado y conservación para lo cual deberá ejercer su cargo de la forma más diligente, desempeñando su labor en representación del presidente en el interior de la edificación, pero sin contar con poderes para representarlo ante terceros ni mucho menos a la junta de propietarios. En razón de ello es que el administrador

siempre necesitará de la participación del presidente para contratar adquisición de bienes y servicios, salvo que la junta de propietarios lo faculte expresamente para determinados actos. Asimismo, se identifica la función del administrador reduciéndolo “al plano netamente económico como lo es: la preparación y presentación de cuentas y presupuestos anuales, la ejecución de estos últimos, realizando cobros y pagos, etc.” (Vásquez, 2010, p. 307).

Cabe agregar que generalmente es el presidente quien asume el cargo de administrador siendo que en tal situación aquel gozará de las facultades de representación de la junta de propietarios ante terceros.

Cuando el presidente a su vez sea el administrador de la junta de propietarios no será necesario que se le otorgue facultades adicionales a las inherentes a su nombramiento, pues, como se mencionó, sus poderes tienen carácter orgánico. En esa línea, afirma Alonso Sánchez (citado en González, 2002) que si el presente es el administrador “no será necesaria otra habilitación que el nombramiento por parte de la comunidad de propietarios” (p. 397).

En consecuencia, consideramos que el presidente administrador tendrá la representación de miembros de la junta de propietarios por el solo mérito de su nombramiento, lo que implica que su actuación siempre se realizará en beneficio e interés de la junta de propietarios, ya que tal como menciona la doctrina española “ello es el verdadero significado del carácter ‘legal’ de la representación” (González, 2002, p. 380), estimar lo contrario solo complicaría la función de administración de la edificación lo que implicaría la demora de la contratación de las adquisiciones de los bienes y servicios para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes de la unidad inmobiliaria.

4. Contratación de un tercero como administrador de la junta de propietarios

El TUO del reglamento de la Ley N.º 27157 permite que el cargo de administrador recaiga en el presidente de la junta de propietarios; en cualquier residente de la edificación; o, en cualquier persona contratada para ello. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 151).

Como advertimos, el administrador puede ser un tercero (persona natural o jurídica) a la junta de propietarios. De ser así, los propietarios de las secciones exclusivas deberán reunirse siguiendo las formalidades exigidas en el reglamento interno y en la ley, con el objeto de seleccionar a la persona que desempeñará el cargo de administrador de la unidad inmobiliaria. (Esquivel, 2012). Esta función podrá otorgarse a un residente de la unidad inmobiliaria o a una persona jurídica. Si se nombra a una persona natural el vínculo entre la junta de propietarios y el administrador podrá ser de naturaleza civil o laboral, en el primer caso será un contrato de locación de servicios y en el segundo caso un contrato laboral. Mientras que si se nombra a una persona jurídica la fuente contractual podrá ser un contrato de *management*, con las consideraciones que expresaremos a continuación.

4.1. Administrador como trabajador de la junta

Como hemos mencionado el administrador de la unidad inmobiliaria debe tener como principal función preocuparse por el buen estado y funcionamiento de los bienes y servicios. Esta función requiere la presencia del administrador en la edificación a efectos de estar a disposición de cualquier requerimiento de los miembros de la junta de propietarios o los residentes de la unidad inmobiliaria, lo que implica una subordinación y dependencia del administrador con la junta de propietarios. Además, si tenemos en consideración que la labor que desempeña el administrador califica como una de naturaleza ordinaria y permanente de la junta de propietarios, pues la junta está obligada legalmente a tener un administrador para realizar las actividades inherentes a la finalidad de la junta, entonces podemos afirmar que el cargo de administrador cuando la realiza una persona natural ajena a la junta se ejerce bajo una relación laboral, pues se cumplen con las características inherentes al contrato de trabajo.

En efecto, somos de la opinión que el administrador no presidente que es contratado por la junta de propietarios para desempeñar las funciones inherentes a esta actividad estará sujeto a un contrato de trabajo por lo que el pago por su labor tendrá la naturaleza de remuneración, correspondiéndole los beneficios sociales según la legislación de la materia. No obstante, hay que considerar lo expresado por González, cuando señala que cabe la posibilidad de que dicho cargo no sea brindado de manera gratuita en los casos

en que “se realice en comunidades de escasa problemática familiar y sea uno sus miembros el que desempeñe dicha función y no se dedique de forma profesional a la administración” (González, 2002, p. 403).

Ahora bien, somos de la opinión que debería exigirse que las personas que desempeñen el cargo de administrador de una edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal hayan realizado estudios de administración inmobiliaria ya que de esta forma se garantizaría la profesionalización de dicha actividad, lamentablemente la Ley N.º 27157 ni el TUO de su reglamento exigen ello, facilitando de esta manera la informalidad con la que en la actualidad se administran las unidades inmobiliarias reguladas por el referido régimen. En ese sentido, Sepúlveda (2016) es de la opinión que “no solo es importante que quienes ejercen labores de administración conozcan y comprendan su marco regulatorio sino también aquellos cuyos intereses son administrados. Ello contribuye a evitar la proliferación de conflictos al interior del condominio” (p. 24).

Sobre la profesionalización del cargo de administrador creemos por conveniente que se debe tener de ejemplo la Ley de Propiedad Horizontal de España, la cual establece que solo las personas con profesión podrán ejercer tales funciones (Ley 49/1960, 1960). Con relación a esta norma la doctrina española, estima que el ejercicio del cargo de administrador por parte de un tercero a la junta de propietarios presupone su profesionalización (González, 2002).

4.2. El administrador persona jurídica

Como hemos mencionado, la junta de propietarios puede escoger a una persona jurídica como administrador de la edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal. En este caso la persona jurídica delegará en uno de sus trabajadores la función de velar por el buen estado de los bienes y servicios comunes. En ese sentido, correctamente se ha referido que siempre la función de representación y administración recaerá en una persona física, pese a que se contrate a una persona jurídica (Constantino, 1989). En esa línea el texto sustitutorio del Proyecto Ley N.º 114/2016-CR propone que cuando la administración de la junta de propietarios recae sobre una persona jurídica su representante legal desempeñará la función de representante de la junta de propietarios,

pudiendo designar a quienes realizarán el trabajo operativo de la administración (Proyecto de Ley 114/2016-CR, 2018, art.7).

Como se señaló en un texto anterior, cuando la junta de propietarios elige a una persona jurídica para que se encargue de la administración de la edificación entonces la relación entre ambas estará regulada por un contrato de locación de servicios, específicamente se celebrará un contrato de gestión empresarial o *management* el cual es un contrato de gestión por el cual una empresa se obliga a gerenciar a otra. (Esquivel, 2012).

Es por eso que la persona jurídica tendrá que designar a una persona natural a efectos de que esta se encargue de la administración de la edificación, por lo que el pago de esta persona será de cargo de la empresa administradora y no de la junta propietarios. De más está decir que la junta por la prestación de los servicios de la empresa administradora deberá pagarle el precio convenido.

Al igual como exigimos que el cargo de administrador sea ejercido por un profesional en administración inmobiliaria, con mucha más razón estimamos que la persona jurídica contratada para la administración de la unidad inmobiliaria sea una empresa cuyo objeto social sea la prestación de servicios especializados en la gestión y administración de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, lo que a su vez incluye que cuente con personal especializado y capacitado en la administración de inmuebles. En definitiva, ese debería ser perfil de la persona jurídica a quien se le encargue la administración, en caso contrario no se justificaría la contratación de un administrador ajeno a la junta. En esa línea, Vásquez (2010) afirma que en “la actualidad viene siendo habitual, sobre todo en las grandes comunidades con múltiples servicios e instalaciones, la contratación de personal cualificado en la prestación de estos servicios” (p. 308).

En efecto, las empresas administradoras deben contar con personal especializado en las labores de mantenimiento de bienes y servicios comunes, así deberán contar con personal de encargado de la cobranza de las cuotas de mantenimiento, especialistas en realizar los flujos de caja de la edificación. De igual forma deberán contar con una amplia cartera de proveedores tanto de productos como de servicios destinados al mantenimiento de los bienes y servicios comunes, así deberá procurar comprar los

mejores productos de limpieza y a un buen precio, tendrán que contar con personal de gasfitería, electricidad, jardinería, así como de seguridad y de limpieza.

Como podemos observar la contratación de una empresa especializada en la administración de inmuebles de propiedad horizontal implicará la ejecución de diversas tareas, lo que implica que la junta de propietarios le brinde poderes para representarla, ya que de lo contrario se afectaría su labor de gestión para relacionarse con los proveedores por lo que ya no tendría sentido que el presidente participe en la gestión de edificación, salvo que la junta decida determinar algunas funciones al presidente para lo cual sería necesario que se plasme en el reglamento interno las facultades del administrador persona jurídica.

5. Funciones del administrador

El administrador es el gestor de la junta de propietarios y generalmente desenvuelve sus funciones en el ámbito interno (Gonzales, 2005, p. 996) en cambio las funciones del presidente las realiza hacia el exterior, ya que es el responsable de mantener en buen estado los bienes y servicios comunes de la edificación. En esa línea, González (2002) afirma que el “Administrador tendría una función interna y, el Presidente, ejercería una función volcada al exterior. Dentro de la administración amplia o gestión de la comunidad, la Ley habría desdoblado la función externa e interna de la misma”. (p. 655). Asimismo, se ha mencionado que “la administración comprende la ejecución de actos de conservación y aquellos tendentes a obtener provecho o rendimiento de los bienes administrados” (Sepúlveda, 2016, p. 39).

El hecho de que el administrador ejecute sus funciones dentro de la edificación en nada afecta que la junta de propietarios le otorgue poderes para que los represente ante terceros, por lo que debe distinguirse entre funciones de servicios y aquellas actuaciones que implican la representación. Así, Para (1992) señala que “velar por el régimen de la casa, sus instalaciones, y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares” (p. 170) es una función de servicio, mientras que “contratar en nombre de la comunidad” (Para, p. 170) es una función de representación. Así, tal como expresamos al explicar la contratación de una persona jurídica especializada en la administración inmobiliaria creemos que en el contrato de

gestión empresarial o *management* entre la junta y el administrado está implícito las facultades de representación.

Al respecto, cierto sector de la doctrina clasifica las labores funciones del administrador en: a) legales; b) estatutarias; c) convencionales fuera del reglamento, e; d) implícitas (Constantino, 1989).

Las funciones del administrador están reguladas en el artículo 152 del TUO del reglamento de la Ley N.º 27157. Esta norma, aunque contiene relación de obligaciones que debe cumplir todo administrador, aquella no es *numerus clausus*, por lo que es viable que se puedan cumplir otras obligaciones en caso de que lo consideren pertinente los miembros de la unidad inmobiliaria. En tal sentido, según el citado artículo 152 corresponde al administrador las siguientes funciones:

a) “Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza, y preservación” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 152). En mérito a esta función corresponderá al administrador efectuar lo que se requiera para que la edificación y sus bienes estén en buen estado, esto es, tendrá que estar atento respecto al buen estado y funcionamiento de las instalaciones de la edificación, tales como el buen estado y aspecto de los bienes. Asimismo, tendrá que estar siempre al tanto sobre la idoneidad de los servicios de la edificación tales como la limpieza, vigilancia y seguridad. En suma, el administrador cuando advierta algún defecto tendrá que corregirlo comunicando a los propietarios de las secciones exclusivas.

b) “Cobrar las cuotas de los gastos comunes y cuidar que los pagos de los servicios comunes estén al día” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 152). Los titulares de las secciones exclusivas tienen la obligación de contribuir mediante las cuotas ordinarias y/o extraordinarias para que los bienes y servicios de la edificación se conserven en buen estado, dicha cuota está determinada con el porcentaje de participación que le corresponde a las unidades exclusivas respecto de los bienes comunes, el cual generalmente es definido teniendo en consideración el área ocupada de cada sección exclusiva, aunque también es permitido que se utilicen otros criterios de asignación de dicho porcentaje de participación, Así como todos los propietarios de las secciones exclusivas tienen que pagar las cuotas de mantenimiento, las cuales pueden ser

ordinarias o extraordinarias, corresponde al administrador efectuar el cobro de tales cuotas a los residentes de la edificación, debiendo destinar de manera prioritaria a pagar las cuentas para los servicios comunes tales como servicios de agua, energía eléctrica, las remuneraciones del personal de limpieza, mantenimiento y vigilancia, etc.

c) “Llevar las cuentas de la administración y/o los libros contables” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 152). Esto implica que el administrador responderá por la administración del patrimonio de la junta, debiendo llevar la contabilidad de sus ingresos y egresos por lo que será responsable de ordenar los cobros y pagos de la junta a efectos de garantizar el buen estado y funcionamiento de la unidad inmobiliaria. Esta función implica que el administrador cumpla las políticas de gastos y de inversiones que fije la junta cuidando en conservar toda la documentación de la erogación efectuada tales como los comprobantes de pago. Asimismo, consideramos que está comprendida como parte de su función de presentar las declaraciones tributarias y laborales en el supuesto de que la junta de propietarios esté registrada ante el Registro Único de Contribuyentes, es decir presentar la declaración y pago de la contribución a EsSalud, el PDT Plame y la declaración al Sistema Privado de Pensiones.

d) “Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el reglamento interno o que afecten los servicios comunes” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 152). En mérito a esta función, cuando el administrador advierta que algún residente está contraviniendo las normas del reglamento interno afectando la convivencia social en la edificación, entonces deberá requerir al infractor para que deje de violar las reglas, de continuar el infractor con su conducta violatoria el administrador deberá informar a la junta a efectos de que sea dicho órgano el que imponga las sanciones respectivas, no obstante, a efectos de que la junta pueda imponer una sanción al infractor previamente se requiere que en el reglamento interno o en el reglamento de infracción y sanciones deberá estar regulada la infracción así como su sanción. Adicionalmente, la junta de propietarios podrá decidir demandar judicialmente al propietario infractor a efectos de que el juez obligue a no continuar con los actos violatorios al reglamento interno.

e) “Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos ante la junta de propietarios, para su aprobación” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 152). No existe norma legal que disponga la fecha en que el administrador esté obligado a presentar del presupuesto anual ante la junta, aunque podría decirse que tal presentación debe efectuarse en la junta del inicio del año, no obstante ello no es tan cierto, puesto que dependerá mucho de la finalidad de la edificación, esto es si es que se utiliza como vivienda diaria o solamente de temporada tales como los condominios de playa o de invierno, por lo que consideramos que en el reglamento de la edificación se tendrá que establecer de manera expresa la oportunidad del cumplimiento de dicha obligación por parte del administrador.

f) “Llevar los libros de actas al día, asumiendo las funciones de secretario de la junta” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 152). El administrador tiene la obligación de que los acuerdos adoptados por la junta se consignen en el libro de actas de sesiones de la junta, por lo que al actuar como secretario deberá velar que en la redacción y la firma del acta se cumpla con las normas dispuestas en el reglamento interno. El libro de actas deberá estar debidamente legalizado por un notario tal como lo dispone el artículo 148 del TUO del reglamento de la Ley N.º 27157. Cabe mencionar que si el mencionado libro no estuviese legalizado entonces las actas no darán mérito a la inscripción de los acuerdos, ni podrán exigirse el cumplimiento de los acuerdos ante las autoridades judiciales o administrativas.

g) “Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la junta de propietarios y ejercer todas las funciones que la junta o el reglamento interno le asignen”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 152). El administrador es el encargado de ejecutar las decisiones adoptadas válidamente por la junta de propietarios y exigir el cumplimiento de los acuerdos a los residentes de la edificación, pues como ya se dijo el administrador es quien ejerce la función interna.

h) “Las demás que establezca el reglamento interno”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 152). Esta norma deja en libertad a los propietarios para establecer otras funciones que deberá asumir el administrador razón por la cual consideramos que el listado contenido en el artículo 152 del TUO del reglamento es una norma abierta.

Por eso a las referidas funciones se les puede añadir aquellas relacionadas a la contratación del personal y remoción del personal, así como la contratación de los seguros para cubrir los daños a la edificación, así como los daños ocasionados a terceros, la tenencia y conservación de la documentación de la edificación tales como llevar los certificados de garantías de los servicios brindados por los proveedores, entre otras funciones propias de la administración.

De más está decir que la falta de diligencia del servicio de administración o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en la norma como las fijadas en el reglamento o dispuestas por la junta dará lugar a la remoción del cargo.

Es pertinente mencionar que el texto sustitutorio del Proyecto de Ley N.º 114-2016-CR (2018), sobre administración inmobiliaria, propone:

El administrador efectúa las labores de mantenimiento y conservación de la unidad inmobiliaria que administra, así como el recaudo y las acciones para ello. Solo por delegación de facultades por parte del presidente de la junta de propietarios:

- Ejerce la función de representación de la junta de propietarios.
- Inicia las acciones legales y judiciales contra los que incumplan con las normas internas y el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias dispuestas ... (art. 13).

Como podemos advertir el texto sustitutorio del Proyecto de Ley N.º 114-2016-CR recoge el criterio expuesto acerca de que el administrador ejerce sus funciones dentro de la edificación por lo que a efectos de que pueda ejercerlas de manera externa el presidente de la junta de propietarios deberá delegar algunas de sus facultades, de esta forma queda claro que el administrador no está facultado para representar a la junta de propietarios, siendo el único autorizado para ello el presidente.

6. Responsabilidad de la junta de propietarios por los actos de administración

Tal como mencionamos ninguna la ley ha establecido que con la inscripción de la junta de propietarios en el Registro de Predios se le otorgue personalidad jurídica, razón por la cual las comunidades de propietarios carecen de personería jurídica por lo que no se les pueden considerar como personas jurídicas, sino simplemente como patrimonio autónomo al tener sus integrantes interés y derecho sobre los bienes comunes (Esquivel,

2012).

Al carecer la junta de propietarios de personería jurídica hace inviable que sus miembros restrinjan sus responsabilidades frente a los terceros cuando contratan, pues en aplicación del artículo 77 del Código Civil, el grupo de personas que no conforman una persona jurídica están obligadas sin limitación y de manera solidaria frente a los terceros por las obligaciones asumidas por ella (Código Civil, 2019, art. 77).

En esa línea, podemos afirmar que cuando el presidente o el administrador contrata en representación de la junta de propietarios, las obligaciones que son asumidas por esta pueden ser exigidas a cualquier miembro de la junta, ya que los propietarios de las secciones exclusivas por el solo hecho de formar parte de una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal son responsables sin limitación alguna y de forma solidaria de la junta, tal consecuencia se da porque no constituyen una persona jurídica y así lo dispone el referido artículo 77 (Esquivel, 2012).

Es cierto, al carecer de personería jurídica la junta de propietarios entonces será imposible que tenga la calidad de deudora por lo que no será responsable, ni podrá ser titular de derechos, así corresponde que los miembros de la junta (los propietarios de las secciones exclusivas) sean los responsables principales de pagar las obligaciones asumidas por el presidente en el ejercicio de sus facultades de representación otorgadas por la junta por su solo nombramiento.

Por su parte, la doctrina española, niega la posibilidad de que la junta de propietarios pueda asumir responsabilidades con su patrimonio, así se afirma que en caso de que la junta tenga un patrimonio como son los bienes comunes, entonces estos a su vez no serían autónomos respecto del perteneciente a los propietarios de las secciones exclusivas (Para, 1992).

Debemos tener presente que Gonzales (2005) está en desacuerdo con el criterio expuesto por considerar que tal posición dejaría “en inerte a los propietarios individuales frente a un manejo negligente de los directivos o, peor aún, cuando actúen directamente impulsados con un ánimo fraudulento” (p. 1000).

Sobre el particular, es pertinente tener presente lo regulado en la Ley 49/1960 (1960), la Ley Propiedad Horizontal de España, norma que faculta a los acreedores de la junta de propietarios a cobrarles a los propietarios de las secciones exclusivas, pero estos podrán oponerse al pago siempre que acrediten estar al día en el pago de sus cuotas de mantenimiento (Ley 49/1960, 1960, art. 22).

El artículo 22 de la ley española es concordante con la esencia jurídica de la junta de propietarios, puesto que extiende a sus miembros la responsabilidad, estableciendo un cierto límite de responsabilidad ya que solo deberán cubrir como máximo lo que les corresponde como participación sobre los bienes, servicios y gastos comunes. Además, la norma española permite a los propietarios que están al día en el pago de su cuota de mantenimiento a exonerarse de la responsabilidad por el incumplimiento de la junta, lo cual resulta razonable ya que quien paga sus cuotas no tendría por qué asumir otro pago adicional por la falta de cumplimiento de la junta que seguro se ha ocasionado por el no pago de la cuota de mantenimiento por parte de otro propietario de una sección exclusiva. No obstante, consideramos que tal solución sería inaplicable en nuestra legislación debido a que el artículo 77 del Código Civil dispone expresamente que quienes contratan a nombre de una persona jurídica irregular son ilimitada y solidariamente responsables frente a los terceros (Código Civil, 2019, art. 77), razón por la cual estimamos que debería regularse como excepción a lo establecido en dicha norma que en aquellos casos en que la junta de propietarios incumpla una obligación derivada de un contrato, solo respondan los miembros que no están al día en su cuota de mantenimiento, liberando de responsabilidad a quienes sí lo están.

Entonces, al no tener los miembros de la junta de propietarios una responsabilidad limitada, esto permitiría que a su vez sean responsables solidarios por el incumplimiento de las obligaciones laborales del personal que trabaja en la unidad inmobiliaria, así en caso de que la junta no cumpla con tales obligaciones a cualquier propietario se le podría exigir el pago de la remuneración mensual, la compensación por tiempo de servicios, gratificaciones legales, vacaciones, horas extras, asignación familiar, así como aquellos conceptos no remunerativos convenidos con trabajador. Esto habilita a que los trabajadores de la junta de propietarios puedan exigir judicialmente el pago de las obligaciones laborales a cualquier titular de las secciones exclusivas en caso de que la

Junta no cumpla con satisfacer las obligaciones que asumió.

Igualmente, en caso de que la junta tenga personal destacado por una empresa de intermediación laboral, entonces los titulares de las secciones exclusivas estarían en la obligación de pagar los remuneraciones y beneficios sociales de los trabajadores destacados a la unidad inmobiliaria; sin embargo, aquellos solamente pagarían en caso de que la empresa de intermediación incumpla con el pago de los derechos laborales del personal destacada a la junta de propietarios, así lo establece la “Ley que regula la actividad de las empresas especiales de servicios y de las cooperativas de trabajadores”. (Ley 27626, 2002, art. 25).

Tal efecto se generará en los supuestos de tercerización laboral, ya que según la “Ley que regula los servicios de tercerización”, es viable que al ser la junta de propietarios una usuaria de los servicios de la empresa tercerizadora entonces asumirá de manera solidaria el pago de los beneficios legales de los trabajadores destacados a la edificación (Ley 29245, 2008, art. 9).

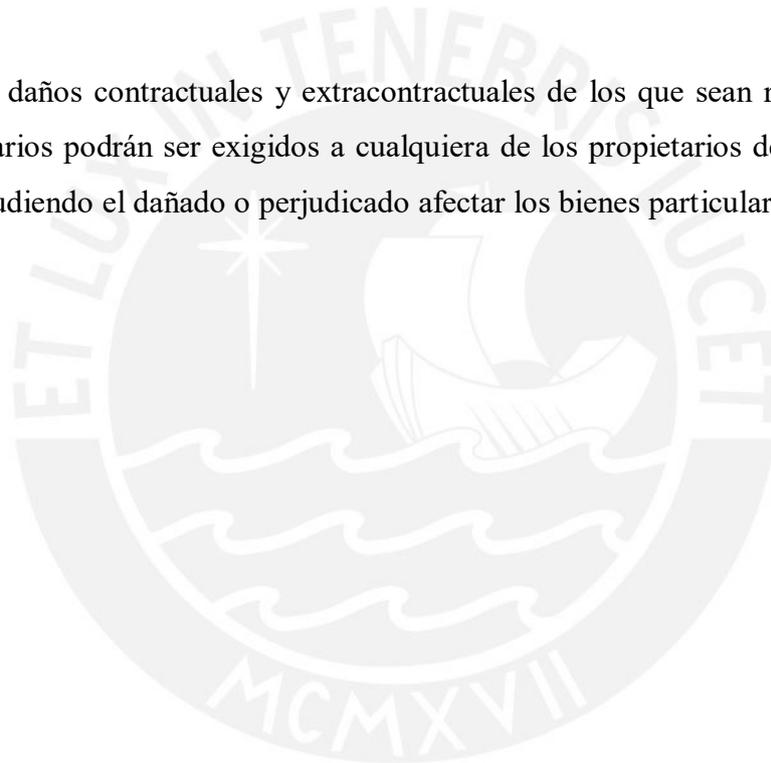
Cabe agregar que la referida norma fue precisada por el artículo 3 del Decreto Legislativo N.º 1038, “Decreto Legislativo que precisa los alcances de la Ley N.º 29245, Ley que regula los Servicios de Tercerización”, en el sentido de que la solidaridad solo alcanza respecto de las obligaciones laborales legales y de seguridad social de la empresa tercerizadora, por lo que se excluye a las obligaciones convencionales (Decreto Legislativo 1038, 2008).

Ahora bien, respecto a la responsabilidad por los daños extracontractuales que se pueda producir por la falta de mantenimiento o conservación de los bienes y servicios comunes, consideramos que los miembros de las juntas de propietarios también responderán de manera solidaria, esto en aplicación del artículo 1983 del Código Civil, norma que dispone de manera expresa la responsabilidad solidaria cuando son varios los responsables del daño extracontractual.

Es verdad que en aplicación de la norma de responsabilidad solidaria extracontractual contenida en el artículo 1983 del Código sustantivo consideramos que los miembros de

la junta de propietarios asumirán responsabilidad por aquellos daños que se ocasionen por el deterioro, averías, detrimento o menoscabo de los bienes comunes, debido a su falta de mantenimiento y conservación (Esquivel, 2012). Así, si una persona sufre un daño en el ascensor o en las escaleras, los juegos recreativos y este se debe a la falta de mantenimiento por parte de la junta de propietarios, entonces los miembros de esta serán solidariamente responsables, por lo que estarán en la obligación de indemnizar a la víctima del daño. Debe tenerse presente que aunque la junta de propietarios haya contratado a un tercero para que administre la unidad inmobiliaria, esto no la excluye de responsabilidad ni a sus miembros, ya que aquella siempre será la responsable de mantener en buen estado los bienes y servicios comunes de la edificación.

En suma, los daños contractuales y extracontractuales de los que sean responsables la junta propietarios podrán ser exigidos a cualquiera de los propietarios de las secciones exclusivas, pudiendo el dañado o perjudicado afectar los bienes particulares de aquellos.



II. LAS EMPRESAS ADMINISTRADORAS DE INMUEBLES COMO ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN A LA RESPONSABILIDAD ILIMITADA DE LA MIEMBROS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Como se ha mencionado, al no tener las juntas de propietarios personería jurídica entonces los titulares de las secciones exclusivas responderán sin limitación alguna y de manera solidaria ante el incumplimiento de las obligaciones asumidas por la junta frente a terceros. Además, los propietarios serán responsables de los daños que se les ocasionen a aquellos por el deterioro, averías, detrimento o menoscabo de los bienes comunes, debido a su falta de mantenimiento y conservación, ya que ello se desprende de lo regulado en los artículos 77 y 1983 del Código Civil.

Ante tal situación consideramos que a efectos de limitar la responsabilidad de los propietarios de las secciones exclusivas, sería conveniente que la responsabilidad recaiga siempre en el administrador de la edificación, lo que implica que dicha función siempre sea asumida por una empresa especializada tales como las administradoras de inmuebles, las que brindarán el servicio de mantenimiento de los bienes y servicios comunes así como otros relacionados con el buen desempeño de la organización de la junta de propietarios que contribuirán a mejorar la calidad de vida de los residentes en la edificación.

Si bien según texto sustitutorio del Proyecto de Ley N.º 114-2016-CR, les otorga personería jurídica a las juntas de propietarios, tal situación no sería inconveniente para que las empresas administradoras puedan asumir la responsabilidad de los miembros de la junta de propietarios, puesto que la junta y las empresas administradoras serían responsables respecto de las obligaciones que cada una asuma y por los daños que generen sus bienes y servicios.

En tal sentido, luego de haber descrito en el capítulo precedente qué funciones le corresponden al administrador de la junta de propietarios, en el presente capítulo señalaremos la finalidad que deben tener las administradoras de inmuebles, las ventajas y desventajas para la junta de propietarios de contratarlas, los problemas que impiden a

las administradoras inmobiliarias ejercer eficientemente su función, así como las deficiencias legales que la administración se realice de manera eficiente.

1. Problemas que impiden la eficiente administración de los inmuebles

En la actualidad la administración de las bienes y servicios comunes generalmente es encargada a uno de los propietarios de las secciones exclusivas, quien generalmente no tiene ninguna experiencia en la administración de bienes ocasionando el deterioro de los bienes, así como una baja performance en la forma como se brinda los servicios comunes.

En efecto, la mayoría de las edificaciones en el país son administradas por los propios propietarios, quienes no tienen los conocimientos especializados de administración ni el tiempo suficiente para desempeñar la labor generando que la edificación no cuente con una correcta administración.

Al no existir en los hechos un administrador no habrá quién vele por el cumplimiento del reglamento interno, así como por el buen estado y cuidado de los bienes comunes, lo que afectará la conveniencia social y la disminución de la calidad y estilo de vida de los propietarios.

La falta de un verdadero administrador y los conflictos entre propietarios ocasiona la disminución de la calidad y estilo de vida de sus residentes, lo que se refleja en el valor de los inmuebles de las secciones exclusivas, puesto que la demanda inmobiliaria no tendrá en cuenta esa clase de inmuebles ya que nadie estará interesado en formar parte de estas edificaciones por su deficiente administración. En ese sentido, los inmuebles que forman parte de esas edificaciones tendrán un valor reducido en relación con otros que cuentan con una correcta y eficiente administración.

De esta forma uno de los factores que contribuye con la informalidad de la administración inmobiliaria es que la actual regulación de los bienes comunes impide una administración eficiente de los bienes y servicios comunes, ya que al no poderse transferir todas los bienes comunes se desalienta la inversión y el desarrollo de empresas administradoras (lo que implicaría que estas responderían por la seguridad,

orden, limpieza y mantenimiento de los bienes y servicios de la unidad inmobiliaria) lo que contribuirá a que los inmuebles que conforman la unidad adquieran un mayor valor de mercado.

2. La finalidad de las empresas administradoras de inmuebles

Estimamos que se debe promover la constitución de empresa administradoras inmobiliarias, las cuales tendrán la finalidad de brindar un servicio especializado y eficiente en la organización, dirección y control de las edificaciones a efectos de otorgarle seguridad y bienestar a los residentes, quienes se beneficiarán en el incremento del valor comercial de sus predios y la beneficiará en la forma de vivir de las personas.

Cierto, las administradoras brindarán un servicio especializado en la organización interna de la edificación, pues tendrán que organizarla de manera similar o igual a la estructura de una empresa. En ese sentido, corresponderá a la administradora que la edificación cuente con personal dedicado a la administración y finanzas, a la selección de personal (recursos humanos), así como con los supervisores, técnicos y operarios.

La dirección consistirá en que será responsabilidad de la administradora seleccionar adecuadamente al personal encargado de la administración y supervisión de las labores que se efectúen en la edificación, a efectos de que puedan tomar las decisiones adecuadas para solucionar cualquier problema que se presente en el ejercicio de su actividad diaria en la edificación.

En cuanto al control de la edificación consiste en que la administradora debe asumir un papel activo para solucionar cualquier problema que afecte la convivencia entre los propietarios, sancionando o proponiendo sanciones a la junta de propietarios que desincentiven la contravención de las normas del reglamento interno.

Como podemos advertir la dirección, organización y control son funciones vinculadas inherentes a la administración, razón por la cual consideramos que tales funciones deben aplicarse a la administración inmobiliaria para otorgarle el carácter profesional y especializado con el que en la actualidad no cuentan las edificaciones.

Finalmente, debe tenerse presente que según lo señalado en el texto sustitutorio del Proyecto de Ley N° 114-2016-CR (2018), se define a la administración inmobiliaria como los “servicios de gestión y mantenimiento de bienes inmuebles en nombre de los propietarios” (Segunda disposición complementaria).

3. Ventajas de las administradoras de inmuebles

La principal ventaja de las administradoras de inmuebles es que otorgarán un servicio especializado en la administración de los bienes y servicios comunes en relación con la forma en que actualmente se vienen administrando los inmuebles, brindando una mejor información a los propietarios sobre los aspectos involucrados en el manejo de los servicios administrativos de la edificación.

En tal sentido, la administradora pondrá a disposición de la junta de propietarios el más calificado personal para atender las necesidades de la edificación. Así, la administradora se encargará de la administración de recursos humanos, esto es, será la encargada de contratar al personal que desarrollará las actividades de mantenimiento de los bienes comunes para lo cual deberá evaluar la capacidad para el cargo que desempeñe, pues la actuación de estos obligará a la administradora a responder por los daños que ocasionen a los propietarios como a los terceros.

En tal sentido, la administradora tendrá que poner a disposición de la edificación técnicos especializados en el mantenimiento de los bienes y servicios comunes, es decir, para la gasfitería, electricidad, jardinería, entre otros.

Asimismo, consideramos que el servicio de administración debe brindar asesoría a la junta respecto de todas las formalidades, requisitos y procedimientos necesarios para que la junta de propietarios pueda adoptar correctamente sus decisiones, vale decir, tendrá que asesorarla en la celebración de las asambleas a efectos de que cumplan las normas del reglamento interno sobre las convocatorias, *quorum* y mayorías. Es más, creemos que las administradoras deberían ser las responsables de las celebraciones de las asambleas.

En suma, el administrador inmobiliario deberá poner al servicio de la junta de propietarios toda su calificación y experiencia constituyendo una ventaja competitiva para los propietarios de los inmuebles en relación con otros. Así, en la doctrina española en referencia al administrador de fincas se dice que este “a lo largo de su experiencia, habrá conseguido un equipo de profesionales cualificados que resolverán los problemas que surgen en las comunidades” (Rosat & Rosat, 2000, pp. 71 y 72).

En efecto, tal como lo señala la doctrina española, el administrador además de poner a disposición de la junta personal calificado para brindar el servicio de mantenimiento de los bienes comunes de la edificación, deberá encargarse que los propietarios cumplan con estar al día en sus pagos a la administración, para lo cual se tendrá que adoptar medidas de coerción razonables que en cierta forma les garanticen una rápida y no muy onerosa forma para recuperar su acreencia, permitiendo que la edificación y sus propietarios no sean perjudicados por el no pago de las cuotas de mantenimiento.

De igual manera, corresponderá a la administración encargarse de que los propietarios cumplan el reglamento interno, denunciando ante la junta a las personas que afecten la convivencia en comunidad, a efectos de que esta adopte las medidas previstas en el reglamento tendientes a corregir y conservar la armonía social.

4. Desventajas relacionadas con la contratación de las administradoras de inmuebles

En este punto pretendemos evidenciar algunos aspectos negativos de la contratación de administradoras de inmuebles con la finalidad de que las juntas de propietarios puedan obtener la mayor información posible para que puedan adoptar la decisión más favorable para la junta.

La principal desventaja que se advierte en la contratación de administradoras de inmuebles es que el contrato de administración inmobiliaria no está regulado en nuestro ordenamiento jurídico constituyendo un contrato atípico, en sí estaremos ante un contrato de *management*, es decir, un contrato de gestión por el cual una empresa se obliga a gerenciar a otra.

En ese sentido, se requerirá para su celebración que la junta de propietarios y la administradora regulen cada uno de los aspectos vinculados con la gestión y administración de la edificación, estableciendo clara y expresamente los derechos y obligaciones de las partes contractuales, de igual modo deberá contener todas las disposiciones referentes a la ejecución del contrato, es decir, las partes deberán cubrir todos los supuestos habidos y por haber a fin de no dejar ningún dato suelto que pueda perjudicar sus intereses. Esto sin duda ocasiona que los costos de contratación sean onerosos ya que la junta de propietarios deberá asesorarse convenientemente a efectos de salvaguardar sus intereses, pues la administradora se encontrará en una mejor posición respecto a aquella.

Al ser un contrato complejo y de costosa elaboración no será nada extraño que los contratantes incluyan una cláusula arbitral para que cualquier controversia respecto a la ejecución del contrato sea resuelta por un tribunal arbitral; lo que a su vez permitirá que los conflictos se resuelvan de una manera rápida, pero bajo el costo de los contratantes.

El alto costo que deben soportar las juntas de propietarios evidencia una desventaja para la expansión de la administración inmobiliaria puesto que solo podrán contratar este servicio las personas que pertenecen a los sectores socioeconómicos A y B. Esto explica por qué las principales empresas que se dedican a brindar este servicio tengan entre su cartera de clientes los edificios, condominios y centros comerciales de los sectores A y B.

En efecto, ello lo podemos constatar de la información que aparece de las páginas web de algunas de las empresas inmobiliarias que operan en Lima, en las que se puede advertir que sus servicios los ofrecen a edificios residenciales, oficinas, condominios y centros comerciales de zonas exclusivas de Lima y balnearios, tal como es el caso Technika Gestión de Propiedades (Technika, s.f.) y Golden Partners (Golden Partners, 2016)

Esto concuerda con la información proporcionada por la página web de *El Comercio*, en el que se señala que el servicio de administración inmobiliaria comenzó a brindarse en Lima hace más de dos décadas con los edificios residenciales de Miraflores y San Isidro y que en el mercado operarían más de 25 empresas dedicadas a ese negocio. Sin

embargo, según Jaime Niño de Guzmán, gerente general de la empresa C&NG, en cuya cartera de clientes figuran 11 edificios situados en Miraflores, San Isidro, Surco y La Molina, esa cifra es una estimación por cuanto el grueso de administradoras trabaja con los edificios nuevos y las empresas inmobiliarias (Castillo, 2008).

Por otro lado, también existen administradoras que ofrecen sus servicios a toda clase de edificaciones sin hacer distinción respecto al mercado que están dirigidos, sin embargo, consideramos que por el alto costo de contratación de estos servicios será poco probable que las juntas de propietarios de las edificaciones en donde residen personas de los niveles socioeconómicos C y D, y ni qué decir del E puedan contratar a alguna administradora inmobiliaria a un menor costo.

De acuerdo con la exposición de motivos del Proyecto de Ley N.º 114-2016-CR se recomienda que a efectos de promover la administración inmobiliaria en edificios pequeños y de bajos recursos se debe contemplar la administración conjunta (varios edificios que estén en la misma calle o manzanas contiguas) (Proyecto de Ley 114-2016-CR, 2016). Al respecto, coincidimos con la mencionada exposición de motivos puesto que si se promueve la administración conjunta de varios edificios entonces podría darse el caso de que los costos de administración disminuyan ya que no es lo mismo fijar un precio para un edificio que fijar un precio para diez edificios.

5. Problemas que impiden la eficiente administración de los inmuebles

Como hemos mencionado en la actualidad la administración de la mayoría de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal no es profesional ni especializada, por lo que podríamos decir que es muy precaria e informal.

Ahora bien, estimamos que uno de los factores que contribuye con la informalidad de la administración inmobiliaria es que la actual regulación de los bienes comunes impide una administración eficiente de las zonas y servicios comunes ya que estas necesariamente tienen que conservar dicha naturaleza a efectos de no desnaturalizar el régimen de propiedad horizontal.

No obstante, estimamos que debería desafectarse algunos bienes comunes de este régimen en beneficio de las empresas administradoras, permitiéndose que estas sean propietarias de tales bienes, pues consideramos que solo así se promovería la inversión y desarrollo de empresas administradoras.

En efecto, si algunos de los bienes comunes fueran de propiedad de las administradoras inmobiliarias entonces estas responderían por la seguridad, orden, limpieza y mantenimiento de los bienes y servicios de la unidad inmobiliaria, lo que contribuirá con un mejor mantenimiento y conservación de los bienes y servicios que brinden las administradoras, lo que a su vez permitirá que las hoy llamadas secciones de propiedad exclusivas que conforman la unidad adquieran un mayor valor de mercado (la viabilidad jurídica de esta propuesta será abordada en el siguiente capítulo).

Asimismo, un problema que impide que las empresas administradoras de inmuebles realicen su función de manera eficiente es que estas por su solo nombramiento no les otorga poderes para representarla, lo que impide que puedan “ejercer las acciones legales ... para proteger los intereses de la junta de propietarios” (Esquivel, 2012, p. 113) tales como “el cobro de las cuotas de mantenimiento de los propietarios morosos” (Esquivel, 2012, p. 113), la imposición de las sanciones, “debido a que el presidente sería el legitimado para ejercer tales acciones” (Esquivel, 2012, p. 113).

Dicha deficiencia tampoco estaría siendo subsanada en el supuesto que el Poder Ejecutivo promulgue el texto sustitutorio del Proyecto de Ley N.º 114-2016-CR, Ley que regula la Administración Inmobiliaria, ya que el administrador solo estaría facultado para iniciar acciones legales contra los que incumplan las normas internas y el pago las cuotas ordinarias y extraordinarias en los casos en que el presidente delegue tales facultades.

Igualmente, como señalamos en otro texto, otras deficiencias legales que perjudica a las administradoras inmobiliarias son:

[L]a ausencia de una disposición que faculte al juez a sancionar con la privación del derecho de uso de la unidad de propiedad exclusiva por un tiempo determinado al propietario que realice actividades prohibidas por el reglamento que estén calificadas de manera objetiva como graves. Esta sanción también

debería ser aplicable a los ocupantes del predio ... la falta de una disposición que establezca que el adquirente de un inmueble sujeto a propiedad horizontal deba responder por las sumas adeudadas a la administración correspondiente a la cuota de mantenimiento, razón por la cual consideramos que se debe exigir para la formalización notarial y registral de la transferencia de un inmueble sujeto a este régimen que el transferente acredite estar al día en el pago de su cuotas de mantenimiento, salvo disposición expresa en contrario. Una disposición similar a la propuesta está contenida en el literal e) del numeral 1 del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal española (Esquivel, 2012, p. 113).

El texto sustitutorio del Proyecto N.º 114-2016-CR (2018) aprobado por el Congreso de la República establece que tanto el anterior como el nuevo propietario de una sección exclusiva son solidariamente responsables sobre cualquier deuda con la junta de propietarios respecto a los gastos comunes, para tal efecto el notario dejará constancia de tal situación en el instrumento público por el cual se transfiere la propiedad de los mencionados predios (art. 5).

Sobre el particular, no convenimos con la propuesta de la fórmula legislativa adoptada por el texto sustitutorio del mencionado proyecto de ley, pues el hecho que solo se exija que se incluya el carácter solidario de las deudas sobre los gastos comunes en la escritura pública de transferencia de las secciones exclusivas, no garantiza que la deuda por cuotas de mantenimiento ordinarias o extraordinarias sean canceladas al celebrarse la transferencia, razón por la cual creemos que sigue siendo una mejor opción que el notario exija como requisito para que proceda a formalizar la escritura pública de transferencia que se le acredite la inexistencia deudas por parte del transferente con la junta de propietarios, mediante la presentación de una constancia de no adeudo suscrita por el presidente inscrito de la junta.

Por otro lado, un problema que también perjudica a las administradoras de inmuebles es que muchos edificios o condominios no cuentan con un presidente legalmente elegido, vale decir, elegido siguiendo las formalidades exigidas por el reglamento interno de la edificación, la Ley N.º 27157 y el TUO de su reglamento.

En efecto, primero debe tenerse presente que, para elegir a la primera junta directiva o al presidente se debe seguir el procedimiento señalado por el reglamento de la edificación, si este no lo regula, entonces se debe aplicar el artículo 54 del Reglamento

de Inscripciones del Registro de Predios, el cual requiere que sea convocado por los titulares registrales con una participación no menor 25 % sobre los bienes comunes.

Si la junta cumple con dicho procedimiento el nombramiento de la primera junta directiva o del primer presidente se inscribirá en la partida matriz de la edificación, no obstante, el problema puede surgir en este punto, ya que, para elegir al sucesor del presidente, este debe convocar a la junta de propietarios con dicha finalidad y podría ser que por diversas razones el presidente no pueda convocar, ya sea porque dejó de pertenecer a la junta de propietarios por haber transferido su bien, por enfermedad, muerte, etc. Si bien la Ley N.º 27157 y el TUO de su reglamento no han regulado dicho tema, el Tribunal Registral emitió un precedente vinculante pronunciándose al respecto permitiendo que los titulares registrales del 25 % sobre los bienes comunes convoquen a la junta para lo cual se deberá acreditar la muerte, renuncia o incapacidad del presidente. (Tribunal Registral, 2019). Este precedente fue complementado en el sentido de que si la convocatoria fue realizada por los representantes de las titulares registrales será suficiente que "la persona que otorga la declaración jurada de convocatoria manifieste en dicha declaración que se acreditó la representación" (Tribunal Registral, 2019).

Igualmente, la jurisprudencia registral se ha pronunciado sobre la posibilidad de que el último presidente inscrito, pero con mandato no vigente, pueda convocar a la junta de propietarios solo para que se elija a otro presidente o junta directiva (Tribunal Registral, 2019).

Como se puede advertir, la jurisprudencia registral ha dado solución a los problemas relacionados con la inscripción del presidente o junta directiva de las juntas de propietarios, lo cual es de suma importancia ya que según el fallo emitido en Exp. N.º 2606-2006 de la Sala Civil con Subespecialidad Comercial de Lima, a efectos de que el presidente pueda representar procesalmente a la junta como para hacer cumplir el reglamento interno o exigir las cuotas de mantenimiento impagas a los propietarios morosos de las secciones exclusivas se requiere que el mandato del presidente esté inscrito (Gaceta Jurídica, 2009, p. 17), criterio jurisprudencial que contraviene el artículo 150 del TUO del reglamento de la Ley N.º 27157, el cual solo exige que el presidente presente copia del acta en la que conste su nombramiento, la cual deberá estar certificada notarialmente.

Otro aspecto que ha de tenerse en cuenta es que la exigibilidad del cobro de las cuotas de mantenimiento en sí es un problema puesto que en las mayorías de edificios o condominios se suele establecer una cuota fija de mantenimiento, esto a fin de que la junta pueda cubrir los gastos comunes y a la vez pueda tener un fondo de contingencia. El texto sustitutorio del Proyecto N.º 114-2016-CR (2018) propone que se constituya un fondo para pagos de mantenimiento imprevistos equivalente al 1 % del presupuesto anual de gastos comunes (art. 4).

Esta decisión en la mayoría de las veces se acuerda en contra de lo dispuesto en el reglamento de la edificación el cual suele señalar que las cuotas son iguales a los porcentajes de participación de cada propietario respecto a los bienes comunes. Ante tal situación los propietarios morosos podrían exigir que la junta le entregue: 1) El detalle de los gastos suscritos por el administrador de la unidad inmobiliaria en el que se consigne el monto asumido por cada propietario, que obviamente tendrá que coincidir con el porcentaje de participación fijado en el reglamento de la edificación para tal fin; y, 2) Copia de los comprobantes de pago emitidos a la junta de propietarios (Esquivel, 2014).

Tal como hemos señalado en un anterior trabajo:

[E]stos problemas se podrían dejar de lado si es que los reglamentos internos contendrían una cláusula en la cual se establezca que el pago de los servicios se dividirá en forma igual entre los propietarios de cada sección de propiedad exclusiva, por lo que la junta de propietarios podrá establecer una cuota de mantenimiento ordinaria, la cual podrá incluir un monto para contingencias o ahorro (Esquivel, 2014, p. 165).

Por otra parte, algunas juntas de propietarios utilizan como método de cobranza la publicación de los propietarios morosos en una lista en la entrada del edificio con la finalidad de que estos se avergüencen y paguen su deuda, sin embargo, tal método, según en la sentencia expedida en el Exp. N.º 1970-2008-PA/TC, es inconstitucional siempre y cuando dicha difusión esté acompañada de simbología que degrade la imagen y autoestima del deudor, por el contrario no lo será cuando la difusión de los reportes brinde información verídica y objetiva (Tribunal Constitucional, 2011).

Es por ello que el Tribunal Constitucional al referirse sobre la lista de propietarios morosos consideró que “no constituye una ofensa al honor cuando se tiene una deuda impaga y su difusión se realiza en espacios discretos, de modo que se permita informar a los demás miembros del edificio de la situación económica por la que se atraviesa” (Tribunal Constitucional, 2011).

Es decir, para el alto tribunal es válido publicar una lista de morosos siempre y cuando se realice de manera discreta y de manera conjunta con la información de la situación económica que atraviesa la junta de propietarios.

Además, la publicación de la lista de deudores en las áreas comunes de un edificio será constitucional siempre que: a) sea una deuda exigible; b) no esté sujeta a litigio a nivel judicial; c) la información contenida en la publicación involucre aspectos de interés de los residentes de la unidad inmobiliaria; d) no describan aspectos familiares o personales; y, e) la información tenga relevancia económica para todos los residentes de la unidad inmobiliaria. Así resolvió el colegiado constitucional en el proceso de amparo Exp. N.º 05903-2014-PA/TC (Tribunal Constitucional, 2018).

En conclusión, las carencias de nuestra legislación sobre la administración de inmuebles son un obstáculo para que las administradoras inmobiliarias se desempeñen sus actividades adecuadamente.

III. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES COMUNES A LAS ADMINISTRADORAS INMOBILIARIAS

Al haber quedado claro que las ventajas en la contratación de empresas administradoras de inmuebles son mayores a sus desventajas y que existen carencias legales que obstaculizan el desempeño adecuado de las administradoras, creemos que una alternativa para favorecer la eficiencia de esta actividad económica sería que los bienes comunes se transfieran a las administradoras.

En efecto, con la transferencia de los bienes comunes a favor de las administradoras se restringiría la responsabilidad de las juntas de propietarios a cambio del derecho de cobrar por la administración, así como por el uso de los bienes y servicios comunes, esto supone que los titulares de las secciones exclusivas se sometan a la regulación de las administradoras respecto al uso de los bienes comunes, así como a las reglas de convivencia establecidas en el reglamento de la edificación. Asimismo, la propiedad de los bienes comunes implicaría que la administradora tenga facultades para imponer sanciones a los que incumplan las normas de convivencia, pero siempre dentro de los criterios fijados en el reglamento.

En la presente sección evaluaremos si tal alternativa es viable y en todo caso qué se requiere a efectos de que no se desnaturalice el régimen de propiedad horizontal. Así, explicaremos como hacer concordar la propuesta con el referido régimen, qué obligaciones y derechos tendrían los titulares de las secciones exclusivas al no existir bienes comunes, cuáles serían los derechos y obligaciones del administrador, la facultad sancionatoria del administrador que implica que cumpla determinados parámetros para evitar el abuso de los derechos del administrador.

1. Concordancia con el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común

A efectos de concordar nuestra propuesta de que las empresas administradoras de inmuebles puedan ser propietarias de los bienes comunes y por ende puedan cobrar por la utilización de tales bienes a los propietarios de las secciones exclusivas así por los

servicios de mantenimiento de la edificación es necesario determinar si tal propuesta compatibiliza con los elementos que configuran al régimen de propiedad horizontal.

Entre los elementos esenciales de este régimen está: a) la existencia de la unidad inmobiliaria con secciones exclusivas; b) la coexistencia de los bienes y servicios comunes; y, c) que los bienes exclusivos sean de propiedad de diferentes personas (Gonzales, 2000).

Al respecto, consideramos que no será necesario para que se constituya el régimen de propiedad horizontal que exista una pluralidad de propietarios de las secciones exclusivas, puesto que “es factible que la constitución del régimen se realice de manera unilateral por el único propietario de la edificación” (Esquivel, 2012, p. 38).

Ahora bien, como nuestra propuesta consiste en transferir los bienes comunes de favor de las empresas administradoras de inmuebles, esto implicaría la eliminación de los gastos y servicios comunes, por lo que creemos conveniente explicar el régimen de estos bienes.

1.1. Los bienes comunes

a) Finalidad y características

Los bienes comunes son elementos esenciales en la propiedad horizontal, por ello podemos afirmar que “no puede existir propiedad horizontal sin la existencia de por lo menos un bien común afectado en beneficio de las secciones de propiedad exclusivas” (Esquivel, 2012, p. 39). Estos bienes tienen como finalidad contribuir con el goce de las secciones exclusivas, así como otorgarle a los propietarios y residentes de la unidad inmobiliaria las comodidades o beneficios que contribuyan con mejorar su calidad de vida. Así las escaleras, los pasadizos, el *hall* de recepción constituyen bienes comunes que permiten gozar a los propietarios de sus secciones, mientras que los ascensores, la sala de reuniones, el gimnasio, la piscina, etc., serán bienes que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los residentes de la edificación.

Es por eso que la transferencia o la cesión de las secciones exclusivas incluyen siempre el derecho de usar y disfrutar los bienes comunes por parte del adquirente o cesionario de la sección de propiedad exclusiva.

b) Clases de bienes comunes

A decir de Torres (2016) “los bienes comunes pueden ser esenciales (cimientos, vigas, escaleras, ascensores, pasadizos, etc.), o no esenciales (piscinas, campos deportivos, gimnasios, salón de usos múltiples, jacuzzi, etc.)” (p. 195).

La doctrina señala que existen dos clases de bienes comunes: a) por naturaleza, los cuales no pueden ser objeto de derechos particulares por lo que tienen que pertenecer obligatoriamente a la junta propietarios; y, b) por destino, los cuales no son indispensables para la edificación (Albadalejo, citado por Avendaño, 2010).

Con relación a esta clasificación Torres considera que los bienes por naturaleza y por destino son una subclasificación de los bienes comunes esenciales (Torres, 2016). Así el referido autor considera que “Los bienes comunes por naturaleza son imprescindibles para mantener la seguridad física de la edificación matriz, para su uso y disfrute, por tanto, no pueden ser desafectados de su carácter común, ni en el título constitutivo ni por acuerdo de la junta de propietarios” (Torres, 2016, p. 195). La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos denomina a los bienes por naturaleza como “bienes de carácter instrumental, pues son necesarios en función de la propiedad privativa” (Directiva 009-2008-SUNARP/SN, 2008, Antecedentes).

Por su parte, en cuanto a los bienes comunes por destino Torres (2016) sostiene que son “aquellos que sin ser comunes por naturaleza no se hallan definido como bienes de propiedad exclusiva en el título constitutivo tales como sótanos, patios, terrazas, salas de uso múltiple, etc” (Torres, 2016, p. 95).

En relación con los elementos por naturaleza y por destino, Vásquez (2010) afirma que:

[E]n los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal existen unos elementos que por su propia naturaleza tienen necesariamente que pertenecer a los distintos propietarios de elementos privativos integrantes de la comunidad;

denominados por esta razón esenciales o por naturaleza, como lo son los muros, cimientos, fachada, etc. (...) Por otro lado, existen los llamados elementos accidentales o por destino, como los patios de luces para dar luz y ventilación al interior del edificio, respecto de los cuales también puede significarse su calidad de comunes, siendo esta la regla general del artículo 396 del Código Civil, en cuanto se adscribe al servicio de todos o de algún grupo de propietarios (pp. 133-134).

Otro sector de la doctrina española refiere que los bienes comunes por destino pueden ser desafectados a efectos de convertirlo en un bien privado de la comunidad de propietarios o de alguno de ellos (Díez-Picazo & Gullón, 1995).

En resumen, podemos advertir que existen bienes comunes esenciales o también denominados por naturaleza o instrumentales, los cuales tienen que a como dé lugar formar parte de la edificación, siendo imposible su desafectación y posterior transferencia a favor de la junta de propietarios, a uno de sus miembros o a un tercero. Asimismo, existen bienes por destino los cuales sí pueden ser materia de transferencia previo acuerdo de desafectación.

c) Disposición de los bienes comunes

En el artículo 40 de la Ley N.º 27157 están señalados los bienes que pueden ser comunes entre los cuales podemos distinguir los bienes comunes esenciales o por naturaleza y bienes comunes por destino. Por su parte, el artículo 134 del TUO del reglamento de dicha ley establece cuáles de los bienes comunes son intransferibles, vale decir que no podrán ser desafectados siempre cuando el reglamento interno no disponga lo contrario.

Ahora bien, como se manifestó la Ley N.º 27157 permite la transferencia de los bienes comunes siempre que la junta de propietarios haya adoptado el acuerdo contando con los dos tercios de los votos de sus miembros. En efecto, conforme al artículo 43 de la ley concordante con el artículo 135 del TUO de su reglamento para la transferencia de los bienes comunes se requiere que el acuerdo se adopte mediante mayoría calificada, debiendo comunicarse mediante carta notarial a quienes no asistieron a la junta (Ley 27157, 1999, art. 43).

Cabe agregar que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha precisado

que la mayoría calificada también será requerida para los casos de desafectación de bienes comunes (Directiva 009-2008-SUNARP/SN, 2008, Numeral 5.3.), lo cual consideramos que es una redundancia ya que debe entenderse que todo acuerdo de transferencia de bienes comunes tiene implícito previamente el acuerdo de desafectación.

Es cierto debe tenerse presente que a efectos de que proceda la transferencia de los bienes comunes previamente la junta de propietarios deberá desafectar el bien común lo que implica que la propiedad dicho bien sea asignada a la junta de propietarios. En esa línea el Tribunal Registral en la Resolución N.º 376-2020-SUNARP-TR ha considerado:

El acuerdo de desafectación dará lugar a la independización de la nueva sección de propiedad exclusiva a favor de la junta de propietarios, salvo que esta sea acumulada a otra sección o transferida a favor de terceros, para lo cual se deberá adjuntar el correspondiente título traslativo a favor del titular de dicha sección (Tribunal Registral, 2020).

Así, según el criterio el Tribunal Registral no será necesario que el bien desafectado se independice a nombre de la junta de propietarios, siempre que se presente conjuntamente con el título de transferencia a favor de un tercero. Asimismo, cuando el adquirente sea un titular de las secciones exclusivas el bien desafectado podrá acumularse con la sección exclusiva conformada con una nueva unidad inmobiliaria con una mayor área sin solución de continuidad, pero para que ello ocurra será necesario que los inmuebles a acumular (la sección exclusiva y el bien desafectado) sean colindantes tal como lo establece el artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Si bien dicha norma permite que en el régimen propiedad horizontal se acumulen inmuebles que no sean continuos en razón de que se forme una unidad funcional, estimamos que dicha excepción solo sería aplicable para unidades inmobiliarias complementarias o accesorias, tales como un departamento que tiene asignado determinados estacionamientos y depósitos, por lo que por una cuestión de economía registral en vez de tener tres partidas registrales por cada unidad inmobiliaria sería factible que en una sola partida se inscriban las tres unidades inmobiliarias. Sobre el particular, Del Pozo Trigoso (2017) se pregunta:

¿Pero podría acumularse un departamento ubicado, por decir, en el quinto piso con otro ubicado en otro en el segundo piso del mismo edificio, invocando la unidad funcional? La respuesta es No, por cuanto aquí se estaría desnaturalizando el concepto de unidad funcional, la que refiere únicamente a una exclusiva de vivienda (departamento) y a sus accesorios, por denominarlo así, tales como el depósito y el estacionamiento, por ejemplo (p. 579).

Ahora bien, si tenemos en cuenta que a efectos de que exista el régimen de propiedad horizontal se requiere que por lo menos haya un solo bien común, el cual obviamente tendrá que ser un bien común por naturaleza, es decir, esencial y no por destino ni instrumental, entonces consideramos que no habría inconveniente alguno para que todos los bienes comunes que no sean esenciales puedan ser objeto de un derecho singular, es decir transferirse a favor de terceros. En tal sentido, somos de la opinión que podría existir este régimen teniendo como bien común al terreno en el cual se edifica el bien, así como aquellos elementos esenciales para la seguridad de la unidad inmobiliaria tales como los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos señalados, al ser bienes comunes que por naturaleza no podrán ser transferibles.

En cambio, todos los demás bienes comunes instrumentales y por destino sí podrán ser transferidos por una decisión de la junta de propietarios adoptada por mayoría calificada. En ese sentido, creemos que no existiría ningún inconveniente para que se pretenda instaurar un régimen de propiedad horizontal en el que los bienes comunes instrumentales y por destino sean de propiedad de las administradoras inmobiliarias.

No obstante, consideramos que de adoptarse nuestra propuesta implicaría que se modifiquen los actuales derechos y obligaciones de los titulares de las secciones exclusivas y que se constituyan derechos y obligaciones para las empresas administradoras inmobiliarias, todo ello con el fin de evitar el abuso de los derechos de los miembros de la edificación, lo cual será abordado en las siguientes páginas.

2. Derechos y obligaciones de los propietarios de las secciones exclusivas en el régimen de propiedad horizontal con solo bienes comunes por naturaleza

Al determinar que a efectos de que exista el régimen de propiedad horizontal solo se requiere por lo menos que haya un bien común, pues conforme con la Ley N.º 27157 y el TUO de su reglamento es factible la transferencia de los bienes comunes, salvo

aquellos que sean elementos esenciales para la seguridad de la unidad inmobiliaria como las columnas, muros exteriores, techos señalados, cimientos y demás elementos estructurales, siempre que sirvan a dos o más secciones (bienes comunes por naturaleza); entonces no habría ningún problema jurídico ni legal que impida que el administrador sea propietario de los demás bienes comunes instrumentales, por destino o conexos.

Ahora bien, la transferencia de los bienes comunes al administrador implicará un cambio en los derechos y obligaciones de los propietarios. En ese sentido, a efectos de determinar qué derechos y obligaciones se afectarán señalaremos aquellos con los que actualmente cuentan.

2.1. Derechos de los propietarios en el actual régimen de propiedad horizontal

El artículo 140 del TUO del reglamento de la Ley N.º 27157 regula los derechos de arrendatarios y otros poseedores de las secciones exclusivas. No obstante, por disposición expresa de su artículo 139, el concepto del poseedor es extendido al propietario, precisando que los derechos de los titulares de las secciones exclusivas están regulados en el reglamento interno de la edificación (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 139).

Ahora bien, efectuada tal precisión, según el artículo 140 del TUO del citado reglamento, tenemos que los propietarios de las secciones tienen derecho a:

a) “Al uso y disfrute exclusivo sobre su sección, con las limitaciones establecidas en su contrato, o el reglamento interno” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 140).

Los propietarios podrán realizar cualquier acto que implique la disposición o gravamen de su unidad exclusiva, siempre que no afecte las disposiciones contenidas en reglamento de la edificación.

El ejercicio de este derecho ha generado diversas situaciones controvertidas entre los titulares de secciones exclusivas y la junta de propietarios, puesto que muchas veces el reglamento interno prohíbe determinados actos que podrían afectar los derechos de los

propietarios de las secciones exclusivas. Así podemos señalar aquellas disposiciones reglamentarias que prohíben la tenencia de mascotas en las edificaciones o la aprobación por parte de la junta de propietarios de los residentes de la edificación, esto como condición suspensiva de la eficacia del contrato de transferencia de propiedad o cesión de uso de la sección exclusiva.

En relación con la prohibición por parte de la junta de propietarios de que los residentes de la edificación puedan tener mascotas ha sido abordada por el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Exp. N.º 01413-2017-PA/TC, en dicho fallo se consideró que se afecta el libre desarrollo de la personalidad ya que corresponde a cada sujeto de derecho tomar la decisión acerca de si poseer o no una mascota (Tribunal Constitucional, 2018); sin embargo, ha dejado abierta la posibilidad de que tales prohibiciones sean exigibles solo a los propietarios que adquieren secciones exclusivas con posterioridad a la prohibición (Tribunal Constitucional, 2018).

Somos de la opinión de que tales disposiciones afectarían el derecho de propiedad, no obstante, debe considerarse que al estar contenidas en el reglamento interno todos los propietarios de la edificación están en la obligación de cumplirlas ya que estas tienen como finalidad mantener las relaciones de convivencia y buena vecindad en los residentes de la edificación, por lo que sería recomendable que las personas antes de adquirir un bien en una unidad inmobiliaria en la que se limitan los derechos de los titulares de las secciones exclusivas revisen el reglamento a efectos de no verse perjudicado y sobre todo no afectar el estilo de vida de los residentes de la unidad inmobiliaria.

b) “Efectuar cualquier acondicionamiento o instalación interna que le convenga, en forma independiente a los demás poseedores, dentro del espacio ocupado por su sección, siempre que cuente con autorización del propietario” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 140).

Es decir, el poseedor de la sección a efectos de realizar cualquier trabajo interno en la sección exclusiva no está obligado a solicitar autorización alguna a la junta de propietarios o al administrador, esto siempre y cuando el reglamento interno de la

unidad inmobiliaria no establezca nada en contrario y cumpla los horarios establecidos por municipalidades respectivas para la realización de trabajos.

Cabe precisar que si bien el TUO del reglamento de Ley N.º 27157 no define lo que se debe entender por acondicionamiento, tal concepto se puede encontrar en el artículo 3 inciso e) de la Ley N.º 29090. Según esta disposición el acondicionamiento comprende “los trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones” (Ley 29090, 2007, art. 3).

Cabe preguntarnos si en aplicación de dicho derecho es viable que se coloque en los exteriores de la edificación el motor del aire acondicionado instalado en el interior de la sección exclusiva o será necesaria la autorización de la junta de propietarios. Sobre el particular consideramos que en dicho supuesto se requerirá autorización de la junta puesto que tal instalación altera el aspecto exterior de la edificación, por lo que se debe aplicar el artículo 133 del TUO del reglamento de la Ley N.º 27157.

En efecto, de acuerdo con el artículo 133 del TUO del reglamento de la Ley N.º 27157, los propietarios tienen derecho a efectuar obras de modificación, ampliación y remodelación con la finalidad de cambiar el diseño arquitectónico, las instalaciones o los servicios de su sección exclusiva, siempre y cuando no se incumpla la normativa urbanística y municipal y no se afecte la seguridad ni el funcionamiento de la unidad inmobiliaria, así como a los demás propietarios o de terceros. (Decreto Supremo N° 035-2006, 2006, art. 133). En caso contrario la junta de propietarios deberá aprobar la modificación mediante mayoría calificada (Tribunal Registral, 2004).

c) “Ejercer el uso y disfrute de los bienes y servicios comunes, sin más limitación que el uso y disfrute legítimo de los demás poseedores sobre dichos bienes y servicios” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 140). Según esta norma queda claro que el propietario de la sección exclusiva podrá utilizar los bienes y servicios comunes sin limitación alguna, no obstante, consideramos que a efectos de ejercer tales derechos el propietario tiene que haber cumplido con pagar una cuota de mantenimiento respectiva pues de lo contrario la junta de propietarios podría limitar el uso de determinados bienes comunes, así como la prestación de los servicios comunes. Así, en aquellos edificios o

condominios en los cuales el vigilante es quien se encarga de abrir y cerrar la puerta del estacionamiento se podría obligar al residente deudor que sea él quien abra o cierre la puerta. De igual forma, se podría establecer que los *deliveries* no ingresen al edificio para hacerle entrega del producto adquirido por el residente deudor, entre otras restricciones.

Debe tenerse presente que el reglamento interno puede regular el uso de los bienes comunes estableciendo horarios y limitando el acceso de personas ajenas a la unidad inmobiliaria, pero de ninguna forma se podrá restringir absolutamente el uso de los bienes comunes a los titulares de las secciones exclusivas ni a sus mascotas ya que de lo contrario se afectaría el derecho de propiedad y el libre desarrollo de la personalidad del propietario de la sección exclusiva.

Sobre el particular el alto tribunal en la sentencia del Exp. N.º 01413-2017-PA/TC se ha pronunciado respecto a la prohibición del uso de los ascensores por parte de las mascotas señalando que las juntas de propietarios antes de llegar a adoptar dicha medida deben evaluar otras alternativas menos graves tales como fijar horarios o asignar un ascensor para dicho fin (Tribunal Constitucional, 2018).

Asimismo, el mencionado tribunal consideró en el auto recaído en el Expediente N.º 3159-2015-PA/TC que tampoco se puede prohibir el ingreso de las mascotas a un parque interno de un condominio, pues hacerlo es afectar los derechos a la propiedad, igualdad y libre desarrollo de la personalidad. (Tribunal Constitucional, 2017).

d) “Reclamar ante la administración o junta de propietarios cuando el mantenimiento o prestación de los servicios comunes no sean los adecuados” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 140). En relación con este derecho debemos mencionar que a efectos de que se brinde un buen servicio será necesario que la mayoría de propietarios cumplan con pagar las cuotas de mantenimiento, pues de lo contrario la administración y la junta podrían justificar que el estado de los bienes y la calidad de los servicios comunes no es el adecuado debido al incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias de mantenimiento por parte de los titulares o poseedores de las secciones exclusivas.

e) “Formar parte de la junta de propietarios, y votar, elegir y ser elegido dentro de ella”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 140). Por el solo hecho de ser propietario de una zona exclusiva de una unidad inmobiliaria sujeta al régimen de propiedad horizontal, las personas forman parte de la junta de propietarios razón por la cual tal derecho es exclusivo del propietario, por lo que los poseedores no podrán ser parte de la junta. Así, el propietario también tendrá derechos electorales en la junta, sin embargo, estos últimos podrá ser restringidos cuando se haya caído en alguna causa de inhabilitación establecida en el reglamento. En efecto, el literal e) señala también que en el reglamento interno se podrá limitar el ejercicio del derecho al voto solo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 140). Al respecto, consideramos que, aunque tal norma solo hace referencia a la limitación del derecho a voto, creemos que no habría óbice en restringir el derecho a ser elegido siempre y cuando el reglamento de la edificación regule los supuestos de restricción del mencionado derecho.

f) “Reclamar ante la junta de propietarios o la administración, respecto de las acciones de otros ocupantes de secciones exclusivas que perjudiquen sus intereses o violen el reglamento interno”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 140). Los poseedores y propietarios podrán exigir ante la administración o la junta el respeto de las disposiciones contenidas en el reglamento o en el régimen de convivencias a efectos de que se les impongan las sanciones a aquellas personas infractoras. Cabe precisar que el régimen de infracciones y sanciones para que sea exigible a los residentes de la edificación deberá ser aprobado siguiendo el procedimiento que el reglamento de la edificación disponga.

g) “Reclamar ante las autoridades competentes frente a las acciones o decisiones de la junta de propietarios que lesionen sus derechos o violen el reglamento interno o las normas vigentes”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 140). Si los derechos del poseedor de la sección exclusiva son afectados por la junta propietarios, aquel en ejercicio de su derecho de tutela jurisdiccional efectiva podrá demandarla ante el Poder Judicial en sede constitucional (por el proceso de amparo) u ordinaria a efectos de que cesen las lesiones o violaciones a su derecho.

Con relación al plazo de impugnación de los acuerdos de la junta de propietarios debe considerarse que ni la Ley N.º 27157 ni el TUO de su reglamento han regulado un plazo, por lo que consideramos que el plazo aplicable es el contenido en el artículo 92 del Código Civil, referido a la impugnación de acuerdo de asamblea general de las asociaciones, pues “en caso de considerarse que no hay plazo o que se apliquen los plazos de prescripción extintiva se afectaría de manera grave la estabilidad de las decisiones de las juntas de propietarios al poderse cuestionar un acto en diez años” (Esquivel, 2012, p. 106).

Es preciso señalar el mencionado artículo 92 ha sido interpretado por la Corte Suprema mediante la Sentencia del V Pleno Casatorio Civil - Casación N.º 3189-2012-Lima Norte (Corte Suprema de Justicia de la República, 2013), no obstante dicha sentencia plenaria ha omitido referirse si es que el plazo del artículo 92 del Código Civil también puede ser aplicable para la impugnación de acuerdos de la juntas de propietarios, creemos que se desaprovechó una buena oportunidad a efectos de cubrir la cierta omisión legislativa al respecto. En efecto, por más que consideremos que el plazo aplicable para la impugnación de los acuerdos de la junta de propietarios sea el establecido en el referido artículo 92 esto no impedirá que los jueces inapliquen el precedente vinculante, alegando que el supuesto de hecho no regulado en la norma no es aplicable para las juntas de propietarios.

2.2. Obligaciones de los propietarios en el actual régimen de propiedad horizontal

Las obligaciones de los propietarios y residentes en el régimen de propiedad horizontal actual son:

“a) Destinar la sección de propiedad exclusiva que conduce al uso genérico y/o compatible que corresponda a la naturaleza de la edificación, salvo las limitaciones impuestas en el reglamento interno”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 141). El uso de la sección exclusiva se encuentra detallado en el reglamento interno de la edificación, el cual es compatible con la zonificación asignada por la municipalidad. Los usos generalmente establecidos en los reglamentos internos son: vivienda, estacionamiento, depósitos, tiendas, oficinas, etc.

Así, en mérito a esta norma los propietarios y residentes de las secciones exclusivas deberán cumplir con el uso asignado en el reglamento, por lo que no será permitido que, si a la sección se le asignó un uso de vivienda, en ella se realicen actividades comerciales, es decir que sea utilizado como oficina o como un lugar comercial.

De igual forma tampoco estaría permitido que en las secciones exclusivas destinadas a vivienda sean utilizadas como hospedaje ya que ello contravendría el reglamento interno. Actualmente existen algunas personas que adquieren departamentos en edificios para brindar el servicio de hospedaje mediante el sistema de Airbnb, esto ocasiona que la recepción del edificio sea utilizada como una zona *check in* o *check out* generando malestar en los residentes debido a que los huéspedes llegan a cualquier hora poniendo en riesgo a los residentes de los edificios.

Asimismo, también incumplirá con esta disposición cuando el propietario o poseedor destina a los estacionamientos o terrazas como almacenes o depósitos.

“b) No ejecutar, en el área ocupada por su sección, obra o instalación alguna que afecte el dominio común o la apariencia externa del predio, sin contar con la previa y expresa autorización del propietario y de la junta de propietarios, y con la licencia de obra cuando corresponda”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 141). Tal como mencionamos el propietario de la sección exclusiva tiene el derecho de hacer remodelaciones a su predio; sin embargo, estas obras no podrán afectar los bienes comunes o el aspecto exterior o estilo arquitectónico de la edificación, pues para eso se deberá contar con autorización de la junta propietarios adoptada por la mayoría calificada, tal como lo dispone el artículo 133 del TUO del reglamento de la Ley N.º 27157.

“c) No afectar la seguridad o las condiciones de habitabilidad de la edificación en su conjunto”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 141). Con la finalidad de priorizar la convivencia entre los residentes de la edificación se ha establecido que todos deben evitar poner el riesgo su seguridad, lo que implica en sí la obligación intrínseca de mantener en buen estado la propiedad exclusiva. Del mismo modo implica que cuando se realicen remodelaciones internas en la sección exclusiva se debe evitar afectar los

cimientos o elementos estructurales de la edificación, poniendo en riesgo la habitabilidad de la edificación.

“d) No perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 141). Cuando se exige a los residentes no afectar la tranquilidad de la edificación debe entenderse que hay que evitar realizar conductas que contravengan el ambiente de paz y respeto entre los residentes. Lo que se busca es que los residentes de la edificación tengan una buena convivencia y no se afecte la tranquilidad con la realización de determinadas conductas, pero consideramos que tal concepto es subjetivo razón por la cual se debe regular en el reglamento de la edificación o en el reglamento de convivencia todo lo referente a los horarios para la realización de fiestas o eventos sociales o uso de los bienes y servicios comunes. No obstante, somos conscientes que en la mayoría de edificaciones no cuentan con estas disposiciones debido a la falta de acuerdo entre los propietarios, razón por la cual somos de la opinión que en estos casos se debe recurrir a la normativa municipal correspondiente a efectos de sancionar aquellas conductas que afectan la tranquilidad de la convivencia vecinal.

En cuanto a las actividades que afecten las buenas costumbres o moral es aún más subjetivo, pero consideramos que podrían estar incursas aquellas como el consumo de drogas u sustancias sicotrópicas o el ejercicio del meretricio en alguna sección exclusiva.

e) “Asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás unidades, o a las áreas o los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 141).

En este caso se regula la responsabilidad extracontractual por daños que un residente ocasione por dolo o culpa respecto a los bienes exclusivos, así como los bienes comunes.

Si bien, toda persona titular de una sección exclusiva tiene derecho a usar y disfrutar los bienes y servicios comunes, a su vez tiene la obligación de cuidarlos haciendo uso adecuado de ellos. Así cuando se cause un daño por dolo o culpa entonces tendrá que repararlo. En dicho supuesto el titular de la indemnización será la junta de propietarios.

Cabe mencionar que la obligación de pagar la indemnización corresponde a quien cometió el daño, esto implica que si quien dañó un bien común fue un arrendatario o poseedor de una sección exclusiva, la indemnización no podrá ser cobrada al propietario de aquella, esto debido a que según el artículo 1183 del Código Civil no es viable presumir la solidaridad ya que esta debe ser expresa, no obstante, consideramos que tal solidaridad podría estar contenida en el reglamento interno.

f) “No ejecutar, en el área ocupada por los bienes comunes, obra o instalación alguna, sin la aprobación previa de la junta de propietarios” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 141). Está sobreentendido que todos los propietarios de la edificación tienen derecho a usar y gozar de los bienes comunes, por ello es que ningún miembro de la junta podrá realizar instalaciones u obras en las áreas destinadas a los bienes comunes, sin previa autorización de la junta de propietarios. En algunos edificios sucede que los propietarios de los últimos niveles instalan rejas en el descanso de las escaleras que se ubica entre penúltimo y último nivel limitando el uso de los propietarios.

Ante el incumplimiento de esta obligación el administrador deberá aplicar la sanción impuesta en el reglamento interno o el régimen de infracción y sanciones, o en su defecto de regulación podrá efectuar la denuncia administrativa respectiva ante la municipalidad correspondiente a efectos de que se imponga la sanción municipal.

Además, tal conducta también podría dar origen a que se proceda a la denuncia penal por usurpación, tipo penal contenido en el artículo 204 del Código Penal.

“g) No afectar, perturbar u ocupar permanentemente las áreas destinadas a la circulación, esparcimiento o cualquier otro uso común”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 141). Tal cual como indicamos al explicar la obligación señalada en el literal f), no corresponderá que ningún residente impida el acceso a determinado bien común, es por ello que incumplen esta obligación quienes viven en el último piso de la edificación y deciden instalar una reja en las escaleras impidiendo tener acceso a los demás propietarios al último piso. Asimismo, quienes instalan una reja o cercan un área verde que colinda con la sección exclusiva.

“h) Respetar los lugares, horarios y sistemas para la evacuación de la basura, así como otras disposiciones referentes al buen mantenimiento exterior de su sección de propiedad exclusiva y áreas comunes, que fije la administración, la junta de propietarios y/o la municipalidad”. (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 141). Por una cuestión de salubridad dentro de la edificación los residentes deben cumplir con dejar sus residuos sólidos en los lugares destinados para tales fines y cumplir con los horarios y sistema de recojo establecidos por el reglamento de la edificación o en las disposiciones municipales.

De igual forma la norma obliga a los residentes a mantener en un buen estado el exterior de su sección exclusiva, lo que implica limpiar y pintar la fachada, aunque debemos mencionar que por una cuestión de uniformidad el pintado de edificación es una labor que corresponde efectuarlo a la administración.

“i) Acatar las disposiciones y resoluciones que adopten la junta de propietarios” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 141). Los propietarios y residentes de las secciones exclusivas tienen la obligación de acatar las decisiones adoptadas válidamente por la junta de propietarios, lo cual implica que para la adopción de tales acuerdos se haya cumplido con la convocatoria, el *quorum* de instalación y las mayorías exigidas en el reglamento interno. La obligación de cumplimiento de las disposiciones de la junta se extiende a aquellos titulares de las secciones exclusivas que no asistieron a la junta, los inhabilitados y a aquellos que hayan decidido renunciar a la junta pues así lo dispone en el artículo 145 del TUO del reglamento de la Ley N.º 27157.

“j) Pagar puntualmente las cuotas destinadas a atender los gastos comunes cuando le corresponda según su contrato. En este caso el propietario se constituye legalmente como responsable solidario del poseedor no propietario frente a la junta” (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 141). Es indispensable que el titular y residente de la sección exclusiva pague las cuotas ordinarias pues mediante esta se podrá solventar el cuidado y mantenimiento de los bienes y servicios comunes. En relación con los servicios comunes el TUO del reglamento de la Ley N.º 27157 (artículo 137) considera como servicios comunes obligatorios a toda edificación la limpieza, el cuidado y el mantenimiento de todos los espacios comunes, así como las conexiones eléctricas y

sanitarias de uso común y en general todo aquel elemento común (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 137).

Esta obligatoriedad se explica pues la junta de propietarios es responsable que la edificación se mantenga limpia y en buen estado. Adicionalmente, la junta de propietarios podrá acordar que se incluya como servicios comunes la vigilancia mediante cámaras de seguridad o por personal de seguridad, el servicio de recojo de basura, el servicio de administración de los estacionamientos de visitas, el servicio de mantenimiento de áreas verdes, en general, cualquier otro que decida la junta.

Ahora bien, los propietarios a efectos de cumplir su obligación de contribuir con el cuidado de los bienes y servicios comunes de la unidad inmobiliaria solo tienen que pagar las cuotas ordinarias de mantenimiento en proporción a los porcentajes determinados en el reglamento de la edificación, el cual es fijado sobre la base de criterios razonables tales como el área ocupada de las unidades exclusivas, su ubicación o uso (Decreto Supremo 035-2006, 2006, art. 130).

Como podemos advertir el porcentaje de las cuotas de mantenimiento se puede determinar por diversos criterios, siendo el que más se utiliza en los reglamentos internos el referido al área ocupada de las secciones exclusivas, sin embargo, en muchas de las edificaciones los propietarios incumplen con efectuar los pagos de las cuotas de mantenimiento siguiendo lo fijado en el reglamento interno. En efecto, tal como comentamos en su oportunidad:

[E]l problema respecto a las cuotas de mantenimiento se produce cuando los propietarios reunidos en junta deciden establecer una cuota fija para todos, pese a que en el reglamento interno de la edificación se señale que la cuota es igual al porcentaje de participación sobre los bienes comunes. Es decir, el problema surge porque la junta de propietarios decide modificar de hecho el reglamento interno de la edificación, sin alcanzar la mayoría requerida y agrava porque tanto los participantes a la junta como los ausentes cumplen con pagar la nueva cuota convalidando la contravención al reglamento. Así, el hecho de que los propietarios paguen la cuota fija establecida en contravención al reglamento interno provoca que se convalide su contravención produciendo en sí una modificación fáctica, no obstante como tal decisión es inválida siempre quedará abierta la posibilidad de que cualquier propietario exija el fiel cumplimiento del reglamento interno alegando que si se aplica este, su cuota de mantenimiento sería menor por lo que habría efectuado un pago indebido, el cual podría

imputarlo como un crédito hacia la junta de propietarios (Esquivel, 2014, p. 165).

2.3. Derechos de los propietarios en el régimen propuesto

En relación con el actual régimen consideramos que los derechos que se afectarán con la transferencia de los bienes comunes al administrador serán únicamente aquellos relacionados con su propiedad común, manteniéndose igual los derechos sobre las secciones exclusivas.

La transferencia de los bienes comunes implicará que la junta de propietarios pierda el derecho de propiedad a favor del administrador inmobiliario, quien a cambio de una renta mensual le otorgará el derecho a gozar, usar y utilizarlos. En ese sentido, los propietarios conservarán sus derechos de ejercer el uso y disfrute de esos bienes, con las limitaciones que el administrador propietario disponga en concordancia con el reglamento interno¹.

Además, los propietarios en mérito a la renta pagada al administrador propietario podrán exigirle el cumplimiento idóneo del servicio o reclamar la violación del reglamento de la edificación por los ocupantes de los predios exclusivos a efectos de que se impongan las sanciones respectivas. Consideramos que este derecho corresponderá no solo a aquel que esté al día en sus cuotas de mantenimiento, por lo que el administrador propietario estará obligado a otorgarlo pese a que existan propietarios morosos.

De igual modo la transferencia de los bienes comunes supondrá que a los propietarios de las secciones exclusiva se les otorgue determinados derechos reales a efectos de que puedan gozar y disfrutar sin limitación alguna su derecho de propiedad.

En efecto, consideramos que si las empresas administradoras fueran propietarias de aquellos bienes comunes que son instrumentales o por destino tendrían que constituir a una servidumbre de paso en favor de los titulares de los inmuebles exclusivos a efectos de que sus residentes puedan tener acceso a estos. Esto implicará que los bienes de las

¹ Consideramos que para hacer viable el régimen propuesto, la actuación del administrador propietario deberá estar sujeta a determinadas reglas establecidas previamente en el reglamento interno a efectos de evitar cualquier tipo de abuso.

empresas administradoras sean los predios sirvientes y las secciones exclusivas tendrían la calidad de predios dominantes. Por consiguiente, es claro que al momento de constituirse el régimen de propiedad exclusiva se tendrá que constituir dicha servidumbre la cual deberá constar en el título que dé mérito a la constitución del régimen. Así, al momento en que se produzca la independización de las secciones exclusivas entonces se tendrá que inscribir en cada una de las partidas independizadas la servidumbre de paso a favor de los predios dominantes y en la partida registral del predio de la empresa administradora deberá constar como gravamen al ser el predio sirviente, todo ello en aplicación del artículo 144 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Cabe mencionar que el Tribunal Registral en su XXII Pleno estableció como precedente vinculante que a efectos de que se independicen secciones exclusivas que carezcan de acceso directo a la vía pública o a los bienes o áreas comunes se deberá constituir una servidumbre de paso. Dicho acuerdo fue dejado sin efecto en el Pleno CLXXIX. En dicho pleno se adoptó como no necesaria la constitución de la servidumbre de paso cuando la sección exclusiva no pueda acceder a la vía pública (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, s/f).

Por otro lado, estimamos que las decisiones de la junta de propietarios quedarán limitadas únicamente a los temas relacionados sobre el cuidado y la forma del mantenimiento de los bienes comunes por naturaleza, ya que cualquier decisión respecto al uso y disfrute de los bienes transferidos le corresponderá al administrador propietario, siempre que esto se ajuste a lo establecido en el reglamento interno.

En ese sentido, la junta deberá cumplir funciones de fiscalización y vigilancia de las actuaciones del administrador, pues creemos que a efectos de evitar cualquier abuso por parte de este respecto a los propietarios de la secciones exclusivas, sus derechos y obligaciones necesariamente deberían estar regulados en el reglamento interno de la edificación el cual constituiría el vínculo que guiará las acciones, medidas y decisiones del administrador propietario respecto de los bienes de su propiedad.

En consecuencia, si en caso el administrador propietario incumpliera alguna de las reglas establecidas en el reglamento edificación entonces la junta de propietarios podría

detener el pago de la renta por mantenimiento e iniciar las acciones pertinentes a efectos de que el administrador propietario cumpla con lo establecido en el reglamento interno.

2.4. Obligaciones que se afectarán con la transferencia de los bienes comunes al administrador

La principal obligación de los titulares de las secciones exclusiva contenida en la Ley N.º 27157 y el TUO de su reglamento es pagar los gastos comunes. Es decir, los propietarios deben pagar las cuotas ordinarias a la junta a efectos de que esta pueda cubrir aquellas erogaciones ocasionadas por el cuidado y buen estado de servicios comunes, el pago por los servicios brindados por los proveedores. Asimismo, estarán obligados a pagar las cuotas extraordinarias acordadas por la junta. Debe considerarse que al ser el único bien común el terreno en el que se construyó la edificación, las actuales cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias deberán denominarse rentas por mantenimiento.

En efecto, con el régimen que proponemos no será apropiado hablar de gastos comunes, sino de renta por mantenimiento cuyo monto a pagarse no estará determinado por el porcentaje de participación sobre los bienes comunes, sino por el precio que señale el administrador propietario, lo que evidentemente tendrá que ser superior a sus costos, a tal punto que le otorgue una ganancia que lo incentive a continuar brindándolo.

En la actualidad el presupuesto mensual de un edificio de 22 departamentos es el siguiente:

PRESUPUESTO MENSUAL DE GASTOS COMUNES EDIFICIO

I. SERVICIOS BASICOS

Luz del Sur, servicio de gas, bombas contra incendios (pago promedio de recibos)	1400
Agua	1200
SUBTOTAL (REDONDEO SEGÚN REUNIÓN)	2600

II. PERSONAL

Conserje 01 planilla (está provisionada la contribución a EsSalud y los beneficios sociales tales como gratificaciones, compensación por tiempo de servicios y vacaciones considerando como remuneración básica de	1708
--	------

S/ 1200).	
Conserje 02 planilla (esta provisionada la contribución a EsSalud y los beneficios sociales tales como gratificaciones, compensación por tiempo de servicios y vacaciones considerando como remuneración básica de S/ 1200).	1708
Limpieza planilla medio tiempo.	858
Descansero con seguro potestativo.	698
Seguro Vida Ley año / 12 meses.	18
Jardinería .	60
SUBTOTAL	5050

III. MANTENIMIENTO PREVENTIVO MENSUAL

Ascensor.	400
SUBTOTAL	400

IV. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y OPERATIVOS

Servicio de Administración, supervisión, control.	1000
Materiales de limpieza y oficina.	300
Gastos financieros (mantenimiento de cuenta).	
SUBTOTAL	1300

V. FONDO RESERVA MANTENIMIENTO DE EQUIPOS

Fondo para mantenimiento de equipos	1000
SUBTOTAL	1000

TOTAL PRESUPUESTO MENSUAL	10 350
----------------------------------	---------------

En el detalle del presupuesto se advierte un concepto de reserva de mantenimiento el cual tiene como finalidad servir de ahorro para cubrir las contingencias que se puedan generar por el desgaste de los bienes y servicios comunes. Si bien tal fondo de reserva tiene una buena finalidad, no obstante, consideramos que dicho fondo de reserva también debe fijarse en el reglamento interno a efectos de que su cobro sea exigible para todos los propietarios.

Ahora bien, si consideramos que el monto del presupuesto mensual se dividiese en partes iguales para cada uno de los 22 departamentos entonces la cuota de mantenimiento mensual sería de S/ 470.455.

Si se adopta nuestra propuesta entonces sería obvio que la cuota de mantenimiento aumentaría debido a que la renta por mantenimiento estará afectada al impuesto general a las ventas y la empresa administradora deberá pagar el impuesto a la renta por las ganancias que obtenga en el ejercicio anual.

Esto también aumentará en sí los costos actuales respecto a las cuotas de mantenimiento que pagan los titulares de las secciones exclusivas (ya que en la actualidad tales cuotas no están sujetas al pago de ningún impuesto) estimamos que el beneficio que obtengan las personas será mucho mayor en relación con el precio, lo cual se traducirá en el valor de su sección exclusiva o en la satisfacción de residir en un edificio o condominio donde los servicios de administración son buenos.

Como podemos observar, a efectos de que el negocio de la administración de edificios sea rentable para la empresa administradora y que los costos de mantenimiento sean menores para los propietarios sería necesario que la empresa administre varios edificios a efectos de que la renta a cobrarse sea menor razón por la cual estimamos que debería procurarse la administración de varios edificios ubicados en una determinada calle o avenidas.

Por otro lado, otra obligación que se afectará con la adopción del régimen propuesto es la referida al acatamiento de las disposiciones y resoluciones que adopten la junta de propietarios, ya que en este caso los propietarios tendrán que cumplir las decisiones que adopte el administrador respecto al uso y disfrute de sus bienes.

En efecto, los propietarios de las secciones exclusivas estarían sujetos a cumplir las reglas y decisiones que la empresa administradora adopte, siempre y cuando estas cumplan con los parámetros que fije el reglamento interno los cuales deberán cumplir con los principios de razonabilidad, necesidad y proporcionalidad. En caso contrario, los propietarios a través de la junta tendrán que adoptar el acuerdo respectivo a efectos que se impugne judicial o arbitralmente la decisión adoptada por el administrador.

Por último, la principal obligación de la cual se liberarán los propietarios de las secciones exclusivas es la de asumir la responsabilidad por daños ocasionados a terceros por la utilización de los bienes comunes, así como por como por la falta de idoneidad de los servicios comunes.

De igual manera, los propietarios no asumirían responsabilidad alguna por el incumplimiento de las obligaciones laborales respecto del personal que se dedica al mantenimiento de los bienes comunes, ya que la empresa administradora deberá asumir únicamente tales obligaciones.

3. Derechos y obligaciones del administrador propietario en el régimen de propiedad horizontal propuesto

El administrador propietario tendrá como principal derecho el ser titular de los bienes adquiridos, sin embargo, este derecho no será pleno por cuanto al ser ejercido dentro de una unidad inmobiliaria tendrá que estar sujeto a las necesidades que los titulares de las secciones exclusivas requieran a efectos de poder gozar y ejercer su derecho de propiedad.

En efecto, el propietario administrador a pesar de tener la titularidad de los bienes tendrá que sujetar su actuación a las reglas fijadas por la junta de propietarios, ello con la finalidad de evitar cualquier abuso en cuanto al ejercicio de sus derechos. En tal sentido, administrador propietario tendrá la obligación de ejercer sus facultades y derechos conforme a los parámetros establecidos en el reglamento de la edificación los cuales como se dijo deben cumplir con los principios de proporcionalidad, necesidad y razonabilidad.

Asimismo, el propietario administrador tendrá derecho de cobrar una renta mensual a cada propietario de las secciones exclusivas por concepto de uso, disfrute y mantenimiento de los bienes que antes tuvieron la calidad de comunes. Por su parte, el administrador propietario se obligará a otorgar el uso y disfrute de esos bienes, sin limitación alguna, salvo las establecidas en el reglamento interno.

Del mismo modo, estimamos al igual como lo señala la Sociedad Peruana de Bienes Raíces que el administrador propietario tendrá derecho a efectuar visitas, previa comunicación, cada cierto tiempo a las secciones exclusivas, esto con la finalidad de verificar que no se estén realizando conductas contrarias al reglamento de la edificación (Sociedad Peruana de Bienes Raíces, s.f.).

Si el administrador propietario verifica que algún propietario está infringiendo el reglamento de la edificación perjudicando la convivencia social, tendrá derecho a sancionarlo siempre teniendo en consideración lo dispuesto en el reglamento interno el cual deberá contener un régimen de gradualidad de sanciones. Esto es importante por cuanto, como mencionamos en las líneas precedentes, la junta de propietarios asumirá un rol fiscalizador y de vigilancia respecto a las actuaciones y decisiones del administrador propietario.

4. El administrador como órgano que sanciona el incumplimiento del reglamento interno

En el régimen que proponemos las sanciones a los propietarios por el incumplimiento de las reglas de convivencia social así por el uso no adecuado de los bienes y de los servicios que brinda el administrador propietario, estará al cargo de este quien deberá aplicarla según las disposiciones del reglamento interno.

En ese sentido, en el reglamento interno aprobado por los propietarios y el administrador propietario se tendrán que consignar todas las normas referentes para la imposición de las sanciones, las cuales tendrán que respetar el principio de proporcionalidad. A decir del Tribunal Constitucional este principio exige que exista proporción entre el medio y el fin, esto es, debe la sanción a imponerse ser proporcional a la infracción. Así, según al alto tribunal, dicho principio está compuesto de tres subprincipios: 1) idoneidad, 2) necesidad, y 3) proporcionalidad. El primero requiere que cualquier afectación a los derechos fundamentales tiene que ser adecuado para lograr la finalidad. El subprincipio de necesidad exige que el fin que se pretenda lograr no se pueda lograr con otras opciones. Mientras el subprincipio de proporcionalidad exige la sanción sea equivalente a la afectación del derecho constitucional (Tribunal Constitucional, 2007).

Cabe mencionar que no existe inconveniente en que se aplique el principio constitucional de proporcionalidad en sanciones impuestas en mérito de una relación regulada por el Derecho Privado, como es el caso de la junta de propietarios, pues su satisfacción debe analizarse en cualquier ámbito del Derecho (Cresci, 2008, p. 71).

Ya el Tribunal Constitucional tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en un caso en el que un club de playa sancionó a un asociado prohibiéndole el ingreso al club por la comisión de faltas graves en contra de algunos de los asociados, las cuales estaban debidamente tipificadas en el estatuto de la asociación. En esa oportunidad el tribunal sostuvo que las personas cuando deciden formar parte de una organización se obligan a cumplir las reglas contenidas en el estatuto por lo que si se incumplen pueden ser sancionadas siempre y cuando se realice el procedimiento sancionatorio, el cual deberá observar el debido procedimiento. Así, el tribunal admitió que era viable que dentro de tales sanciones se restrinja el ejercicio de algunos derechos del asociado, sin embargo, esta debe ser razonable con la infracción cometida (Tribunal Constitucional, 2002).

Aunque este fallo hace referencia a las sanciones que una persona jurídica impone a uno de sus miembros, consideramos que sí es aplicable para las juntas de propietarios, ya que estas son sujetos de derechos que califican como personas jurídicas irregulares.

Ahora bien, a efectos de respetar el principio de proporcionalidad, el reglamento interno debe contener una variedad de sanciones, desde la más leve hasta la más grave. Así, puede establecerse sanciones de amonestaciones, multas, suspensiones del uso del servicio, así como aquellas que suspendan el uso de la sección exclusiva en el caso de los propietarios o el lanzamiento en aquella en el caso de los demás ocupantes.

Para la aplicación de estas sanciones se tendría un régimen de gradualidad a tal punto de que se cumpla a cabalidad con los subprincipios constitucionales del principio de proporcionalidad, esto es, la idoneidad, necesidad y proporcionalidad señalados por el Tribunal Constitucional.

Mención aparte merece las sanciones de privación de uso de las secciones exclusivas a sus propietarios o el lanzamiento de sus ocupantes, pues consideramos que a efectos de que el régimen funcione debe incluirse este tipo de sanciones en el reglamento interno, la cual solo se aplicará en aquellos casos en que se afecte y perturbe la vida de convivencia, siendo la última medida para restaurarla.

En efecto, solo en este caso se podría imponer como sanción como la establecida en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal de España, (Ley N° 49/1960), consistente en la suspensión del uso de la sección exclusiva, la cual podría ser adoptada como una cláusula en los reglamentos internos, ya que los miembros de la junta se estarían obligando a cumplirla por el solo hecho de ser parte de esta. La sanción tendría como fundamento privilegiar la convivencia armónica de los titulares de las secciones exclusivas.

Aunque, como lo establece la referida norma española, para la aplicación de esta sanción se requeriría que el Poder Judicial o un tribunal arbitral sea el órgano encargado de imponerla, a fin de que se otorgue las mayores garantías a los propietarios.

Finalmente, creemos que a pesar de que se establezcan todas las garantías para que se imponga la sanción de suspensión del derecho de posesión del propietario o el lanzamiento del ocupante no propietario de una sección de propiedad exclusiva, lamentablemente por las deficiencias legales existentes en nuestro ordenamiento (señaladas en la sección II, numeral 5), creemos que nunca se haría efectiva esta sanción.

CONCLUSIONES

1. La junta de propietarios no constituye una persona jurídica en razón de que la inscripción en la partida registral del inmueble matriz del Registros Predios no le otorga personalidad jurídica y además porque sus miembros solo tienen como finalidad establecer las reglas de convivencia social respecto al goce y disfrute de los bienes y servicios comunes de la edificación. Es decir, los miembros de la junta de propietarios no deciden unirse con la finalidad de restringir sus responsabilidades con relación a los terceros.
2. La junta de propietarios al no ser una persona jurídica y al tener sus miembros un derecho e interés en común, en sí califica como patrimonio autónomo, figura que está regulada en el artículo 65 del Código Procesal Civil.
3. La ausencia de personalidad jurídica de la junta de propietarios tiene como efecto principal que esta sea considerada como titular de deudas, acreencias o créditos, es por eso que sus miembros asumen una responsabilidad ilimitada ante las obligaciones de la junta, siendo considerados en sí los únicos obligados a cumplir los contratos celebrados por la junta, así como a responder por los daños ocasionados a terceros.
4. El administrador de la junta de propietarios realiza sus actividades en el ámbito de la edificación, ya que aquel es responsable de cuidar y mantener en buen estado los bienes y servicios comunes de la unidad inmobiliaria, por lo que debe ejercer sus funciones con la diligencia debida, no obstante en caso que incumpla con sus responsabilidades los daños que se causen a las personas siempre serán asumidos por los miembros de la junta de propietarios, es decir por los titulares de las secciones exclusivas.
5. Las administradoras de inmuebles otorgan un servicio especializado en la administración de bienes y servicios comunes siendo mayores sus ventajas que sus desventajas, razón por la cual es recomendable incentivar la constitución de más empresas promoviendo la venta de bienes comunes, lo cual permitirá al administrador propietario tener un mayor control y decisión respecto a hacer cumplir el reglamento interno.

6. A efectos de incentivar que las empresas de administración inmobiliaria puedan invertir en la compra de bienes comunes de las edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal se requiere que nuestra legislación establezca mecanismos que permitan al administrador propietario la cobranza de la renta mensual por mantenimiento.
7. Permitir que las empresas de administración inmobiliaria sean propietarias de los comunes de la edificación no desnaturaliza el régimen de propiedad horizontal actual, por cuanto la legislación permite que se transfieran los bienes comunes, requiriéndose para la existencia del régimen que haya por lo menos un solo bien común, que sería los cimientos y sobrecimientos de la edificación, es decir, los bienes por naturaleza.
8. De regularse la adquisición de los bienes comunes por las empresas de administración inmobiliaria entonces deberá constituirse un derecho de servidumbre de paso a favor de las secciones exclusivas, siendo el predio sirviente los bienes de las empresas de administración.
9. Las empresas de administración tendrán derecho a cobrar a los propietarios de las secciones exclusivas una renta mantenimiento por el uso de sus servicios, esta sustituirá a las actuales cuotas ordinarias y extraordinarias.
10. Los derechos y obligaciones que se afectarían de los propietarios serían mínimos, quedando descartado cualquier posibilidad de abuso por parte del administrador propietario, ya que su actuación debe ejercerse conforme a las disposiciones contenidas en el reglamento de la edificación.
11. En el régimen propuesto la junta de propietarios deberá regular la forma de actuación de las empresas de administración que adquieran los bienes comunes, esto a efectos de evitar el abuso en el ejercicio de sus derechos.
12. Lo novedoso del régimen propuesto es que el administrador propietario tendrá la facultad de sancionar cualquier incumplimiento a las reglas de convivencia social. No obstante, las sanciones que imponga el administrador propietario

deberán respetar el principio constitucional de proporcionalidad, así como los subprincipios de idoneidad, necesidad y proporcionalidad, para lo cual se requerirá que las reglas estén establecidas en el reglamento interno.

13. La aplicación de las sanciones estaría sujeta a un régimen de gradualidad, vale decir, irá desde la más leve hasta la más grave, pudiendo ser esta privación de uso de las secciones exclusivas a sus propietarios o el lanzamiento de sus ocupantes, la que deberá ser aplicada judicial o arbitralmente para evitar cualquier abuso.
14. El hecho de que las empresas de administración inmobiliarias adquieran los bienes comunes implicará que los actuales costos de mantenimiento sean mayores, por lo que el régimen propuesto solo será aplicable a edificaciones de los segmentos socioeconómicos A y B, no obstante, debería promoverse la administración conjunta de diversos edificios a efectos de disminuir el monto de la renta de mantenimiento.
15. El régimen que se propone sería un supuesto de una propiedad horizontal especial debido a que tendría un bien común que sería el terreno en el cual se asienta edificación, reglamento interno, junta de propietarios, bienes exclusivos, pero con la diferencia de que el administrador sería propietario de los bienes que conforme a la legislación vigente son bienes comunes.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

- Avendaño, F. (2010). Comentario al artículo 958 del Código Civil sobre propiedad horizontal. En *Código Civil comentado* (Tercera ed., Vol. V. Derechos Reales, págs. 265-269). Lima: Gaceta Jurídica.
- Constantino, J. (1989). *El administrador en el consorcio de copropietarios de la propiedad horizontal*. Buenos Aires: Ediciones De Palma.
- Del Pozo, C. (2017). Inscripción de acumulación. En O. Huerta. (Coord.), *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (pp. 577-581). Lima: Grijley.
- Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (1995). *Sistema de Derecho Civil, Derecho de las cosas y Derecho inmobiliario registral* (Vol. III). Madrid: Editorial Tecnos.
- Esquivel, J. C. (2012). *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados en la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial*. Lima: Gaceta Jurídica. 2012.
- Gaceta Jurídica. (2009). *Jurisprudencia Civil de la Corte Superior (2006-2008). Ultimos precedentes en materia civil, procesal civil y comercial*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2000). *Estudio crítico de la nueva legislación inmobiliaria sobre predios urbanos*. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: Juristas Editores.
- González, C. (2002). Comentario al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal N° 49/1960. En R. Bercovitz. (Coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal* (págs. 361-424). Pamplona: Editorial Arazandi.
- González, C. (2002). Comentario al artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal N° 49/1960. En R. Bercovitz. (Coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal* (págs. 647-660). Pamplona: Editorial Arazandi.
- Para, A. (1992). *La comunidad de propietarios y sus órganos. Estudio práctico jurisprudencial*. Barcelona: Promociones y Publicaciones Universitarias.
- Rosat, J., & Rosat, C. (2000). *Comunidades de propietarios*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Torres, A. (2016). *Propiedad horizontal*. Lima: Instituto Pacífico.
- Sepúlveda, M. (2016). *La administración de la copropiedad inmobiliaria*. Santiago de Chile: Editorial Metropolitana.

Vásquez, S. (2010). *Propiedad horizontal. Derechos y obligaciones de los vecinos*.
Valencia: Tirant to Blanch.

ARTÍCULOS DE REVISTAS

- Cresci, G. (2007). Los límites a las juntas de propietarios. Restricciones a los derechos fundamentales en el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común. *Actualidad Jurídica* (160), 21-27.
- Cresci, G. (2008). El principio de proporcionalidad en materia administrativa según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. *Gaceta Constitucional* (8), 67-75.
- Esquivel, J. C. (2014). Problemas en la asignación de los porcentajes de participación para el mantenimiento de los bienes y servicios comunes. *Diálogo con la Jurisprudencia* (187), 155-166.
- Gonzales, G. (2001). Inscripción de la junta de propietarios. *Diálogo con la Jurisprudencia* (31), 44-50.
- Gonzales, G. (2007). Junta de propietarios y adquisición de bienes. *Diálogo con la Jurisprudencia* (105), 261-270.
- Mejorada, M. (2007). La transferencia de bienes comunes en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. *Actualidad Jurídica* (160), 13-16.
- Mendoza, G. (2009). El crecimiento inmobiliario y la denominada propiedad horizontal en sede registral. Comentarios a partir de la reciente directiva emitida por la Sunarp. *Revista Jurídica del Perú* (96), 356- 366.

ARTÍCULO DE PERIÓDICO

Castillo, A. (23 de octubre de 2008). No se ha desarrollado legislación sobre administradoras de edificios. *El Comercio*. Recuperado el 16 de 02 de 2010, de <http://www.elcomercio.com.pe/edicionimpresa/Html/2008-10-23/no-ha-desarrollado-legislacion-sobre-administradoras-edificios.html>

NORMAS LEGALES

Código Civil. (21 de 08 de 2019). *Normas legales on line*. Obtenido de [http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline](http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.htm$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline)

- Código Procesal Civil. (20 de 08 de 2019). Obtenido de [http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline](http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.htm$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline)
- Congreso de la República. (1999). *Ley N.º 27157*. Diario Oficial *El Peruano*: Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Lima, 20 de julio. Recuperado el 08 de 09 de 2019, de [http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline](http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.htm$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline)
- Congreso de la República. (2002). *Ley N.º 27626*. Diario Oficial *El Peruano*: Ley que regula la actividad de las empresas especiales de servicios y de las cooperativas de trabajadores. Lima, 09 de enero. Recuperado el 20 de 08 de 2019, de [http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline](http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.htm$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline)
- Congreso de la República. (2007). *Ley N.º 29090*. Diario Oficial *El Peruano*: Ley de habilitaciones urbanas y de edificaciones. Lima, 24 de setiembre. Recuperado el 08 de 09 de 2019, de [http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline](http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.htm$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline)
- Congreso de la República. (2008). *Decreto Legislativo N.º 1038*. Diario Oficial *El Peruano*: Decreto Legislativo que precisa los alcances de la Ley N.º 29245, Ley que regula los Servicios de Tercerización. Lima, 27 de junio. Recuperado el 20 de 08 de 2019, de [http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline](http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.htm$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline)
- Congreso de la República. (2008). *Ley N.º 29245*. Diario Oficial *El Peruano*: Ley que regula los servicios de tercerización. Lima, 26 de junio. Recuperado el 20 de 08 de 2019, de [http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline](http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.htm$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline)
- Congreso de la República. (2016). *Proyecto de Ley N.º 114-2016-CR*. Proyecto de Ley que regula la Administración Inmobiliaria. Lima, 23 de agosto de 2016. Recuperado el 16 de 08 de 2019, de

http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0011420160823-.pdf

Congreso de la República. (2018). *Proyecto de Ley N.º 114-2016-CR (Texto Sustitutorio)*. Ley que regula administración inmobiliaria. Lima, 30 de octubre. Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc01_2011.nsf/Docpub/CC9C353179E31D8605258336005EEA58/\\$FILE/114.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc01_2011.nsf/Docpub/CC9C353179E31D8605258336005EEA58/$FILE/114.pdf)

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Decreto Supremo N.º 035-2006*. Diario Oficial *El Peruano*: Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 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. Lima, 09 de noviembre. Recuperado el 20 de 08 de 2019, de [http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline](http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.htm$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline)

Poder Ejecutivo. (2008). *Decreto Legislativo N.º 1038*. Diario Oficial *El Peruano*: Decreto Legislativo que precisa los alcances de La Ley N.º 29245, Ley que regula los servicios de tercerización. Lima, 24 de junio. Recuperado el 20 de 08 de 2019, de [http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline](http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.htm$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline)

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2008). *Directiva N.º 009-2008-SUNARP/SN (aprobada por Resolución 340-2008-SUNARP/SN)*. Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, Lima 26 de diciembre de 2008. Recuperado el 20 de 08 de 2019, de [http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline](http://www.normaslegalesonline.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.htm$3.0&vid=Ciclope:normaslegalesonline)

JURISPRUDENCIA

Corte Suprema de Justicia de la República. (2013). *Casación N.º 3182-2012 Lima Norte*. V Pleno Casatorio: 03 de enero de 2013.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (s.f.). Precedentes de observancia obligatoria. Recuperado el 18 de 08 de 2019, de

<https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/PrecedentesactualizadosalCCXII.pdf>

Tribunal Constitucional. (2002). *Expediente N.º 0362-2002-HC/TC*. Sentencia: 02 de abril de 2002.

Tribunal Constitucional. (2007). *Expediente N.º 1767-2007-PA/TC*. Sentencia: 14 de abril de 2007.

Tribunal Constitucional. (2011). *Expediente N.º 1970-2008-PA/TC*. Sentencia: 30 de mayo de 2011. Recuperado el 18 de 08 de 2019, de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2011/01970-2008-AA.pdf>

Tribunal Constitucional. (2015). *Expediente N.º 03159-2015-PA/TC*. Auto: 21 de noviembre de 2017. Recuperado el 23 de 09 de 2019, de <http://tc.gob.pe/jurisprudencia/2018/03159-2015-AA%20Resolucion.pdf>

Tribunal Constitucional. (2018). *Expediente N.º 05903-2014-PA/TC*. Sentencia: 01 de marzo de 2018. Recuperado el 18 de 08 de 2019, de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2018/05903-2014-AA.pdf>

Tribunal Constitucional. (2018). *Expediente N.º 01413-2017-PA/TC*. Sentencia: 12 de diciembre de 2018. Recuperado el 09 de 04 de 2019, <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2019/01413-2017-AA.pdf>

Tribunal Constitucional de España. (1993). *STC N.º 301-1993/TC*. Sentencia: 21 de octubre de 1993.

Tribunal Registral. (2004). *N.º 127-2004-SUNARP-TR-L*. Resolución: 5 de marzo de 2004. Recuperado el 16 de 10 de 2019, de <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

Tribunal Registral. (2006). *Resolución N.º 711-2006-SUNARP-TR*. Resolución: 14 de noviembre de 2006. Recuperado el 17 de 08 de 2019, de <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

Tribunal Registral. (2020). *N.º 376-2020-SUNARP-TR*. Resolución: 3 de febrero de 2020.

PÁGINAS WEB

Golden Parthenrs. (2016). *Golden Partners*. Recuperado el 20 de 08 de 2019, de <http://www.goldenpartners.com.pe/nosotros.php>

Sociedad Peruana de Bienes Raíces. (s.f.). *Sociedad Peruana de Bienes Raíces*.
Obtenido de <http://bienesraices.com/blogs/3-funciones-principales-del-administrador-edificios/> (Visitada el 26.10.2017)

Technika. (s.f.). *Technika gestión de propiedades*. Recuperado el 20 de 08 de 2019, de
http://www.technikaperu.com/#!/page_Portfolio

DOCUMENTO DE PÁGINA WEB

Boletín Oficial del Estado. (1960). *Ley 49/1960*. Sobre propiedad horizontal. Madrid, 21 de julio. Recuperado el 20 de 08 de 2019, de
<https://www.boe.es/buscar/pdf/1960/BOE-A-1960-10906-consolidado.pdf>

