

Pontificia Universidad Católica del Perú
Facultad de Derecho



**La Adecuación del Reglamento Interno de Junta de Propietarios a la Ley N°
27157**

Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título de **Abogado**

Autor

Luis Alfredo Carrasco Huamaní

Revisor

Jorge Luis Gonzáles Loli

Lima, 2021

RESUMEN

El presente trabajo de investigación parte de una Resolución del Tribunal Registral N° 2401-2020-SUNARP-TR-L, en el que se discute como tema central la adecuación y modificación del reglamento interno general de una Junta de Propietarios según la Ley N° 27157, siendo el problema central el quórum y el acuerdo requerido para la modificación del porcentaje de participación de los propietarios de secciones exclusivas sobre áreas y bienes comunes, siendo de mucha importancia para cada propietario de áreas exclusivas para el quórum, voto en las asambleas así como para asumir los gastos de administración y mantenimiento del edificio.

Este trabajo tiene por objetivo analizar las normas referidas al reglamento interno de Junta de propietarios del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, teniendo en cuenta que el reglamento interno es un documento donde se consigna los derechos y obligaciones de los propietarios, en especial el porcentaje de participación en áreas comunes, entre otros temas de junta de propietarios.

Se ha tomado en cuenta la Ley No 27157, su reglamento y distintas resoluciones del Tribunal Registral relacionados a la adecuación del Reglamento Interno de Junta de Propietarios, el cual es un documento de mucha importancia para la existencia del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común regulado por la Ley N° 27157.

En la adecuación del reglamento interno cuando las reglas establecidas en el reglamento primigenio difieren a las disposiciones de la Ley N° 27157, éstas reglas deben ser modificadas, lo cual es objeto de análisis en el presente trabajo de investigación.

Palabras Clave: Junta de propietarios, reglamento interno, modificación, adecuación

ABSTRACT

This research work is based on the Registry Court Resolution No. 2401-2020-SUNARP-TR-L, which contains issues of civil law as well as registry law. The central legal issue analyzed in Resolution No. 2401-2020-SUNARP-TR-L is the quorum and agreement required to modify the participation percentage of the owners of exclusive sections on areas and common goods. In that sense, the Registry Court discuss the application of the process of adaptation and modification of the Internal Regulations of the Board of Owners, according to the rules established in Law No. 27157.

The objective of this research is analyze the applicable law regarding the Internal Regulations of the Board of Owners of the exclusive and common property regime, taking into consideration that the Internal Regulations sets forth the rights and obligations of the owners, especially the percentage participation in common areas, among other issues of the owners meeting.

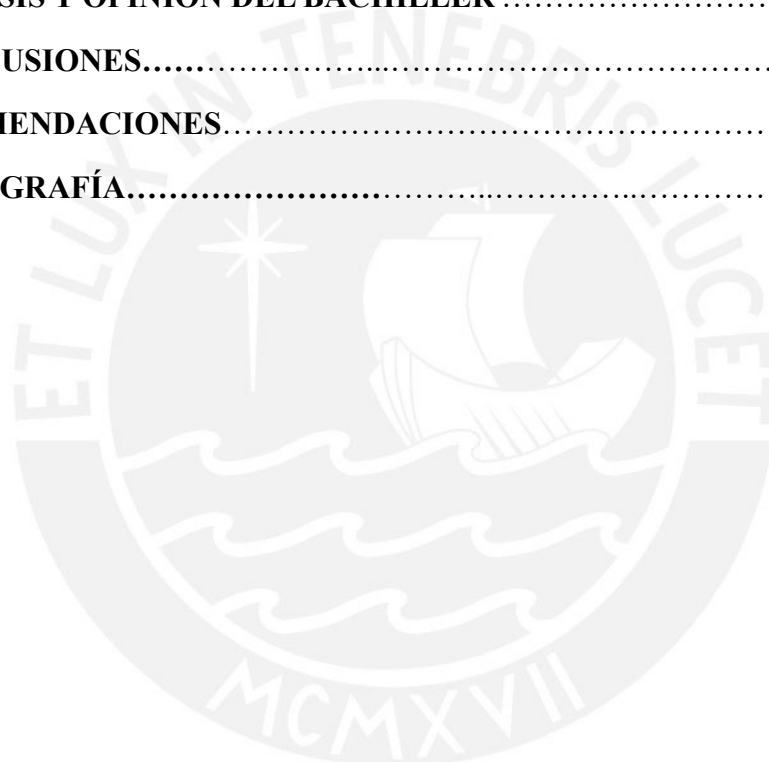
Law No. 27157 has been taken into account, its regulations and different resolutions of the Registry Court related to the adaptation of the Internal Regulations of the Board of Owners, which is a document of great importance for the existence of the regime of exclusive property and regulated common property by Law No. 27157.

Considering the entry into force of Law N° 27157, specific modifications in the Internal Regulations are required, which is subject to analysis in this research paper.

INDICE

RESUMEN	1
I. INTRODUCCIÓN	5
II. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN	7
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS SOBRE LOS QUE VERSA LA CONTROVERSI	9
3.1. Análisis de los hechos	9
3.1.1. Primera instancia.....	9
3.1.2. Segunda instancia.....	11
3.1.3. Antecedentes del procedimiento registral.....	11
3.1.4. Acta de sesión extraordinaria de Junta de Propietarios.....	12
IV. ÁREAS DEL DERECHO QUE INTERVIENEN EN LA RESOLUCIÓN ...	14
4.1. Derecho Civil	14
4.1.1. Antecedentes normativos de propiedad horizontal.....	14
4.1.2. Derecho de propiedad.....	16
4.1.2.1. Definición del derecho de propiedad.....	16
4.1.2.2. Copropiedad.....	18
4.1.2.3. Propiedad horizontal.....	18
4.1.2.4. Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.....	19
4.1.2.5. Constitución de junta de propietarios.....	20
V. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	21
VI. PRIMER PROBLEMA JURÍDICO	22
6.1. Reglamento interno.....	22
6.2. Constitución del reglamento interno.....	23
6.3. Contenido del reglamento interno.....	23
6.4. Adecuación del reglamento interno.....	24
6.5. Distinción entre adecuación y modificación del Reglamento Interno.....	27
6.6. Conclusión del problema principal.....	29

VII.SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO	31
7.1 Modificación del Reglamento Interno.....	31
7.2. Implicancias de la modificación del Reglamento Interno.....	32
7.3. Sistematización del procedimiento a seguir en la adecuación y modificación del Reglamento Interno.....	33
7.4 Cuadro comparativo de determinación de porcentaje de participación.....	36
VIII.ANÁLISIS Y OPINIÓN DEL BACHILLER	38
IX. CONCLUSIONES	48
X. RECOMENDACIONES	51
XI. BIBLIOGRAFÍA	52



I. INTRODUCCIÓN

Según nuestro sistema jurídico existen dos tipos de propiedades de inmuebles-predios, uno común conocido también como regular y otro especial; el primero está regulado por el Código Civil en el Libro V Derechos Reales, Título II referido a la propiedad; y el segundo por el artículo 958° del referido Código en mención a la propiedad horizontal, el cual dispone que este tipo de propiedad es regulado por la legislación en la materia, esto es la Ley N° 27157 que establece el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

La diferencia fundamental entre ambos tipos de propiedad es:

- i) La propiedad común o general implica que el derecho de propiedad en los predios abarca al suelo, subsuelo y sobre suelo de manera ilimitada hasta que sea útil al propietario, desde luego teniendo en cuenta las limitaciones que establece la ley.
- ii) La propiedad exclusiva abarca solo la sección exclusiva delimitada según el reglamento interno.

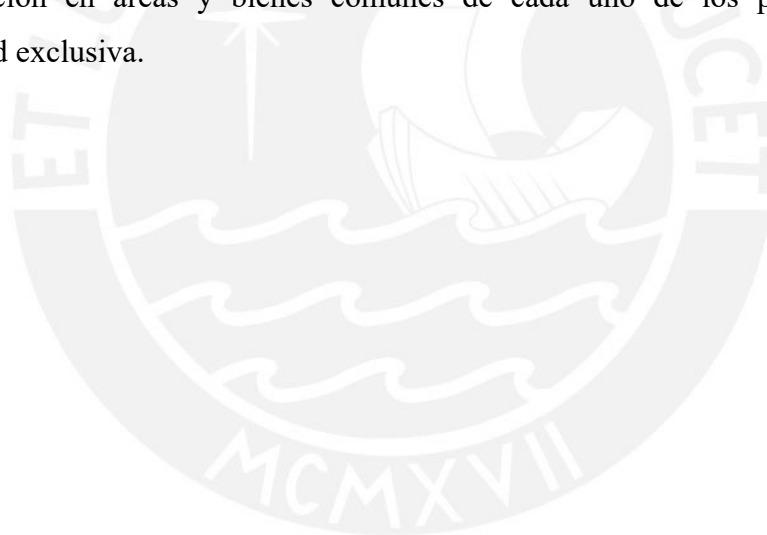
En ambos casos el titular tiene el derecho de disfrutar, gozar, disponer y reivindicar.

Uno de los elementos esenciales del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común es la existencia del reglamento interno de junta de propietarios, donde se establece la delimitación de cada sección exclusiva y el criterio de determinación del porcentaje de participación de todos y cada uno de los propietarios de propiedad exclusiva en los bienes y áreas comunes, además los derechos y obligaciones de los propietarios, representación de junta de propietarios, administración entre otros.

Las edificaciones antiguas hasta antes de 21 de julio de 1999 (fecha a partir de la cual se encuentra vigente la Ley N° 27157) la cual establece nuevas disposiciones, por lo que los reglamentos aprobados con la legislación anterior, esto es, Ley N° 10726, Decreto Legislativo N° 22112 deben adecuarse necesariamente a las nuevas disposiciones, de esta manera regularizarán el nombramiento del representante, es decir, al presidente de la Junta de Propietarios, una vez inscrito en la partida matriz del inmueble queda regularizado dicha representación, el cual facilitará a solucionar problemas internos así como externos, tales como celebrar contratos con los trabajadores, con proveedores, inscripción en Registro Único de Contribuyentes – RUC, formalizar a los trabajadores en la planilla de remuneraciones, pagar los

tributos que gravan a las remuneraciones, pagar impuesto general a las ventas por operaciones gravadas, tales como alquiler de áreas comunes para publicidad, realizar cobranza judicial a los propietarios morosos en las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias, abrir cuentas en los bancos, asuntos judiciales con los trabajadores por beneficios sociales, con los proveedores, entre otros.

El caso materia de análisis en la Resolución N° 2401-2020-SUNARP-TR-L se trata del reglamento interno de Junta de propietarios aprobado según las normas establecidas en la Ley N° 10726, el cual estaba vigente desde 1946 hasta 15 de marzo de 1978, en virtud de esta norma aparece la propiedad horizontal, donde se aprobó el Reglamento Interno el cual fue inscrito en Mayo de 1959, el cual requiere adecuarse por mandato legal a las nuevas disposiciones contenidas en la Ley N° 27157 y su Reglamento vigentes, los cuales se analizan en el presente trabajo en especial lo que corresponde a la modificación del criterio y porcentaje de participación en áreas y bienes comunes de cada uno de los propietarios de propiedad exclusiva.



II. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN

La resolución N° 2401-2020-SUNARP-TR-L ha sido elegida como materia de estudio teniendo en cuenta diversos temas que serán descritos a continuación:

- En los últimos diez años ha aumentado la inversión en el sector inmobiliario, lo cual se refleja en la construcción de edificios, por cuanto existe una demanda de viviendas en las zonas urbanas como consecuencia de la migración del campo.
- Los propietarios que habitan en departamentos están organizados en Junta de Propietarios, lo cual queda constituido al momento de inscribir el Reglamento Interno en forma simultánea con la independización de cada departamento, es decir, cada propiedad exclusiva. Para la toma de decisiones que implique efectos para la colectividad, es decir, para la junta de propietarios, se requiere nombrar un Presidente o Junta Directiva que los represente, el cual debe inscribirse ante Registros Públicos, de manera que así queda formalizada la representación, lo cual facilita una administración adecuada del edificio, así como la solución de problemas internos entre los propietarios y terceros.
- Las edificaciones donde existen áreas privadas y áreas comunes desde el 1 de diciembre de 1946 con la dación de la Ley N° 10726 estaba regulado como un régimen especial, luego se dio el D. Legislativo N° 22112 denominado “Ley de Propiedad Horizontal”, vigente desde 15 de marzo del 1978, después se dio la Ley N° 27157, Ley de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, el cual rige desde el 21 de julio de 1999 hasta la actualidad, quedando derogadas las leyes anteriores.
- De acuerdo a la Ley vigente, esto es, la Ley N° 27157, la Junta de Propietarios no cuenta con reconocimiento de persona jurídica, sin embargo, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) reconoce cierta subjetividad jurídica, esto en tanto que los propietarios están organizados en Junta de Propietarios y cuentan con un Reglamento Interno, los mismos que están inscritos en un asiento aparte en la partida matriz del predio, es decir, del edificio.

- Cabe recalcar la importancia del Reglamento Interno siendo este un documento que contiene normas internas de una organización, sus reglas o postulados, los cuales tienen validez al interior de la organización, en este caso, de la junta de propietarios.

La Resolución del Tribunal Registral, objeto de estudio, trata de la adecuación y modificación del reglamento interno y la solicitud de inscripción del nombramiento de la junta directiva de la junta de propietarios. Respecto a esto, debemos señalar que existe una gran cantidad de juntas de propietarios de edificios antiguos cuyos reglamentos internos no han sido adecuados a la normativa vigente, sus representantes, ya sea Presidente o Junta Directiva, no se encuentran inscritos en Registros Públicos, lo cual conlleva implicancias para la convocatoria a las asambleas tanto ordinarias como extraordinarias, en la medida que no cuentan con una debida representación para poder llevar a cabo dichos actos, operaciones tales como aperturar una cuenta bancaria a nombre de la Junta de propietarios para una mejor administración de los fondos comunes, tomar acciones legales contra algún propietario moroso, entre otros.

El reglamento interno es de suma importancia considerando la resolución que es objeto de estudio, el tema a resaltar es la adecuación a la Ley N° 27157, esto considerando que el reglamento interno del inmueble se redactó en base a lo estipulado por la Ley N° 10726, norma que estaba vigente desde Diciembre de 1946 hasta 15 de marzo de 1978, por tanto, es necesario que se adecúe a la norma vigente, aunque para ello el tema a dilucidar en la presente resolución es si procede una modificación de los porcentajes de participación vía adecuación del Reglamento Interno inscrito a la Ley N° 27157, con un conjunto de propietarios que no representan los 2/3 de participación en áreas comunes; muchas edificaciones antiguas no han adecuado su reglamento interno y carecen de su representación.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS SOBRE LOS QUE VERSA LA CONTROVERSIA

3.1. Análisis de los hechos

3.1.1. Primera instancia

El señor Carlos Alfonso Grimaldo Valencia (en adelante, el “Recurrente”) solicitó la inscripción de la adecuación y modificación del reglamento interno, así como la elección de la junta directiva de la edificación inscrita en la partida electrónica No. 07079795 del Registro de Predios de Lima, ubicado en Jirón General Clement No. 1122 y 1124 del distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima.

El título presentado fue observado por la Registradora el 13 de enero del 2020. Ante este hecho, el usuario presentó un recurso de apelación el 10 de marzo del 2020.

Con fecha 02 de septiembre de 2020 el recurrente presentó escrito solicitando desistimiento del recurso de apelación, el cual fue aceptado a través de la Resolución N° 1550-2020-SUNARP-TR-L del 03 de septiembre de 2020. En ejecución de la referida resolución en la primera instancia expidió la denegatoria de inscripción reiterando los defectos en la esquila del 13 de enero de 2020.

Con fecha 02 de octubre 2020 el recurrente presenta el reingreso del título donde adjunta los siguientes documentos:

- Constancia de convocatoria, suscrita por los siguientes propietarios:
 - Ana María Flores Jaime
 - Iván Renee Untiveros Reátegui
 - Manuela de Jesús Nole López
 - Haydeé Piano Nole
- Copia certificada del acta de reapertura del 17 de septiembre 2019.
- Reglamento interno adecuado suscrito por Ana María Flores en su condición de presidenta de la Junta de Propietarios, cuya firma fue certificado.

Con fecha 06 de octubre de 2020 la Registradora observó nuevamente el título, dichas observaciones versan sobre los siguientes temas:

- 1) En la reapertura de acta de junta de propietarios de fecha 17/03/2019 indica un área ocupada de 147.68m² para sublote 1 y 154.00m² para el pasaje común (conforme al antecedente registral); sin embargo, en el documento privado del texto de adecuado del Reglamento Interno indica área ocupada del sublote 1 es de 295.48m² y del Pasaje Común 175.34m², lo cual difiere de las áreas registradas en las partidas N° 07048740 y N° 07079795 respectivamente.
- 2) De la calificación integral del reglamento interno general se desprende que está modificando los porcentajes de participación de todas las unidades, en el Reglamento Interno inscrito bajo el título archivado N° 290 de fecha 21.05.1959 se indica que los porcentajes de participación serán de 8% para las casas exteriores y 7% para las casas interiores (esto es bajo el criterio de ubicación), siendo así el quórum y votación requeridos para la modificación del porcentaje deberá ser de mayoría calificada, es decir los propietarios que representen los 2/3 de participación sobre las zonas comunes, lo cual no se cumple en el presente caso, toda vez que solo asistieron propietarios que representan el 31.16% de las participaciones. Por lo tanto, el acuerdo adoptado resulta inválido respecto a la modificación de los porcentajes de participación.
- 3) Al existir pluralidad de reglamentos uno general y uno especial relativo a la sección F, inscrito en la partida N° 40754245, las nuevas unidades independizadas de esta sección (aires del primer piso y departamento del primer piso) también deberán ser consideradas dentro del cuadro de porcentajes del Reglamento General, con los porcentajes que le correspondería respecto del predio matriz.
- 4) Derechos pendientes de pago por S/ 492.00 sujeto a liquidación.

Acuerdo de variación de porcentajes de participación en bienes y áreas comunes:

En asamblea extraordinaria de Junta de propietarios de fecha 17 de marzo de 2019 estuvieron presentes los propietarios que representan el 31.16% de participación en

áreas y bienes comunes de la unidad inmobiliaria, se aprobó la adecuación y modificación del reglamento interno, lo cual implica que el porcentaje de participación aprobado es teniendo en cuenta el criterio de área ocupada, mientras que en el reglamento interno primigenio es de acuerdo al valor de la casa, esto es, 8% y otros 7%.

3.1.2. Segunda instancia

El Tribunal Registral, después de analizar el recurso de apelación, fija como controversia si procede o no la modificación de los porcentajes de participación con ocasión a la adecuación del reglamento interno inscrito a la Ley N° 27157.

El Recurrente presentó recurso de apelación solo de las denegatorias de inscripción señaladas en los numerales 2 y 4. Respecto a esto, el Tribunal Registral revocó la observación del numeral 2 y confirmó la observación del 4. Asimismo, sobre los numerales 1 y 3, al no estar considerados en el recurso de apelación, el Tribunal Registral los declara subsistentes.

3.1.3. Antecedentes del Procedimiento Registral

Para analizar los hechos se debe verificar los antecedentes registrales del Registro de Predios de Lima, los cuales se detallan a continuación:

- El predio está ubicado en el Jirón General Clement N° 1122 y 1124 del distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.
- Se registró el dominio del inmueble a favor de Luis Burgos Ramírez (según consta en el asiento 1 del Tomo 335 a fojas 315).
- Luego, se rectificó la superficie del predio, constando correctamente un área de 2,504.35 m² (según consta en el asiento 4 del tomo 335 a fojas 317).
- Se declaró de uso urbano, y se procedió con la subdivisión (según consta en el asiento 7 del tomo 335 a fojas 319).

Lote A con un área de 1,667.35 m²

Lote 1 con un área de 270.00 m²

Lote 2 con un área de 270.00 m²

Lote 3 con un área de 297.00 m²

- Se modificó la lotización, quedando subdividido de la siguiente forma (según consta en el asiento 8 del tomo 335 a fojas 319).

Lote 1 con un área de 274.12 m²

Lote 2 con un área de 274.12 m²

Lote 3 con un área de 247.35 m²

Lote A con un área de 1,608.70 m²

Lote para el Estado, con un área de 100.06 m², el cual fue independizado en tomo 909 foja 431

- Se publicitó el pasaje común de un área de 154.00 m² se constituyó servidumbre de paso a favor de la finca independizada a fojas 255 del 1312 (según consta en el asiento 18 del tomo 1312 a fojas 252).
- Se registró el Reglamento Interno de acuerdo a la Ley N° 10726, vigente en esa fecha, dejando constancia que de acuerdo a su valor de casas exteriores tendrán un porcentaje de participación de 8%, mientras que las casas interiores de 7% de participación (según consta en el asiento 19 del tomo 1312 también a fojas 252).

Posteriormente, se han efectuado múltiples independizaciones en lotes y la construcción de que dio origen a la declaratoria de fábrica de cada uno.

3.1.4 Acta de sesión extraordinaria de Junta de Propietarios donde se acuerda la adecuación del Reglamento Interno

El día 17 de marzo de 2019, en segunda convocatoria con la asistencia de propietarios que representa 31.16% del total de participación en áreas comunes, se celebró una sesión extraordinaria con la finalidad de aprobar la adecuación y modificación del reglamento interno de la unidad inmobiliaria.

Está referido al reglamento general por cuanto según la Registradora la sección F cuenta con un reglamento especial.

Es importante señalar que el artículo 6° del Reglamento Interno trata sobre participación en las áreas y bienes comunes. El referido artículo establecía que “El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva en las áreas y bienes comunes se atribuirá en función al **área ocupada** de cada sección:

Así, el porcentaje de determinación quedó expresado de la forma que se detalla:

Sección (Sub Lote)	Porcentaje de participación (%)
I	23.80
A	7.65
B	7.65
C	7.65
D	8.06
E	8.06
F	7.48
G	7.65
H	7.68
I	7.26
J	<u>7.06</u>
Total	<u>100.00</u>

IV. ÁREAS DEL DERECHO QUE INTERVIENEN EN LA RESOLUCIÓN

4.1. Derecho Civil

El tema del trabajo de investigación es Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, contiene figuras propias del derecho civil, está relacionado con derechos reales, tema comprendido dentro del derecho privado.

El Código Civil vigente desde el 14 de noviembre de 1984, en el Libro Quinto trata sobre Derechos Reales, en el Título II se refiere a la propiedad,

El tema materia de estudio, esto es reglamento interno de junta de propietarios de las unidades inmobiliarias está relacionado con derechos reales comprendido en el Libro Quinto del cuerpo normativo mencionado, específicamente el artículo 958° que dice “Propiedad Horizontal se rige por la legislación de la materia” (Decreto Ley N° 295, 1984).

El tema materia de investigación trata de bien inmueble, esto es cuyo dominio fue inscrito en el año 1954, en el asiento 1 del tomo 335 foja 315 del Registro de Predio de Lima, en esa fecha la propiedad horizontal estaba regulado por la Ley N° 10726, posteriormente por Decreto Ley N° 22112, con la misma denominación, actualmente se denomina “Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común” (Ley N° 27157, 1999). Dicho régimen es una modalidad del régimen del derecho de propiedad.

4.1.1. Antecedentes normativos de propiedad horizontal

Código Civil de 1936

El Código Civil de 1936 se refería a la propiedad horizontal en los artículos 855° al 857° ubicados dentro del título de la propiedad del inmueble. El artículo 855° establecía la posibilidad de establecer propiedad horizontal por pisos y la forma de constitución de los propietarios de los pisos en los gastos comunes. El Código Civil de 1936 ha aceptado la propiedad horizontal como un régimen especial de propiedad.

La Ley N° 10726 y sus Reglamentos

En diciembre de 1946 se dictó la Ley N° 10726, que fue reglamentado por los Decreto Supremo No. 25 del 6 de marzo de 1959 y el Decreto Supremo N° 156 del 22 de junio de 1966, dicha norma estableció de un régimen especial de propiedad, en que las secciones en que se divide cada piso de un edificio puede pertenecer a varios propietarios.

En el artículo 4 de la Ley se establece que los acuerdos se adoptan por mayoría de votos. Para tal efecto los votos se establecían según el valor de las secciones, de departamentos o pisos.

Decreto Ley N° 22112- Ley de Propiedad Horizontal

El Decreto Ley N° 22112 se dio el 14 de marzo de 1978 y su Reglamento N° 019-VC el 27 de abril de 1978, vigente desde 15 de marzo 1978 hasta 20 de julio de 1999.

El referido Decreto Ley establece con mayor claridad el régimen de propiedad horizontal, además de los edificios incluye a las unidades vecinales, quintas y otras modalidades diferentes a edificios, conformadas por secciones separadas pertenecientes a diferentes propietarios.

En lo que respecta en la determinación del porcentaje de participación en áreas comunes establecía el criterio de área construida, es decir área techada, lo cual implica que no se consideraba las cocheras, patios que corresponden a cada unidad exclusiva.

Asimismo, establecía que los reglamentos internos existentes a la fecha de publicación del Decreto Ley N° 22112, debían adecuarse, para ello se debe respetar los porcentajes de participación que contenía dichos reglamentos, el cambio procedía con voto unánime de los propietarios.

El Decreto Ley N° 22112 derogó a la Ley N° 10726 y sus reglamentos.

Código Civil de 1984

El Código Civil de 1984 en su artículo 958 establece que la propiedad horizontal tiene su propia legislación, es decir, se rige por normas especiales, esto es por el Decreto Ley N° 22112 y su reglamento, vigentes en esa fecha.

Ley N° 27157 Régimen Especial de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

La Ley N° 27157 que derogó al Decreto Ley N° 22112, introduce nueva denominación “Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común” (Ley N° 27157, 1999).

El Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, fue modificado por las siguientes normas: Decreto Supremo N° 011-2005-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 013-2005-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 003-2006-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 032-2006-VIVIENDA. Para unificar las modificaciones del reglamento se publicó el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (actualmente vigente). Cabe señalar que el artículo 3° de la Ley N° 27157 fue modificado por la Ley N° 30830.

4.1.2. Derecho de propiedad

4.1.2.1. Definición del derecho propiedad

El derecho de propiedad es la potestad legítima de gozar, disponer y reivindicar un bien. También podemos decir que es aquel derecho que tiene una persona sobre un bien conforme a ley.

El artículo 923° del Código Civil define el concepto de propiedad como un derecho de la persona, quien debe usar disfrutar, vender y reivindicar el bien conforme lo dispone la ley. (Decreto Legislativo N° 295, 1984).

De conformidad al artículo 70° de la Constitución Política el derecho de propiedad es inviolable y el Estado garantiza su ejercicio en armonía con el bien común teniendo en cuenta las normas que regula.

Gilberto Mendoza Del Maestro dice que

nuestro ordenamiento jurídico no es claro, en el artículo 923 del Código Civil establece las facultades que tiene la persona en su condición de titular. No obstante, podemos esbozar como definición de propiedad aquel dominio que tiene el titular sobre el bien, conforme a ley, respetando el derecho de los terceros (Mendoza 2013:98)

Partiendo de la opinión antes señalada se puede concluir que la propiedad según la norma imperativa, esto es, el artículo 923° del Código Civil, es el dominio que tiene una persona sea natural o jurídica sobre el bien, que tiene la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar teniendo en cuenta los límites que establece la ley.

Derecho de propiedad según la Constitución

El inciso 16 del artículo 2° de la Constitución de 1993 dice que la propiedad es uno de los derechos fundamentales de la persona.

El artículo 70° de la Constitución en mención dispone lo siguiente:

“El derecho de propiedad es inviolable, el Estado no puede privar la propiedad, salvo exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, en estos casos el Estado deberá pagar una indemnización como justiprecio lo cual incluye una compensación por el perjuicio originado.”

Por su parte, Enrique Bernales señala que

según la Constitución de 1993 la propiedad privada es un derecho individual de la persona que se ejerce de acuerdo a las disposiciones de la ley en armonía con el bien común, lo que quiere decir, que la propiedad también tiene un contenido social. (Bernales, 1999: 381).

4.1.2.2. Copropiedad

El Código Civil señala que, al existir alícuotas respecto de un bien, sobre el cual son titulares más de una persona, se configura la copropiedad. Así también se establece la presunción de que todas las cuotas tienen un mismo valor, pudiendo acreditarse lo opuesto.

Estas alícuotas son de titularidad de todos y cada uno de los propietarios que han adquirido el bien.

Según determinada jurisprudencia, “la alícuota representa un derecho a participar en la propiedad de un bien en una determinada cuota o porción y puede fijarse en porcentajes, fracciones o cualquier otra forma de representar proporciones” (Casación N° 1071-2014-Ancash)¹. Por ejemplo, es lo mismo decir que un propietario tiene una alícuota de 40%, que decir que tiene una cuota de los dos quintas partes ($100 \times 2 = 5 = 40$) o decir una cuota de 60%, que decir que tiene una cuota de los tres quintas partes ($100 \times 3 = 5 = 60$).

4.1.2.3. Propiedad horizontal

La propiedad típica es la propiedad individual, en la que una persona es propietaria de un bien; es esta la forma tradicional de la propiedad que se conoce desde el derecho romano, en el transcurso del tiempo la propiedad en coexistencia simultánea de la propiedad individual, a esto lo que se llama propiedad horizontal.

La propiedad horizontal aparece con la propiedad de pisos o departamentos de la casa de un solo piso, se crea una figura mixta, contiene elementos de las dos propiedades, esto es la individual y la común.

La propiedad horizontal para Inés Escobar es una nueva forma de propiedad, que consiste en que relacionan dos formas de propiedad, esto es bienes exclusivos y bienes comunes, bajo la dirección de un administrador. (Escobar, 2012:4)

¹ La jurisprudencia citada ha establecido que la copropiedad es un derecho real sobre un bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa que mediante asignación de cuotas ideales que representan la propiedad de cada quién en la titularidad del mismo.

Por su parte, Gunther Gonzales manifiesta que se ha cometido un error al asignar el término de “propiedad horizontal” dado que existe diferencia entre propiedad exclusiva y propiedad común respecto del otro régimen de independización y copropiedad. (Gonzales, 2005: 893)

En palabras de otros autores como Antonio Ventura, se señala que una persona cuando compra un departamento, es con la finalidad de usarlo, aprovecharlo en forma exclusiva, no obstante, que las áreas comunes deben ser compartidas con los demás propietarios, de manera que se cuide la convivencia. (Ventura, 2007: 43).

4.1.2.4. Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

El Código Civil en su artículo 958 establece que la propiedad horizontal se rige por la legislación en la materia, es decir por la Ley No. 27157 Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

La propiedad exclusiva es el concepto para identificar al dueño de cada sección de dominio exclusivo, quien es titular de un derecho de propiedad individual, reguladas por el Código Civil.

La diferencia entre propiedad del inmueble regulada por el Código Civil y propiedad exclusiva radica en cuanto a la extensión del derecho sobre el bien, esto es la propiedad de los predios abarca al suelo, subsuelo y sobre suelo hasta donde es posible el uso de acuerdo a las normas que regulan, esto es, según el artículo 954° del Código Civil, mientras en propiedad exclusiva y propiedad común el derecho del bien inmueble abarca solo la sección exclusiva, espacio delimitado.

El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común regulado por la Ley N° 27157, es un régimen especial de propiedad donde existen necesariamente cuatro elementos de propiedad: la propiedad exclusiva sobre las secciones propias (privadas), siendo estos espacios limitados, destinados al uso, disfrute y disposición de cada propietario; y por otro lado, los bienes comunes, esto es espacios que representan copropiedad de los propietarios de bienes comunes, el

reglamento interno que regula las relaciones entre los propietarios y junta de propietarios que representa a todos los propietarios de secciones exclusivas.

Para efectos de establecer lineamientos y una regulación sobre las edificaciones conformadas tanto por bienes exclusivos como bienes comunes, podemos recurrir a la Ley N° 27157 y a su Reglamento, D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

Además de la coexistencia antes mencionada hay otros dos elementos que intervienen esto es reglamento interno y junta de propietarios.

La Resolución del Tribunal Registral N° 832-2014-SUNARP refiere que es fundamental para la existencia de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, producto de la construcción.

4.1.2.5 Constitución de Junta de Propietarios

La junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones exclusivas, tiene la representación conjunta de éstos, cuya función principal es representar en los actos de gestión de conservación y mantenimiento del edificio.

La constitución de junta de propietarios se da con la inscripción del Reglamento Interno ante Registro Público en la partida registral del inmueble, es decir en la partida matriz del inmueble, juntamente con la independización de cada unidad exclusiva.

A su vez, en opinión de Gonzales Barrón

El grupo de propietarios, aunque no constituya una persona jurídica, sí cuenta con una relativa subjetividad que le permite actuar en forma unitaria en el tráfico contractual. Así pues, el Presidente tiene la atribución de representar al conjunto de propietarios para las actividades propias al cuidado y mantenimiento del edificio. (González, 2016: 188).

V. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

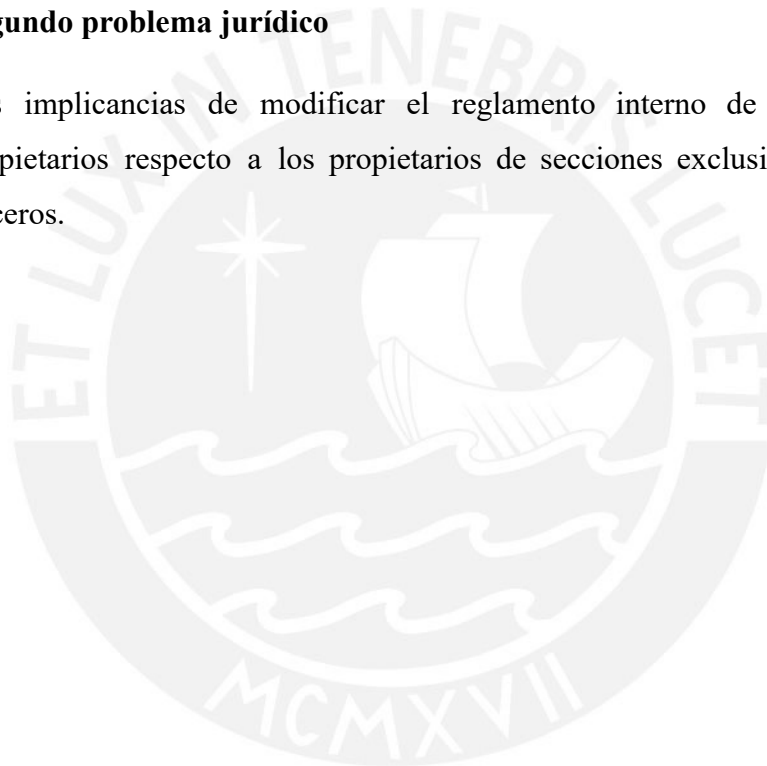
Del análisis del presente expediente se han podido identificar los siguientes problemas de relevancia jurídica:

- **Primer problema Jurídico**

El primer problema jurídico es determinar si procede la modificación de los porcentajes de participación con ocasión a la adecuación del Reglamento Interno a la Ley N° 27157 con participación de los propietarios que representan mayoría simple.

- **Segundo problema jurídico**

Las implicancias de modificar el reglamento interno de una junta de propietarios respecto a los propietarios de secciones exclusivas y frente a terceros.



VI. PRIMER PROBLEMA JURÍDICO

A fin de analizar el primer problema jurídico se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

6.1. Reglamento Interno

El reglamento interno es un documento que está conformado por normas que regulan el funcionamiento de una organización, sus reglas o postulados tiene validez en el interior de la entidad y no fuera de la organización.

En caso de reglamento interno de junta de propietarios representa uno de los elementos de suma importancia para la existencia del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, sin ello no existe dicho régimen.

Para Alberto Meneses el reglamento interno es un acto jurídico que da origen al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en virtud del cual las edificaciones se someten a las disposiciones de la ley N° 27157. (Meneses, 2015:37)

Para Francisco Soto el reglamento interno es un negocio jurídico que se caracteriza por el régimen de propiedad exclusiva y común, contiene actos configuradores de dicho régimen, como normas internas de organización y las relaciones entre titulares de secciones exclusivas. (Soto, 1975:368)

Todos los autores citados coinciden que el reglamento interno es un acto jurídico que da origen al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en virtud del cual los titulares de secciones exclusivas se someten a las reglas establecidas, uno de los aspectos importantes es que contiene el porcentaje de participación en áreas comunes, en virtud del cual tienen derecho a voto en los acuerdos que se adopten en la junta de propietarios.

6.2. Constitución del reglamento interno

El Reglamento Interno tiene una importancia tal para efectos de que se inscriba la independización, así como se constituya la junta de propietarios, considerando que ambos son elementos dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, esto según el artículo 39° de la Ley N° 27157.

Cabe indicar que

el reglamento interno, según el artículo 39° de la Ley, puede ser otorgado de dos formas: una de ellas es que sea otorgado por el promotor o constructor, o en su defecto, por los propietarios con el voto favorable de más de 50% del porcentaje de participación. (Meneses, 2015:40).

El reglamento interno es elaborado por el promotor o constructor, por cuanto es uno de los requisitos para la inscripción de la independización de las secciones exclusivas. Queda inscrito en el Registro Público, en la partida registral partida matriz al momento de inscribirse la independización de las secciones exclusivas.

Según el criterio del Tribunal Registral, desarrollado en la Resolución N° 276-2006-SUNARP-TR-L de 7 de mayo de 2006, se señaló lo siguiente:

“el reglamento interno es el acto jurídico elaborado por el conjunto de propietarios cuyo dominio exclusivo forma parte de una edificación sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, donde están regulados los derechos y obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes y exclusivos.”

6.3 Contenido del Reglamento Interno

El artículo 42° de la Ley N° 27157 y artículo 153° del Reglamento dispone que en forma obligatoria el reglamento interno debe contener entre otros lo siguiente:

(...)

- f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.
 - g) Los porcentajes de participación que correspondan a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.
- (...)

El Tribunal Registral mediante Resolución N° 1584-2018-SUNARP-TR-L de 6 de julio de 2018 manifiesta que el Reglamento Interno es el acto jurídico otorgado por el promotor de una edificación para efectos de la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común así mismo para su independización, los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las secciones de propiedad exclusiva, bienes y servicios comunes, porcentajes de participación en áreas comunes, así como en los gastos comunes, reglas de convivencia y otros asuntos, además del régimen de junta de propietarios, así como lo relacionado a las sesiones de junta de propietarios.

6.4. Adecuación del Reglamento Interno

El significado de la palabra "adecuar" hace referencia a proporcionar, acomodar, apropiar algo a otra cosa. (Diccionario de la Real Academia Española).

Un reglamento interno de junta de propietarios que se pretende adecuar a la Ley N° 27157, hace referencia al hecho de que se modifican las disposiciones contenidas en los reglamentos internos establecidos según la normativa anterior, que contravienen las disposiciones de la nueva normativa. Así mismo, la adecuación comprende también la incorporación en el reglamento interno de las disposiciones de la nueva ley, esto es, la Ley N° 27157.

Los inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuyo reglamento interno se haya aprobado de acuerdo al Decreto Ley N°22112, o incluso según la Ley anterior Ley N° 10726, en cumplimiento a la Tercera Disposición Transitoria de la nueva Ley N° 27157, Ley de propiedad exclusiva y propiedad común, la junta de propietarios está obligado a adecuar su reglamento interno a la normativa establecida por la ley señalada.

La Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157, señala que:

Los reglamentos internos vigentes al 20 de julio de 1999, deberán ser adecuados a lo que establece la Ley N° 27157 y para tal efecto, la Junta de propietarios requiere en primera convocatoria la mayoría de propietarios y en segunda convocatoria los que asistan. Se establece que los acuerdos serán adoptados por la mayoría de propietarios asistentes en la asamblea de Junta.

Asimismo, la Decimosegunda Disposición Transitoria del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, D.S.N° 035-2006-VIVIENDA, establece que:

La adecuación del Reglamento Interno podrá llevarse a cabo de dos formas, las cuales son escritura pública o documento privado con firma legalizada de la Junta de Propietarios. También puede ser el Modelo de Reglamento Interno, que será aprobado en un lapso de tiempo no mayor de 30 días hábiles desde la fecha en que se publique este Reglamento, por el Viceministerio de Vivienda y Construcción.

De acuerdo a la Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157, todos los reglamentos que existían antes de su vigencia, es decir hasta 20 de julio de 1999 (la Ley en mención entra en vigencia el 21 de julio de 1999), debían adecuarse a la ley en mención, para ello se requiere el acuerdo en la asamblea de propietarios de unidades exclusivas:

- Asamblea extraordinaria: En la primera convocatoria con quórum y acuerdo de 50% más 1 de la participación
- Asamblea extraordinaria: En la segunda convocatoria quórum y acuerdo de participación de los que asistan, es decir, en ambos supuestos mayoría simple

Los acuerdos son adoptados por intermedio de la mayoría simple, es decir en la primera convocatoria con la asistencia de más de 50% de participación en bienes comunes de los propietarios, por otro lado, en la segunda convocatoria con los que asistan que puede ser 5%, 10%, 20% de participación en bienes comunes,

siempre que el voto de los asistentes sea favorable a la adecuación, mayoría simple.

La aplicación se explica en el siguiente supuesto:

Un edificio tiene 20 departamentos, que representan el 100% de participación total, es decir la junta de propietarios está compuesta con los titulares de 20 unidades exclusivas, el porcentaje de participación total en áreas comunes es 100.

En la primera convocatoria el acuerdo de adecuación del reglamento interno procede con la participación de más de 50% de participación en áreas comunes, es decir, 51% o más de participación en áreas comunes; el acuerdo será válido siempre que la mayoría simple de los participantes estén de acuerdo.

En la segunda convocatoria el acuerdo de adecuación del reglamento interno procede con la participación de los que asistan, supongamos asistan 20% de participación en áreas comunes; el acuerdo será válido siempre que la mayoría simple de 20% de participación en áreas comunes los asistentes estén de acuerdo.

Resoluciones del Tribunal Registral referidos a la adecuación del reglamento interno

La Resolución N° 293-2010-SUNARP-TR-L señala que se requiere la concurrencia de la mayoría de propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en la segunda convocatoria, esto para efectos de adecuación. Los acuerdos deberán adoptarse por voto favorable de la mayoría.

En los casos que el Reglamento Interno inscrito con la legislación anterior, esto es, **la Ley N° 10726 o el D. Ley N° 22112 no contenga el porcentaje de participación de cada propietario en zonas comunes, en la adecuación necesariamente deberá establecerse dicha participación.** Así estableció la Resolución del Tribunal Registral mediante Resolución N° 295-2007-SUNARP-TR-L de 14 de mayo de 2007.

La Resolución N° 759-2004-SUNARP-TR-L precisa que la adecuación es obligatoria, exigible en la oportunidad que se solicite la inscripción de todo acto que modifique el reglamento interno. No obstante, mediante Resolución N° 039-2004-SUNARP-TR-L adopta una posición en base a la cual no se requiere inscribir la adecuación como acto previo en caso de actos inscribibles que no se relacionen con el reglamento interno inscrito.

Por su parte, la Resolución N° 107-2016-SUNARP-TR-L refiere que se puede establecer, que primero el Reglamento Interno debe ser adecuado a la Ley N° 27157 antes de inscribir a los representantes de la Junta de Propietarios.

En los casos en que el reglamento interno hubiera omitido o modificado el porcentaje de participación de algunas unidades de propiedad exclusiva, corresponde que en mérito de la adecuación, esto se señalen modificándose los porcentaje de participación de las demás unidades; debiendo entenderse que el acuerdo de modificación deriva directamente de la adecuación del reglamento interno, por lo que no serán exigibles los requisitos establecidos estrictamente para dicho acto, sino los contemplados para la adecuación.

En tal razón no es necesario que la modificación de los porcentajes de participación conste expresamente en la agenda materia de convocatoria, tal como lo considera la Resolución N° 361-2017-SUNARP-TR-L.

6.5. Distinción entre adecuación y modificación del Reglamento Interno

Adecuación de Reglamento Interno

Debemos considerar que para efectos de entender la adecuación de un Reglamento Interno a la Ley N° 27157, comprende modificación de las normas que la ley introduce, así como la incorporación de nuevas disposiciones de acuerdo a los requerimientos de la Junta de Propietarios, este documento que regula las relaciones jurídicas dentro de una junta de propietarios.

Por lo expuesto anteriormente, se debe hacer mención que adecuar el Reglamento Interno de Junta de Propietarios consiste en acomodar las normas establecidas en

el Reglamento aprobado e inscrito con la legislación anterior, esto es, Ley N° 10726, a las normas previstas en la legislación actual, es decir, Ley N° 27157.

Siendo así, una vez que la norma vigente que regula al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común por disposición expresa obliga la adecuación de los Reglamentos Internos existentes aprobados con la Ley anterior, modificando los reglamentos internos existentes o incorporando nuevas disposiciones según la Ley N° 27157 y su Reglamento.

Cabe señalar que hasta antes de la Ley N° 27157, esto es, hasta el 20 de julio de 1999, existían reglamentos internos de junta de propietarios aprobados e inscritos de acuerdo a las normas previstas en la Ley N° 10726 y el Decreto Legislativo N° 22112, los cuales necesariamente deben adecuarse a las normas previstas en la Ley N° 27157. Esta adecuación es obligatoria en base a lo señalado por la Tercera Disposición Final de la referida Ley.

La adecuación del Reglamento Interno a la Ley N° 27157 comprende la modificación de las normas de carácter imperativo que la Ley introduce, asimismo la incorporación de nuevas disposiciones que no estaban en el reglamento primigenio.

En caso de pluralidad de reglamentos internos, se requiere la adecuación del Reglamento Interno general para poder proceder con la adecuación de los reglamentos internos particulares o especiales.

Modificación del Reglamento Interno

La modificación según Diccionario de la Lengua Española es transformar, cambiar algo, variar una disposición o alguna característica.

Tratándose de la modificación de reglamento interno de junta de propietarios, implica variar las disposiciones contenidas en el reglamento aprobado ya sea con la legislación anterior o la nueva legislación, así como incorporando nuevas disposiciones según los requerimientos de la Junta de Propietarios lo cual facilitará a la Junta de Propietarios por intermedio de su representante (el Presidente) el afrontar y solucionar hechos o problemas internos, esto es, entre los propietarios, así como controversias con los terceros: trabajadores, proveedores,

entidades públicas tales como Ministerio de Trabajo, SUNAT, Poder Judicial, entre otros.

Existe dos tipos de modificación del reglamento interno, uno vía adecuación y otro modificación regular, este último es cuando se modifica el reglamento aprobado teniendo en cuenta las disposiciones vigentes, por requerimiento de los propietarios introduce nuevas reglas a las existentes.

6.6. Conclusión del problema principal

El primer problema jurídico planteado es determinar si procede la modificación de los porcentajes de participación con ocasión a la adecuación del Reglamento Interno a la Ley N° 27157 con participación de propietarios que representan mayoría simple.

Se entiende por adecuación del Reglamento Interno de Junta de Propietarios a la Ley N° 27157, aquel por el cual se modifican o se incorporan dos disposiciones contenidas en el reglamento aprobado e inscrito en el año 1959, con las disposiciones de la normativa anterior, esto es, Ley N° 10726, que contravienen a las disposiciones de la vigente, esto es, Ley N° 27157. La adecuación es obligatoria, al respecto la Tercera Disposición Final de dicha Ley establece que los reglamentos internos que se encuentran vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 se adecúan a lo establecido por la referida ley, para lo cual la Junta de Propietarios requiere en primera convocatoria el quórum y acuerdo del 50% más uno de participación; en segunda convocatoria, el quórum y acuerdo de los que asistan, es decir, mayoría simple.

La Junta de Propietarios a que se refiere la Resolución materia de estudio, en la asamblea de fecha 17 de marzo del 2019 se acordó la adecuación del reglamento interno, dentro de ello el porcentaje de participación en áreas y bienes comunes con asistencia de propietarios de unidades exclusivas que representan el 31.16% del porcentaje de participación sobre áreas y bienes comunes, esto es, con votación favorable de la mayoría simple en la segunda citación.

Por lo tanto, para aprobar la modificación del porcentaje de participación vía adecuación del reglamento interno no se requiere la asistencia y votación

favorable de 2/3 partes del total de participación en áreas y bienes comunes, sino con voto favorable de mayoría simple de participación; en la primera citación 50% más uno y en la segunda citación con los que asistan, tal como establece la Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157.



VII. SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO

Implicancias de modificar el reglamento interno de junta de propietarios respecto a los propietarios de secciones exclusivas y frente a terceros.

Para el análisis del segundo problema jurídico planteado se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

7.1. Modificación del reglamento interno

La Ley N° 27157 no precisa una norma específica sobre la modificación del reglamento interno, teniendo en cuenta que el artículo 39° de la Ley en mención dispone que el reglamento interno debe ser aprobado por los propietarios con el voto favorable de más del 50% de los porcentajes de participación, igual criterio se aplicaría para su modificación con excepción en algunos aspectos en los cuales se requiere mayoría calificada, esto es 2/3 partes de las participaciones, tal es el caso de modificación de porcentajes de participación, transferencia de áreas comunes, entre otros.

La interpretación antes mencionada ha sido recogida por la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN sobre Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común aprobada por la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN en el artículo 5.3 primer párrafo establece, El Reglamento Interno se modifica por acuerdo de la Junta de Propietarios que cuente con más del 50% de la participación en áreas y bienes comunes.

De conformidad del artículo 135° del Reglamento D.S.N° 035-2006-VIVIENDA, para los casos de modificación del porcentaje de participación, transferencia, gravamen, cesión en uso, o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos deberá ser autorizado por la asamblea de junta de propietarios mediante acuerdo adoptado cuando menos por las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, es decir se requiere un acuerdo de mayoría calificada esto es 2/3 partes de la participación, esto representa 66.67% de participación ($2/3 \times 100$).

7.2. Implicancias de la modificación del Reglamento Interno

En la modificación del Reglamento Interno se debe tener en cuenta dos tipos de modificaciones, uno producto de la adecuación a la Ley N° 27157 y otro modificación regular; el primero en forma obligatoria porque así lo establece la normatividad vigente, esto es, aquellos reglamentos internos existentes que fueron aprobados e inscritos, introducen modificaciones; en el segundo caso se trata de reglamento interno aprobado e inscrito en la partida matriz de la edificación sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, según las disposiciones de la ley vigente, esto es, Ley N° 27157, por requerimiento de los propietarios, es decir, de la Junta de Propietarios, incorporan nuevas reglas que no han sido considerados en su oportunidad, esto es, cuando se aprobó por cuanto en este caso el Reglamento es elaborado por el promotor, posteriormente los propietarios creen conveniente incorporar otras disposiciones importantes, tales como régimen de sanciones en forma específica, normas de convivencia, entre otros.

En muchos casos la modificación del reglamento interno permite viabilizar la solución de distintos problemas que surgen entre los propietarios, teniendo en cuenta que se trata de una unidad inmobiliaria donde conviven personas de distinta cultura, costumbres, nivel social, entre otros; quienes deben cumplir con las reglas establecidas en el Reglamento Interno.

Asimismo, la modificación del Reglamento Interno sea vía adecuación o no permitirá afrontar situaciones ante terceros, sea público o privado de hechos o circunstancias que se presenten, lo cual debe afrontar la Junta de Propietarios a través de sus representantes, esto es, el Presidente inscrito; en mayoría de los casos, por falta de adecuación no tienen el Presidente inscrito, condición para afrontar hechos legales tales como cobro de las cuotas de mantenimiento y administración del edificio, sean ordinarias o extraordinarias, vía judicial, reclamo de los beneficios sociales de parte de los trabajadores, celebración de contrato de administración, de publicidad, asimismo, inscripción ante Registro Público de Contribuyentes – RUC, formalización de los trabajadores en la planilla de remuneraciones, pago de tributos que grava a las remuneraciones, esto es, ESSALUD, ONP, aporte a AFP, según sea el caso. Asimismo, impuesto general a

las ventas en caso de realizar operaciones gravadas, tales como publicidad, impuesto general a las ventas, todo esto como Junta de Propietarios.

7.3 Sistematización del procedimiento a seguir en la adecuación y modificación del Reglamento interno a la Ley N° 27157

Adecuación del Reglamento Interno

Teniendo en cuenta que la adecuación del Reglamento Interno aprobado e inscrito ante Registros Públicos con la legislación anterior, esto es, hasta el 20 de julio de 1999, en forma obligatoria debe adecuarse a las normas establecidas en la Ley N° 27157 y su reglamento, Texto Único Ordenado aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, para ello debe tener en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Convocatoria a la asamblea en caso existiera el presidente inscrito ante Registros Públicos, él es llamado a convocar aun estando con período vencido.
En los casos de acefalía del presidente inscrito por fallecimiento, por haber vendido su propiedad exclusiva, por viaje al extranjero para radicarse en forma permanente, o que por su propia voluntad dejó el cargo, en estos casos deben convocar propietarios que representen el 25% o más de participación en áreas y bienes comunes, lo cual debe ser con firmas legalizadas por el notario.
2. La convocatoria la pueden realizar en cualquier fecha, debiendo fijar la fecha, hora, agenda que debe seguir en forma específica: Adecuación del reglamento interno a la Ley N° 27157. En la misma convocatoria puede establecerse la primera y segunda citación. También procede como agenda la adecuación del reglamento a la Ley N° 27157 y su modificación del mismo, así como nombramiento del Presidente o Junta Directiva según sea el caso.
3. En la primera convocatoria habrá quórum con participación del 50% más uno de participación en áreas y bienes comunes en la segunda convocatoria con la participación en área y bienes comunes cualquiera que sea el porcentaje de participación, en este caso se trata de mayoría simple, esto es, con la finalidad de dar la facilidad a la adecuación (Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157).

4. En la asamblea participan con voz y voto los propietarios hábiles e inscritos ante Registros Públicos.
5. La asamblea debe ser dirigida por un director de debate o presidente elegido para que dirija la asamblea, asimismo por un secretario, a quienes se le designa al inicio de la asamblea.
6. La asistencia, quórum y acuerdos constan en el libro de actas, el cual debe estar debidamente legalizado.
7. En el acta se consignan todos los hechos producidos en la asamblea. Debe ser firmada por todos los participantes, es decir, todos los titulares de propiedad exclusiva que participaron, asimismo en caso de representantes si hubiera. No es necesario indicar el nombre en la firma, suficiente lo que indica al inicio de la asamblea con su respectivo bien inmueble y su porcentaje de participación en áreas y bienes comunes.

Modificación del Reglamento Interno

En la modificación del Reglamento Interno, debemos tener en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Convocatoria a la asamblea en caso que existiera el presidente inscrito ante Registros Públicos, él es llamado a convocar; si el período ya se encuentra vencido, no podrá convocar para modificación del Reglamento Interno, pero sí podrá hacerlo para nombrar a otro Presidente.
Cuando el período del Presidente ya está vencido, o en los casos de acefalía del presidente inscrito por fallecimiento, por haber vendido su propiedad exclusiva, por viaje al extranjero para radicarse en forma permanente, o que por propia voluntad dejó el cargo, en estos casos deben convocar a propietarios que representen el 25% o más del total de participación en áreas y bienes comunes, lo cual debe ser con firmas legalizadas por el notario.
2. La convocatoria la pueden realizar en cualquier fecha, debiendo fijar la fecha, hora, agenda que debe seguir en forma específica: modificación del reglamento interno. En la misma convocatoria puede establecerse la primera citación y la segunda citación.

3. En la primera convocatoria habrá quórum con participación del 50% más uno de participación en áreas y bienes comunes, en la segunda convocatoria con la participación en área y bienes comunes cualquiera que sea el porcentaje de participación, en este caso se trata de mayoría simple (artículo 39° de la Ley N° 27157).

En los casos de modificación de porcentajes de participación, transferencias de áreas comunes, gravamen, cesión en uso de los bienes comunes, debe ser acordado con voto de mayoría calificado, esto es, 2/3 partes de participación en áreas y bienes comunes (artículo 135° de Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA).

4. El acuerdo de modificación se realiza artículo por artículo materia de modificación, después se debate y se somete a votación, la aprobación será por mayoría de participación en áreas comunes, salvo en los supuestos anteriormente mencionados donde el acuerdo debe ser con voto favorable de dos tercios o más de participación en áreas y bienes comunes.
5. En la asamblea participan con voz y voto los propietarios hábiles e inscritos ante Registros Públicos.
6. La asamblea debe ser dirigida por un director de debate o presidente elegido para que dirija la asamblea, asimismo por un secretario, a quienes se les designa al inicio de la asamblea.
7. La asistencia, quórum, acuerdos constan en el libro de actas, el cual debe estar debidamente legalizado.
8. El acta representa todos los hechos producidos en la asamblea. Debe ser firmada por todos los participantes, es decir, todos los titulares de propiedad exclusiva que participaron.

7.4 Cuadro comparativo de determinación del porcentaje de participación

CUADRO COMPARATIVO EN LA ADECUACIÓN DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN BIENES COMUNES	
Reglamento Interno según la Ley N° 10726	Reglamento Interno según la Ley N° 27157 vigente desde 21 julio 1999
<p>1. Supuesto: Existe el criterio de ubicación del bien y determinación del porcentaje de participación en bienes comunes para efectos de quórum y voto así como para asumir los gastos comunes</p>	<p>1. Necesariamente se tiene que contemplar el criterio; la junta acuerda que se mantenga el criterio de ubicación del bien y determinación del porcentaje de participación en bienes comunes, al igual que el reglamento primigenio lo cual se aplica para quórum, voto en las sesiones, y para asumir gastos comunes. (Inciso d) Art. 42° Ley N° 27157, Art. 130°, incisos f) y g) del Art. 153° del Rgto.)</p>
	<p>Adecuación, se trata de transcripción de lo previsto en el reglamento primigenio: en la primera convocatoria la asistencia de 50% +1 de participación; en la segunda convocatoria con los que asistan quórum, voto favorable por mayoría simple. (Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157)</p>
<p>2. Supuesto: Existe el criterio de área techado y determinación del porcentaje de participación en bienes comunes, en este caso las cocheras no se toman en cuenta, como tal no existe el porcentaje de participación determinado en áreas comunes de dichas unidades.</p>	<p>2. Necesariamente tiene que contemplar el criterio de área ocupada y el porcentaje de participación en bienes comunes, lo cual se aplica para quórum, voto en las sesiones, y para asumir gastos comunes. También pueden acordar otros criterios razonables en función a la ubicación o destino. (Inciso d) Art. 42° Ley N° 27157, Art. 130°, incisos f) y g) del Art. 153° del Rgto.)</p>
	<p>Modificación vía adecuación: en la primera convocatoria asistencia de 50% +1 de participación; en la segunda convocatoria con los que asistan quórum, voto favorable por mayoría simple. (Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157)</p>
<p>3. Supuesto: Existe el criterio del valor del bien y determinación del porcentaje de participación en bienes comunes para efectos de quórum y voto. También para asumir los gastos comunes.</p>	<p>3. Necesariamente tiene que contemplar el criterio de área ocupada y el porcentaje de participación en bienes comunes, lo cual se aplica para quórum, voto en las sesiones, y para asumir gastos comunes. También pueden acordar otro criterio razonable en función a la ubicación o destino. Inciso d) Art.42° Ley N° 27157, Art. 130°, incisos f) y g) del Art. 153° del Rgto.)</p>
	<p>Modificación vía adecuación: en la primera convocatoria Asistencia de 50 % +1 de participación; en la segunda convocatoria con los que asistan quórum, voto favorable por mayoría simple. (Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157)</p>
	<p>Trámite regular: Se modifica el Reglamento interno aprobado e inscrito de acuerdo a las normas previstas en la Ley 27157 y su Reglamento, donde se establece el criterio de área ocupada y la determinación del porcentaje de participación en bienes comunes para efectos de quórum y votación en las sesiones, así como para asumir, los gastos y servicios comunes. (Inciso d) Art. 42° Ley N° 27157, Art. 130°, incisos f) y g) del Art. 153° del Rgto.)</p>

	<p style="text-align: center;">↓</p> <p>Modificación: en la primera y segunda convocatoria Asistencia, quórum y voto favorable de 2/3 mayoría calificada. (Arts 135 y.148° del Reglamento D.S.N° 035-2006/VIVIENDA), Res. Ministerial N°004-2000-MTC/15-04</p>
<p>Reglamento Interno según la Ley N° 10726 Reglamento materia del estudio</p> <p>El artículo 4° de la Ley N° 10726 "Los votos se establecerán según el valor de las secciones, de departamentos o pisos (...)"</p> <p>El artículo 2° del reglamento primigenio dice "El valor proporcional de cada uno de ellos, y en consecuencia, el porcentaje que le corresponde sobre la zona es del 8% para las casitas exteriores y 7% para las interiores".</p> <p>El artículo 4° de la Ley N° 10726 establece, que para tomar acuerdos en la Junta los votos se establecían en función del valor de las secciones, departamentos o pisos.</p> <p>El Reglamento interno materia de estudio ha sido elaborado, aprobado e inscrito de acuerdo a las normas de la Ley N° 10726, en su artículo 2° establece, el valor proporcional de las casitas del exterior es 8%, y del interior es 7%, en mi opinión dicho porcentaje se ha establecido para el ejercicio de voto en los acuerdos a nivel de la Junta, tal como dispone el artículo 4° de la Ley N° 10726.</p> <p>Según el análisis realizado se concluye que, en la determinación del porcentaje de participación para efectos de voto en las reuniones de la Junta se ha establecido bajo el criterio del valor de cada unidad inmobiliaria.</p> <p>Por lo expresado anteriormente, en la determinación del porcentaje de participación para efectos de voto en las reuniones de la Junta se ha establecido bajo el criterio del valor de cada unidad inmobiliaria.</p>	<p>Reglamento Interno según la Ley N° 27157 vigente desde 21 de julio de 1999</p> <p>Necesariamente tiene que contemplar el criterio de área ocupada y el porcentaje de participación en bienes comunes, lo cual se aplica para quórum, voto en las sesiones y asumir los gastos, comunes. También pueden acordar otros criterios razonables en función a la ubicación o destino. (Art. Inciso d) 42° ley N° 27157, Art. 130°, inciso f) y g) del Art. 153° del Rgto)</p> <p>Modificación vía adecuación: En la primera convocatoria asistencia de 50% + 1 de participación, en la segunda convocatoria con los que asistan, quórum simple, voto favorable por mayoría. (Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157; Acuerdo Pleno CXIX, Res N° 361-2017-SUNARP-TR-L)</p> <p>Por tanto, se trata de una modificación del criterio valor del bien al criterio de área ocupada, bajo el cual se ha determinado el porcentaje de participación en áreas comunes, tal como establece la Ley 27157.</p>

VIII. ANÁLISIS Y OPINIÓN DEL BACHILLER

En el caso materia de estudio, se entiende por adecuación del reglamento interno de Junta de Propietarios a la Ley N° 27157, como aquel por el cual se modifican las disposiciones contenidas en el reglamento interno establecido e inscrito en el año 1959 según la normativa anterior, esto es, Ley N° 10726, que contraviene a las disposiciones a la nueva normativa, así como su incorporación de nuevas reglas en la medida que no contravienen a las disposiciones de la ley N° 27157.

En los casos en que las disposiciones del reglamento interno son iguales a lo que dispone la Ley N° 27157, estamos frente a una adecuación propiamente dicha porque se trata de una transcripción de las disposiciones contenidas en el reglamento primigenio.

Para efectos de adecuación del reglamento interno se debe tener en cuenta las siguientes normas:

1. La Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157 señala que

“Los reglamentos internos que se encuentran vigentes a la fecha de publicación de la presente ley se adecúan a lo que ella establece, para lo cual la Junta de Propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios”.

En primer lugar se debe tener en cuenta que la Ley N° 27157 y su reglamento D.S.N° 035-2006-VIVIENDA no contemplan norma específica además de la Tercera Disposición Final antes señalada, por lo que ésta es la única norma que rige para la adecuación de los reglamentos internos existentes a la fecha de publicación de la Ley en mención. Dichos reglamentos existentes que hayan sido aprobados e inscritos de acuerdo a la Ley N° 10726, es el caso del

reglamento materia de estudio, así como en otros casos por Decreto Ley N° 22112.

De acuerdo a la Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157 antes mencionada, los reglamentos internos aprobados e inscritos hasta 21 de julio de 1999, fecha en que entró en vigencia la ley en mención, deben adecuarse a las disposiciones que establece la Ley señalada, para ello se requiere asistencia de propietarios de unidades exclusivas:

- En la primera convocatoria la mayoría de los propietarios, esto es, 50% más 1 de participación en áreas comunes
- En la segunda convocatoria los que asistan

En ambos casos voto favorable de la mayoría de participación en áreas comunes, es decir mayoría simple.

2. Respecto a la adecuación del Reglamento Interno, en el CXIX Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 26 de mayo de 2014, se adoptó el siguiente acuerdo, el cual no es de aplicación obligatoria, sino vinculante:

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

Uno de los fundamentos del acuerdo es:

En trámites regulares relativos a la modificación del reglamento interno o modificación de los porcentajes de participación en los bienes y gastos

comunes el Registrador deberá verificar que los mismos se hayan adoptado con el quórum y mayorías requeridas por la normatividad aplicable.

Si Ley N° 27157 autoriza adecuar los reglamentos internos existentes a la fecha de su entrada en vigencia con la asistencia del 50% + 1 en primera convocatoria y los que asistan en segunda convocatoria, así como con el voto de la mayoría de los concurrentes de la junta; resulta coherente sostener que dicha autorización contenga implícita la autorización – excepcional -, para modificar el reglamento interno con el mismo quórum y mayoría, mas no así con el quórum calificado para la modificación del reglamento interno.

En los casos de trámites regulares de modificación de los porcentajes de participación en los bienes y gastos comunes se requiere quórum calificado, ello no sucederá cuando se modifique aquel porcentaje en virtud de la adecuación del reglamento interno a las disposiciones de la Ley N° 27157.

No podría admitirse que sólo se adecúen algunos artículos del reglamento interno y dejar que el resto continúe como se encontraba anteriormente, sin asignar porcentajes a las secciones de propiedad exclusiva. Eso no sería adecuación.

El Pleno en su fundamentación hace distinción entre adecuación del reglamento interno y modificación del mismo como trámite regular, el cual está referido al reglamento aprobado e inscrito de acuerdo a las disposiciones de la Ley N° 27157, o aquel reglamento adecuado y posteriormente la junta de propietarios desea modificar, estos casos la modificación del porcentaje de participación en áreas comunes se requiere quórum calificado, ello no ocurre cuando se modifique dicho porcentaje en virtud de la adecuación del reglamento interno a las disposiciones de la Ley N° 27157.

Lo antes mencionado es de acuerdo a la Tercera Disposición Final de la Ley N° 7157, que establece un tratamiento excepcional a fin de facilitar la adecuación correspondiente.

3. Por su parte, la Resolución del Tribunal Registral N° 361-2017-SUNARP-TR-L del 26 de febrero de 2017 se basa en el acuerdo del Pleno CXIX, el cual asume el siguiente criterio que la adecuación del Reglamento Interno a la Ley N° 27157, implica su modificación de otros aspectos y la de los porcentajes de participación de las secciones de propiedad exclusiva sobre los bienes y gastos comunes, si estos no son compatibles con dicha ley o adolecieran de las

exigencias señaladas por ésta, las mismas que pueden ser modificadas por acuerdo de la Junta de Propietarios con el quórum y mayoría simple.

Cuando el reglamento interno inscrito contempla disposiciones incompatibles a las disposiciones de la Ley N° 27157 o hubiera omitido disposiciones exigidas en forma obligatoria por la ley en mención, existe modificación de dichas disposiciones dentro de los alcances de la adecuación, para ello se debe tener en cuenta los requisitos exigidos, esto es, quórum y mayorías exigidas para dicha adecuación, esto es lo previsto en la Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157.

Por otro lado la Resolución N° 056-2013 – SUNARP –TR-L del 11.01.2013, precisa que no existe una definición sobre el término de “adecuación” respecto a los temas que en forma obligatoria se encuentra comprendida en la Ley N° 27157, tal es el caso del porcentaje de participación en áreas comunes, por lo que es válido en los casos en que se ha limitado a reproducir la asignación de porcentaje de participación y conformación de las unidades exclusivas, lo cual implicaría adecuación y no modificación del reglamento interno.

4. El inciso d) del artículo 42° de la Ley N° 27157 dispone que el Reglamento Interno debe contener en forma obligatoria los porcentajes de participación que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio que establecido en el reglamento interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios.

Por otro lado, el artículo 130° del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que la participación en bienes comunes es un derecho accesorio a cada unidad o sección exclusiva y corresponde ejercer al propietario. El porcentaje es determinado en el Reglamento Interno, el cual se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinados.

Como se puede observar el artículo 42 de la Ley dispone que es obligación que en el reglamento interno de junta de propietarios contenga los porcentajes de participación en áreas y bienes comunes de cada propietario de la unidad exclusiva, el cual se aplica para efectos de voto en los acuerdos de junta de propietarios, así mismo para asumir los gastos comunes, esto es, gastos de mantenimiento, conservación y administración. El artículo 130° del reglamento establece con claridad que el porcentaje de participación en bienes comunes es un derecho accesorio o inherente a cada unidad de uso exclusivo que corresponda a cada propietario, esto es para el ejercicio del derecho al voto en los acuerdos que tome en la junta de propietarios, así mismo para asumir los gastos comunes. Dicha participación podrá ser acordada en la junta de propietarios teniendo en cuenta los siguientes criterios; área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas o los usos a los que destinen.

Cabe señalar en caso de reglamentos internos elaborados de acuerdo a las disposiciones de la Ley 27157 corresponde al promotor o constructor de la edificación de considerar el criterio de área ocupada de cada unidad exclusiva en la determinación del porcentaje de participación, por cuanto aún no existe la pluralidad de propietarios para tomar acuerdos, salvo en los casos en que el promotor haya vendido sin independizar las unidades exclusivas, en este caso corresponde aprobar a los propietarios con el voto favorable de 50% de los porcentajes de participación, teniendo en este caso que todos tienen igual porcentaje de participación porque aún no existe el reglamento interno.

5. Por su parte el artículo 153° inciso f) del Reglamento de la Ley establece, que, en forma obligatoria deberá contener los porcentajes de participación que

corresponde a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por los propietarios o por el promotor.

Así mismo el inciso g) del Reglamento antes señalado precisa que en forma obligatoria debe contener el reglamento interno los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los porcentajes de participación en la propiedad de bienes comunes, salvo que se adopte otro criterio distinto.

Como se puede observar el criterio establecido para la determinación del porcentaje de participación en áreas y bienes comunes, también se aplica para asumir los gastos comunes, esto es mantenimiento, conservación y administración.

6. Por otro lado, el numeral 5.3 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-008-SUNARP/SN en el numeral 5.3 referido a la modificación del Reglamento Interno establece, que el reglamento interno se modifica por acuerdo de la Junta de Propietarios que cuente con más de 50% de la participación de los propietarios.

Así mismo precisa que de conformidad al artículo 135° del Decreto Supremo N° 035-006-VIVIENDA (Reglamento de la Ley N° 27157) para los casos de modificación del porcentaje de participación, desafectación de los bienes comunes, venta gravamen, cesión en uso o afectación permanente de zonas comunes, se requiere un acuerdo por mayoría calificada de 2/3 partes de las participaciones.

En aplicación de los artículos 135° y 148° del Reglamento de la Ley N° 27157 y Resolución Ministerial N° 004-2000-MTC/15.04 (Modelo de Reglamento Interno), en caso de modificación regular del reglamento interno referido del porcentaje de participación, desafectación de los bienes comunes, venta gravamen, cesión en uso o afectación permanente de zonas comunes, para estos efectos se requiere un quórum calificado un acuerdo por mayoría calificada, es

decir, los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen 2/3 partes de las participaciones de los bienes comunes.

7. La determinación de los porcentajes de participación es un tema de suma importancia en el Reglamento Interno porque la asignación y su modificación implica determinación de las cuotas de copropiedad de los titulares de las secciones de dominio exclusivo sobre las zonas comunes, lo cual tiene efecto en el quórum, ejercicio del voto y en el pago de los gastos comunes.

8. El Reglamento Interno a que se refiere la Resolución materia de estudio ha sido aprobado e inscrito de acuerdo a las disposiciones de la Ley N° 10726. Dicha ley en su artículo 4° establece “Cualquier desavenencia que pudiera surgir entre los propietarios de sección, de departamento o piso de un mismo edificio, que no afecte a su dominio, será resuelta por una Junta que al efecto convocará el Juez de Primera Instancia del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble, a petición de cualquiera de los propietarios desavenidos, y cuyas resoluciones se adoptarán por mayoría de votos. **Los votos se establecerán según el valor de las secciones, departamentos o pisos.** La expresada Junta estará formada por los propietarios del inmueble”.

Como se puede observar la Ley N° 10726 en su artículo 4° dispone que, para tomar acuerdos en la Junta los votos se establecían en función del valor de cada unidad.

El reglamento interno, materia de estudio fue aprobado e inscrito de acuerdo a la Ley en mención en su artículo segundo establece:

“Artículo Segundo: El valor proporcional de cada uno de ellos, y en consecuencia, el porcentaje que le corresponde sobre la zona es del ocho por ciento para las casitas exteriores y siete por ciento para las interiores (...).”

Teniendo en cuenta que el reglamento antes señalado fue elaborado e inscrito de acuerdo a la Ley N° 10726, en concordancia lo que dispone el artículo 4° de dicha Ley, el porcentaje señalado en el artículo 2° del reglamento interno antes

señalado se referiría para efectos de voto, esto es 8% para casas exteriores y 7% para interiores está referido al valor proporcional de las mismas para efectos del ejercicio de voto en las reuniones de Junta de Propietarios; estos porcentajes se aplicó para la convocatoria de la junta de propietarios para la asamblea de junta de propietarios donde se acordó la adecuación, también se aplicó para quórum y acuerdo de adecuación.

Cabe señalar que según el acta de Junta de Propietarios de fecha 17 de marzo del año 2019 asistieron a la sesión extraordinaria los siguientes propietarios quienes tomaron el acuerdo de adecuación del reglamento interno:

Eliana Ramona Contreras viuda de Cabrera	7% de participación
Manuela de Jesús Nole viuda de Piano	7% de participación
Ana María Flores Jaime	3.16% participación
Carlota Enriqueta Ramos Sheen	7% de participación
Victoria Sánchez de Guardia	<u>7%</u> de participación
Total porcentaje de participación	31.16% de participación

=====

9. La Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria a que se refiere la resolución materia de estudio, en aplicación del artículo 42° inciso d) de la Ley; artículo 130° y los incisos f) y g) del artículo 153° del Reglamento de la Ley, han aprobado en el artículo 6° del Reglamento Interno adecuado a la Ley N° 27157, donde han determinado el porcentaje de participación que corresponde a cada unidad exclusiva en áreas comunes en **función al criterio de área ocupada**. Dicha participación quedó establecida en la forma que se detalla:

Sección	Porcentaje de participación (%)
---------	---------------------------------

1	23.80
A	7.65
B	7.65
C	7.65
D	8.06
E	8.06
F	7.48
G	7.65
H	7.68
I	7.26
J	<u>7.06</u>
Total	100.00
	=====

Opinión personal

1.- Después de haber expuesto el análisis correspondiente, en mi opinión, la determinación de los porcentajes de participación en áreas comunes es fundamental y obligatorio en el Reglamento Interno porque así establece la Ley N° 27157, la asignación y determinación implica la participación en las cuotas de copropiedad de los propietarios de las secciones de dominio exclusivo sobre las zonas comunes.

En el caso materia de estudio se trata de **una modificación del porcentaje de participación en bienes comunes vía adecuación**, por cuanto el reglamento primigenio contenía el criterio del valor proporcional de cada unidad para efectos de voto en las decisiones a nivel de la Junta de Propietarios, al adecuarse a las disposiciones a la Ley N° 27157 han acordado establecer el criterio de área ocupada, el cual consta el artículo 6° del Reglamento Interno adecuado.

El acuerdo de adecuación se realizó con la asistencia y voto favorable en la segunda convocatoria con mayoría simple, lo cual se ajusta a lo que dispone la Tercera Disposición Final de la Ley de la Ley N° 27157.

Por lo expuesto, se trata de una modificación vía adecuación, porque **está modificando** el el criterio de valor de la unidad al **área ocupada para la determinación del porcentaje de participación de cada uno de los propietarios en áreas y bienes comunes**, por lo tanto es válida la aprobación con asistencia y el voto de los propietarios que representan el 31.16%, mayoría simple en la segunda convocatoria, tal como dispone la tercera disposición final de la Ley N° 27157, y criterio asumido en el CXIX del Pleno Registral y resoluciones del Tribunal Registral, siendo así debe **ser revocada** la observación del Registrador Público, con lo cual coincide con el Tribunal.

2.- En cuanto al punto 4 de la observación planteada por la Registradora respecto de los derechos pendientes de pago ascendentes a la suma de S/ 492.00 Soles, sujeto a liquidación final, el usuario señala que en la liquidación se estaría individualizando cada nombramiento de los cargos de la Junta de Propietarios, lo cual aplicaría también para la modificación de los porcentajes por cada unidad exclusiva.

Agrega el administrado que ha cumplido con cancelar el monto total de derechos registrales.

El Tribunal Registral finalmente establece que en cuanto a este punto que a través de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 329-2018-SUNARP/SN del 31/12/2018 se ha aprobado a cuanto asciende los derechos registrales de SUNARP.

En el caso materia de estudio se debe aplicar las tasas para el Registro de Predios, específicamente el Anexo 1 de la referida Resolución.

Teniendo en cuenta lo antes señalado, el Tribunal Registral hace referencia a las tasas aplicables en cuanto a los actos que se solicita inscribir, y efectivamente asciende el total por pagar a S/ 615.00 Soles, debiéndose un saldo de S/. 492.00 Soles, con lo cual coincide con el Tribunal Registral.

IX. CONCLUSIONES

1. El Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común regulado por la Ley N° 27157 es una propiedad especial, la cual consiste en la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones conformadas por secciones inmobiliarias, donde intervienen necesariamente los siguientes elementos: i) Secciones de dominio exclusivo que pertenecen a distintos propietarios, ii) secciones de propiedad común destinadas al uso y disfrute de todos los propietarios de secciones exclusivas, iii) reglamento interno, que contiene, entre otros, el criterio y el porcentaje de determinación en áreas y bienes comunes de cada propietario de sección exclusiva, iv) Junta de propietarios, constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.
2. El reglamento interno es un documento fundamental para la existencia del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Asimismo, contiene un conjunto ordenado de normas contenidas en la Ley N° 27157 y su reglamento, dentro de ello está la determinación del porcentaje de participación en áreas comunes, ello en forma obligatoria, así como las disposiciones que no están comprendidas en la ley en mención, siempre que no contravengan a las normas que contiene la referida ley.
- 3.- El reglamento interno es elaborado por el promotor o constructor, es un requisito indispensable para la independización de unidades exclusivas, se inscribe en el Registro conjuntamente con la independización en la partida matriz del inmueble; en los casos en que el promotor o constructor no hubiera cumplido con la independización corresponde a los propietarios regularizarlo, en este caso debe ser aprobado por los propietarios con el voto favorable de más de 50% de los propietarios que conforman la edificación, para cuyo efecto el voto es por cabeza, esto considerando que todos los propietarios de áreas exclusivas tienen igual participación por cuanto no se encuentra definido el porcentaje de participación por falta de Reglamento Interno.

- 4.- Por disposición de la Ley N° 27157 los reglamentos internos existentes elaborados y aprobados con la legislación anterior, esto es, Ley N° 10726 y Decreto Ley N° 22112, deben adecuarse en forma obligatoria, así establece la Ley N° 27157.

En el caso específico a que se refiere la Resolución N° 2401-2020-SUNARP-TR-L, materia de estudio, el reglamento interno fue elaborado y aprobado de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley N° 10726, fue inscrito en la partida matriz del inmueble en el año 1959, el cual necesariamente requiere adecuación a la normativa vigente, donde se consignan entre otros el criterio de área ocupada para la determinación del porcentaje de participación en áreas y bienes comunes, el cual se realizó con quórum y acuerdo de mayoría simple en la segunda citación, esto es con el voto favorable de los propietarios que conforman el 31.16 % de participación en áreas y bienes comunes, lo cual representa modificación vía adecuación. Dicho acuerdo es de conformidad a la Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157.

- 5.- En la modificación del Reglamento Interno existe dos casos: El primero mediante adecuación y el segundo es regular; el primer caso en forma total o parcial, porque introduce las disposiciones de la nueva normativa, pero también se da el caso de aquellas reglas que no contravienen a la norma actual, y por ende, éstas permanecen; en el segundo caso se trata del reglamento interno aprobado e inscrito, según las disposiciones vigentes, esto es, la Ley N° 27157, por requerimiento de los propietarios, incorporan nuevas reglas que no han sido consideradas en su oportunidad, esto es cuando elaboró el promotor o constructor, posteriormente los propietarios creen conveniente incorporar otras disposiciones importantes o precisar algunos casos ya considerados. En ambos casos cuando se modifica el criterio para la determinación del porcentaje de participación en bienes y áreas comunes, para el acuerdo se debe tener en cuenta lo siguiente:

- i) Cuando se trata de modificación vía adecuación, se requiere el **acuerdo de mayoría simple** de los propietarios de secciones exclusivas hábiles: en la primera convocatoria 50% más uno de participación en área y bienes comunes, en la segunda convocatoria con los que asistan.

- ii) Cuando se trata de modificación regular se requiere el acuerdo de mayoría calificada, esto es 2/3 partes o más de participación en áreas y bienes comunes, tanto en la primera como en la segunda convocatoria.
- 6.- En junta de propietarios que han adecuado su reglamento interno y han elegido a la junta directiva o Presidente según sea el caso, luego una vez inscrito en el Registro permitirá afrontar situaciones o problemas internos y externos; tales como aperturar cuenta corriente en las entidades bancarias, exigir judicialmente a los propietarios morosos el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, realizar contratos con los proveedores, con los trabajadores así como el reclamo de beneficios sociales, inscribirse en el Registro Único de Contribuyentes- RUC, registrar en la planilla a los trabajadores, pagar los tributos que gravan a las remuneraciones, tales como ESSALUD, ONP, aportes a AFP, pagar los impuestos tales como Impuesto General a las Ventas por operaciones gravadas, tales como publicidad, así como Impuesto a la Renta, entre otros. Situaciones que no podrán afrontar la junta de propietarios que no tienen inscrito en el Registro al Presidente de Junta de propietarios.

X. RECOMENDACIONES

- 1.- En la ciudad de Lima así como en otras ciudades existen muchas edificaciones antiguas que cuentan con reglamento interno inscrito de acuerdo a la norma anterior, esto es Ley N° 10726 o D. Ley N° 22112 que aún no han cumplido con la adecuación del reglamento interno a las disposiciones de la Ley N° 27157, a fin de evitar la observación del Registrador respecto a la modificación vía adecuación, por no contar con la aprobación de los propietarios que representen mayoría calificada, el Tribunal a nivel de Pleno debe aprobar la interpretación correspondiente lo cual debe ser obligatoria, a fin de evitar las observaciones a nivel de primera instancia.
- 2.- El factor principal para que no se cumpla con la adecuación del reglamento interno en caso de edificaciones antiguas, también para el nombramiento del primer presidente en caso de junta de propietarios cuyo reglamento interno fue aprobado de acuerdo a la Ley N° 27157, radica en la convocatoria a la asamblea de junta de propietarios, al respecto el Reglamento de la Ley 27157 no contempla ninguna norma, solo el Reglamento de Registro de Predios establece, que deben ser propietarios que representen el 25% o más del porcentaje de participación en áreas comunes, lo cual dificulta su cumplimiento, a fin de facilitar dicha convocatoria debe agregarse al Reglamento de la Ley N° 27157 una disposición específica que pueden convocar dos propietarios cualquiera sea el porcentaje de participación en áreas comunes, esto como pluralidad de propietarios, el cual obligaría a los promotores o constructores para que consideren en el reglamento interno que elaboran.
- 3.- Actualmente no existe una norma específica en el Reglamento de la Ley referido al quórum y acuerdo de junta de propietarios con mayoría calificada, esto es 2/3 partes de participación para la modificación del porcentaje de participación en áreas comunes, la interpretación se basa por analogía a lo dispuesto en el artículo 148 del Reglamento de la Ley N° 27157 y en la Resolución Ministerial N° 004-2000-MTC/15.04 que aprueba el modelo del Reglamento Interno, por lo que considero debe incorporarse en forma expresa en el Reglamento de la Ley en mención.

- 4.- Actualmente muchos edificios antiguos o nuevos son informales en cuanto a su representación, debido a la falta de inscripción del presidente, al nombramiento del primer presidente o existe muchos casos por acefalía, lo cual deben regularizarse, e inscribirlo ante Registro Público el cual darán solución a distintos problemas, fundamentalmente con los propietarios morosos a quienes podrán iniciar acciones judiciales, para ello se requiere voluntad y decisión de los propietarios de secciones exclusivas.

XI. BIBLIOGRAFÍA

- 1) Bernales, E.. (1999) Constitución de 1993. Quinta edición, Lima, Perú: Editora Rao
- 2) Escobar, I.. (2012) De la Propiedad Horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas. Bogotá, Colombia: Editorial Temis. S.A.
- 3) González, G. (2005) Derechos Reales. Jurista Editores. Primera Edición. Lima.
- 4) González, G. (2016) Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Tercera Edición, Jurista Editores
- 5) Mendoza, G. (2013). Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales. Revista Jurídica. Número 12
- 6) Meneses, A. (2015) La nueva propiedad horizontal. Lima, Perú. Gaceta Jurídica S.A.
- 7) Soto, F. (1975) El título constitutivo de la propiedad horizontal en homenaje a Ramón María Roca Sastre. Madrid. Junta de Colegios de Notarios de España.
- 8) Ventura – Traveset, A. (2007) Derecho de Propiedad Horizontal. Barcelona.

Normas aplicables

- Código Civil, promulgado por Decreto Legislativo N° 295 de 04 de julio de 1984
- Ley N° 10726 (publicado el 1 de diciembre de 1946)
- Decreto Ley N° 22112 (publicado el 14 de marzo de 1978)
- Ley N° 27157 (publicado el 20 de julio de 1999)
- Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (publicado el 17 de febrero de 2000)
- Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (publicado el 8 de noviembre de 2006)
- Resolución de Superintendencia Nacional de Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN (publicada el 23 de diciembre de 2008)
- Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, Reglamento de Inscripciones de Inscripciones del Registro de Predios (publicada el 4 de mayo de 2013)
- Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN (publicada el 23 de diciembre de 2008)
- Resolución Ministerial N° 004-2000-MTC/15.04 (publicada el 29 de setiembre de 2000)

Resoluciones del Tribunal Registral

- Resolución N° 832-2014-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 276-2006-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 1584-2018-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 293-2010-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 759-2004-SUNARP-TR:L
- Resolución N° 039-2004-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 056-2013-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 295-2007-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 107-2016-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 361-2017-SUNARP-TR-L



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 21 de diciembre 2020

APELANTE : **CARLOS ALFONSO GRIMALDO VALENCIA.**
TÍTULO : N° 3027258 del 16/12/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 022896 del 12/10/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Adecuación de reglamento interno, modificación de reglamento interno y elección de directiva de junta de propietarios.

SUMILLA :

ADECUACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO

“La adecuación del reglamento interno no implica variar la esencia del mismo (descripción de secciones, áreas, usos, porcentajes de participación, etc.) sino la adaptación de las demás disposiciones del reglamento a la nueva normativa. En tal sentido, únicamente procederá la modificación de los porcentajes de participación si ésta se acuerda en razón de ser los porcentajes inscritos incompatibles con la nueva ley o por adolecer de las exigencias señaladas por ésta.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la adecuación y modificación del reglamento interno, así como la elección de la junta directiva de la edificación matriz inscrita en la partida electrónica N° 07079795 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se presentó copia certificada del acta de sesión extraordinaria de junta general de propietarios del 17/03/2019, expedida por notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez, el 10/12/2019.
2. El título fue observado por la registradora pública del Registro de Predios de Lima Luzmila Fanny Dongo Pérez el 13/01/2020.
3. Mediante H.T.D N° 012267 del 10/03/20202, Carlos Alfonso Grimaldo Valencia interpuso recurso de apelación contra la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima Luzmila Fanny Dongo Pérez.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

4. Mediante escrito presentado ante la secretaría del Tribunal Registral el 02/09/2020, el apelante formuló desistimiento del recurso de apelación, solicitud que fue aceptada a través de la Resolución N° 1550-2020-SUNARP-TR-L del 03/09/2020.

5. En ejecución de la referida resolución, la primera instancia expidió la denegatoria de inscripción del 19/09/2020, reiterando los defectos advertidos en la esquila del 13/01/2020.

6. Así, con el reingreso del 02/10/2020, el recurrente adjuntó los siguientes documentos:

- Constancia de convocatoria suscrita por Leonardo Enrique Alarco Pimentel y Enrique Isaac Alarco Pimentel, con firmas certificadas por notario de Lima Juan Bélfór Zárate del Pino, el 02/10/2020.
- Copia certificada del acta de reapertura del 17/03/2019, expedida por notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez, el 01/10/2020.
- Constancia de convocatoria suscrita por Ana María Flores Jaime, Iván René Untiveros Reátegui, Manuela de Jesús Nole López y Haydeé Piana Nole, con firmas certificadas por notario de Lima Wilson A. Canelo Ramírez, el 30/09/2020.
- Reglamento interno suscrito por Ana María Flores Jaime, en su condición de presidenta de la junta de propietarios, cuya firma fue certificada por notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez, el 30/09/2020.

7. Sin embargo, con fecha 06/10/2020 la registradora pública del Registro de Predios de Lima Luzmila Fanny Dongo Pérez observó nuevamente el título, siendo respecto de dicha denegatoria de inscripción que versa el presente recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Luzmila Fanny Dongo Pérez, observó el título en los siguientes términos:

(Se reenumera a efectos de un mejor resolver)

Visto el reingreso de fecha 02/10/2020 se observa lo siguiente:

1.- Se adjunta copia certificada de acta de reapertura de la sesión de fecha 17/03/2019, en la cual se indica un Área Ocupada de 147.68 m² para Sublote 1 y 154.00 m² para el pasaje común (conforme al antecedente registral); sin embargo, en el documento privado del texto adecuado del Reglamento Interno, se indica en el art. 3 que el área ocupada del Sublote 1 es de 295.48 m² y del Pasaje Común 175.34 m², lo cual difiere de las áreas registradas en las partidas N°07048740 y N°07079795, respectivamente.

Sírvase aclarar el documento privado.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

2.- De la calificación integral del reglamento interno general, se desprende que se está modificando los porcentajes de participación de todas las unidades, toda vez que en el art. 2 del Reglamento Interno inscrito bajo el título archivado N° 2906 de fecha 21/05/1959 se indica que los porcentajes de participación serán de 8% para las casas exteriores y 7% para las casas interiores (al parecer se determinan bajo el criterio de ubicación). Siendo esto así, el quórum y votación requeridos para realizar la modificación de porcentaje deberá ser de la mayoría calificada, es decir, los propietarios que representen los 2/3 de participaciones sobre las zonas comunes, sin embargo, ello no se cumpliría en el presente caso, toda vez que solo asistieron propietarios que representan el 31.16% de las participaciones.

En ese sentido, el acuerdo adoptado resulta inválido respecto a la modificación de los porcentajes de participación, por lo que deberá rectificarse, adjuntando copia certificada del acta aclaratoria correspondiente.

3.- Es preciso indicar que al existir pluralidad de reglamentos (uno general y uno especial relativo a la Sección F, inscrito en la partida N° 40754245, las nuevas unidades independizadas de esta sección (aires del primer piso y departamento primer piso) también deberán ser consideradas dentro del cuadro de porcentajes del Reglamento General, con los porcentajes que le corresponderían respecto del predio matriz.

Sírvase subsanar.

De subsanar el Reglamento Interno o Memoria de Independización deberá hacerlo mediante documento privado con firmas certificadas por notario de los propietarios y profesional responsable, aclarando o rectificando los puntos pertinentes. Los artículos del Reglamento Interno a reemplazar deberán redactarse de forma integral.

BASE LEGAL: Arts. 2010°, 20110, 2015° del Código Civil, Numeral III y V del Título Preliminar y Arts. 310, 32° y ss. Del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; Ley N°27157 y su Reglamento aprobado por D. S. N°035-2006-VIVIENDA. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

4. Derechos Pendientes de Pago S/ 492.00 sujeto a liquidación final.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Respecto a la observado en el punto 2 de la esquila, debe aplicarse el inciso c) del artículo 85 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual está referido a los casos de formalización del reglamento interno que reordena las cuotas de participación de las unidades afectadas, para lo cual no se requiere mayoría calificada, por ende, el acuerdo de adecuación y modificación adoptado resulta totalmente válido.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

- En la liquidación formulada al parecer se está individualizando cada nombramiento de los cargos de la junta de propietarios, así como también la modificación de los porcentajes por cada unidad exclusiva.
- Con la presentación del título se ha cancelado la totalidad de los derechos registrales.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 07079795 del Registro de Predios de Lima (Matriz).

En el antecedente registral citado consta inscrito el inmueble ubicado en el Jirón General Clement N°s 1122 y 1124 del distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 del tomo 335 foja 315 se registró el dominio del inmueble a favor de Luis Burgos Ramírez.

En el asiento 4 del tomo 335 foja 317 se rectificó la superficie del predio, siendo lo correcto un área de 2,504.35 m².

En el asiento 7 del tomo 335 foja 319 se declaró de uso urbano el inmueble *submateria*, así como la subdivisión de este en los siguientes lotes:

- Lote A, con un área de 1,667.35 m².
- Lote 1, con un área de 270.00 m².
- Lote 2, con un área de 270.00 m².
- Lote 3, con un área de 297.00 m².

En el asiento 8 del tomo 335 foja 319 se modificó la lotización inscrita en el asiento 7, quedando subdividido el predio de la siguiente forma:

- Lote 1, con un área de 274.12 m².
- Lote 2, con un área de 274.12 m².
- Lote 3, con un área de 247.35 m².
- Lote A, con un área de 1,608.70 m².
- Lote para el Estado, con un área de 100.06 m².

Seguidamente *-sobre la partida-* se publicita una anotación de independización, respecto de un área de 100.06 m²., a favor del Estado (Tomo 909 foja 431).

De la misma manera, se publicita que el lote 2 fue independizado a fojas 163 del tomo 934.

En el asiento 9 del tomo 932 foja 335 se registró la declaratoria de fábrica correspondiente al lote 3, constituida por una edificación de un piso.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

Del mismo modo, se publicitó que el lote 3 fue independizado a fojas 429 del tomo 955.

En el asiento 12 del tomo 932 foja 336 se registró la declaratoria de fábrica sobre un área de 95.00 m²., correspondiente a parte del lote A, constituida por una edificación de dos plantas.

Seguidamente, se registró la anotación de independización del lote 1 a fojas 17 del tomo 1014.

En el asiento 13 del tomo 932 foja 337 se registró la declaratoria de fábrica sobre un área de 295.48 m²., correspondiente a parte del lote A, conformada por dos (2) departamentos de una sola planta, signados con los números 1116 y 1120.

De la misma manera, se independizó los departamentos N°s 1116 y 1120 a fojas 387 del tomo 1039.

En el asiento 14 del tomo 932 foja 338 se dejó constancia que el lote A, como consecuencia de las independizaciones efectuadas, quedó reducido a dos (2) secciones; la primera constituida por una superficie de 95 m²., descrita en el asiento 12 y la segunda por un área de 1,218.22 m².

En el asiento 17 del tomo 932 foja 339 se registró la declaratoria de fábrica sobre parte de la sección de 1,218.22 m² del lote A, abarcando un área de 95 m²., conformada por un departamento de una planta con frente a un pasaje común.

En el asiento 18 del tomo 1312 foja 252 se publicitó que sobre el pasaje común de un área de 154.00 m²., se constituyó servidumbre de paso a favor de la finca independizada a fojas 255 del 1312.

En el asiento 19 del tomo 1312 foja 252 se registró el reglamento interno de la edificación (Ley 10726), dejándose constancia que de acuerdo con su valor las casas exteriores tendrán un porcentaje de participación de 8%, mientras que las casas interiores de 7%.

En el asiento 20 del tomo 1312 foja 253 se registró la declaratoria de fábrica sobre un área de 95.00 m²., constituida por un chalet de dos plantas, signado con la letra C.

Seguidamente, dicha superficie fue independizada en la ficha N° 60821 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 21 del tomo 1312 foja 254 se dejó constancia que el predio como consecuencia de la independización quedó reducido a un área de 1,028.22 m².

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

Posteriormente, se han efectuado múltiples independizaciones.

Partida electrónica N° 07048740 del Registro de Predios de Lima (Independizada).

En el antecedente registral citado consta inscrito el inmueble ubicado con frente a la Avenida José Leguía y Meléndez (Antes Calle General Clement) N°s 1118-1120 del distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con un área de 295.48 m2., a favor de la sociedad conyugal conformada por Martín Chía Escudero y Susana Armada Koo Wong.

Partida electrónica N° 07062317 del Registro de Predios de Lima (Independizada).

En el antecedente registral citado consta inscrito el inmueble ubicado con frente al pasaje común signado con el N° 1120 de la Avenida General Clement, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con un área de 95 m2., a favor de Carlota Enriqueta y María Dora Ramos Sheen.

En el asiento D00001 consta inscrita la inmovilización temporal de la partida por el plazo de diez años contados desde la fecha del asiento de presentación del presente título (T.A N° 187921 del 21/02/2014).

Ficha N° 351095 que continúa en la partida electrónica N° 40756027 del Registro de Predios de Lima (Independizada).

En la ficha y partida citada se registró el departamento de una planta construido sobre parte del lote A, ubicado con frente a la Calle General Clement N° 1122-B, con un área de 95.00 m2., a favor de Manuela de Jesús Nole López Viuda de Piana y Hayde Piana Nole.

Ficha N° 60821 que continúa en la partida electrónica N° 40858121 del Registro de Predios de Lima (Independizada).

En la ficha y partida citada se registró el Chalet signado con la letra C, con un área de 95.00 m2., a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Antonio Carrera Valencia y Eliana Ramona Contreras Vda. de Contreras.

Ficha N° 351141 que continúa en la partida electrónica N° 40756191 del Registro de Predios de Lima (Independizada).

En la ficha y partida citada se registró el departamento D -primer piso- ubicado con frente al pasaje común de la Avenida Clement N° 1122, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con un área de 100.10 m2., a favor de Nora Bernarda Cristina Iriarte Pérez de Guardia y María del Carmen Iriarte Pérez.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L**Ficha N° 351204 que continúa en la partida electrónica N° 40757759 del Registro de Predios de Lima (Independizada).**

En la ficha y partida citada se registró el inmueble con frente al pasaje común denominado sublote N°5 *-parte del lote A-*, con un área de 100.10 m2., a favor de la sociedad conyugal conformada por Celso Ayala Valdez y Victoria Barrientos Pacheco.

Ficha N° 351786 que continúa en la partida electrónica N° 40754145 del Registro de Predios de Lima (Independizada).

En la ficha y partida citada se registró el inmueble con frente a la Av. Clement N° 1122, constituido por el departamento F, ubicado en distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con un área de 92.75 m2., a favor de Rosa Isabel Olórtegui Cabanillas.

En el asiento 2-b) se registró la declaratoria de fábrica del inmueble, constituida por una casa de un piso.

En el asiento B00001 se registró el reglamento interno de la edificación bajo el régimen de propiedad horizontal.

Como consecuencia de la constitución del reglamento interno del predio se crearon dos (2) unidades inmobiliarias, las cuales fueron independizadas en las partidas N°s 11073457 y 11073458 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento B00002 se registró la modificación de área del predio *submateria*, dejándose constancia que como consecuencia de las independizaciones efectuadas el inmueble quedó reducido a zonas comunes.

Ficha N° 352198 que continúa en la partida electrónica N° 40881654 del Registro de Predios de Lima (Independizada).

En la ficha y partida citada se registró el inmueble constituido por el sublote G que forma parte del Lote "A", ubicado en el distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con un área de 95.00 m2., a favor de Ruth Betzabé Valenzuela de La Cruz.

En el asiento B00001 se registró la declaratoria de fábrica del predio *submateria* constituida por una edificación de tres pisos y azotea.

Ficha N° 351257 que continúa en la partida electrónica N° 40758003 del Registro de Predios de Lima (Independizada).

En la ficha y partida citada se registró el inmueble con frente al pasaje común A denominado sublote N°8 *-parte del lote A-*, con un área de 95.20

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

m2., a favor de la sociedad conyugal conformada por Salomón Valdez Álvarez y Lucila Huasupoma Espinoza de Valdez.

Ficha N° 351256 que continúa en la partida electrónica N° 40757996 del Registro de Predios de Lima (Independizada).

En la ficha y partida citada se registró el inmueble con frente al pasaje común A denominado sublote N°1 *-parte del lote A-*, con un área de 90.00 m2., a favor de la sociedad conyugal conformada por Victoria Sánchez Moreno y Jorge René Guardia Salcedo.

En el asiento B00002 se registró la declaratoria de fábrica del predio *submateria* constituida por una edificación de tres pisos.

Ficha N° 351080 que continúa en la partida electrónica N° 40755969 del Registro de Predios de Lima (Independizada).

En la ficha y partida citada se registró el inmueble ubicado con frente a la Avenida General Clement N° 1122 del distrito de Pueblo Libre, distrito y provincia de Lima, con un área de 87.60 m2., a favor de Eduardo Paul Alarco Pimentel, Leonardo Enrique Alarco Pimentel, Francisco Mauricio Alarco Pimentel y Enrique Isaac Alarco Pimentel.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la modificación de los porcentajes de participación con ocasión a la adecuación del reglamento interno inscrito a la Ley N° 27157.

V. ANÁLISIS

1. Los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”¹.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición, agosto, 2003. Lima, pág. 446.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente “con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”².

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO³ de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos. Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso⁴.

El precitado artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos, prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;

² Ibídem, pág. 450.

³ Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

⁴ **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la denegatoria de inscripción emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral la revoque, por ello es que constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que “en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”.

Esto es que la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado “*Tantum Devolutum Quantum Appellatum*”, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

4. Conforme podemos apreciar de todo lo expresado en el recurso de apelación interpuesto, el usuario se ha limitado a cuestionar la denegatoria de inscripción formulada por la registradora en lo referido a que el acuerdo de modificación de los porcentajes de participación debe ser adoptado por mayoría calificada, es decir, por propietarios que representen las 2/3 de las participaciones sobre los bienes comunes, agregando que, no se encuentra conforme con la liquidación efectuada por la primera instancia, declarando haber cancelado el integro de los derechos registrales, aspectos que se restringen solo a los extremos 2 y 4 de la esquila de observación reenumerada.

En cambio, no expresa disconformidad respecto de los demás extremos de la denegatoria de inscripción, de lo cual se deduce el allanamiento del administrado.

En consecuencia, el pronunciamiento de esta instancia registral versará respecto de los numerales 2 y 4 de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora, aspectos cuestionados por el usuario en el recurso de apelación interpuesto, dejando subsistentes los demás extremos de la denegatoria de inscripción.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

5. Ahora bien, el Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común⁵ es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común⁶. Esto por cuanto, conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

La particularidad, por consiguiente, del Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación, como sucede con los edificios.

Por ello es que se admite que la constitución de dicho régimen no sólo sea mediante un acto específico de constitución (acto jurídico) por parte de sus titulares, sino también con el solo hecho de la existencia de un edificio en el que existan dos o más propietarios de distintos departamentos u oficinas.

6. Actualmente, el Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20/7/1999, y su Reglamento, el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000, cuyo T.U.O. fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

Con anterioridad a la vigencia de las normas señaladas, el régimen legal de las edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo y por bienes y servicios comunes se encontraba contemplado en la Ley N° 10726 y sus Reglamentos aprobados mediante Decreto Supremo N° 025 del 6/3/1959 y Decreto Supremo N° 156 del 22/7/1969, posteriormente se dictaría el Decreto Ley N° 22112, Ley de Propiedad Horizontal, promulgada el 14/3/1979 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-78-VC, promulgado el 27/4/1978.

⁵ Dicho régimen se encuentra regulado por la Ley N° 27157 y su Reglamento cuyo TUO fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-MTC, norma última que lo define en su artículo 129 como aquel "(...) régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. (...)".

⁶ En la doctrina y legislación comparada se conoce a esta modalidad de la propiedad como "propiedad horizontal", en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. En estos inmuebles, al existir diversos departamentos u oficinas, pertenecientes a distintos propietarios, entonces, la propiedad de los mismos no se va a extender al suelo, subsuelo ni al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho -como se señala en el artículo 954 del Código Civil-, como sucede en el caso de la propiedad común; sino que se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento u oficina.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

7. La Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157, señala que:

“Los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente Ley se adecuan a lo que ella establece, para lo cual la Junta de Propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de lo que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios”.

Asimismo, la Decimosegunda Disposición Transitoria del D.S. N° 008-2000-MTC, Reglamento de la Ley N° 27157, dispone que:

“La adecuación del Reglamento Interno a que se refiere la tercera disposición final de la ley, podrá efectuarse mediante escritura pública o documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno, que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción en un plazo no mayor de 30 días hábiles desde la publicación del presente Reglamento”.

8. La Ley N° 27157 y su Reglamento introducen diversas modificaciones a la regulación de los reglamentos internos, opciones antes no reguladas tales como las previstas en los artículos 127⁷, 130⁸, 134⁹ y 155¹⁰ del mencionado reglamento, referidas al régimen aplicable al reglamento interno, al modelo mismo, a los diversos criterios para determinar el porcentaje de participación en la propiedad de los bienes comunes y a la posibilidad de establecer la transferencia de los bienes comunes. De esta manera, actos como la inscripción de la junta de propietarios no eran inscribibles con la normativa anterior y recién con la Ley N° 27157 se presentan como tal, precisándose sus atribuciones y responsabilidades, asimismo es necesario para actos como este, saber el régimen al que

⁷ **Artículo 127.- Opción de régimen:** Al momento de solicitar la inscripción del Reglamento Interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes: a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. b) Independización y Copropiedad. Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

⁸ **Artículo 130.- Participación en la propiedad de los bienes comunes:** La participación en los bienes comunes, es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. El porcentaje es determinado en el Reglamento Interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etc.

⁹ **Artículo 134.- Bienes comunes intransferibles:** Son bienes comunes intransferibles, salvo pacto en contrario establecido en el Reglamento Interno: a) El terreno sobre el que está construida la edificación que tiene dos o más secciones de propiedad exclusiva, salvo que sobre él se constituya derecho de superficie. b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que sirvan a dos o más secciones. c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, porterías, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general, vías y áreas de circulación común. d) Los ascensores y montacargas, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva. e) Los sistemas de instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular. f) Los patios, pozos de luz, ductos de ventilación o de instalaciones, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva. g) Los estacionamientos exigidos reglamentariamente y h) Aquellos que se señalen como tales en el Reglamento Interno.

¹⁰ **Artículo 155.- Opción de Reglamento Interno:** Los propietarios podrán optar por asumir el "Modelo de Reglamento Interno" que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Construcción.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

estará sujeta la edificación (de propiedad exclusiva y común o de independización y copropiedad) y las demás regulaciones propias del régimen elegido; por lo que se requiere la aprobación previa de la adecuación del reglamento interno a la nueva ley.

Además, el artículo 42¹¹ de la Ley N° 27157 a diferencia de la normativa anterior, contempla que el reglamento interno debe comprender los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de bienes comunes, pero de acuerdo al criterio adoptado en el reglamento interno. Complementariamente, el artículo 130 del reglamento de la antedicha ley precisó que dichos aspectos se establecen bajo criterios razonables.

9. Respecto a la adecuación del reglamento interno, en el CXIX Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 26 de mayo de 2014, se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO A LA LEY 27157

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

Los fundamentos que sustentan el citado criterio interpretativo son los siguientes:

1.- Como sabemos, los acuerdos de i) adecuación del reglamento a la Ley 27157, ii) modificación del reglamento interno y iii) modificación de porcentajes de **participación son diferentes y requieren de distintos quórum y mayorías.**

2.- La intención de la Ley 27157 es facilitar el acuerdo de adecuación de los reglamentos internos a dicha ley, pues, en segunda convocatoria puede incluso ser adoptado con la asistencia de un solo propietario que vote a favor del acuerdo de adecuación.

3.- Cuando en el anterior reglamento interno no se hubiere asignado porcentaje de participación en los bienes comunes a algunas secciones (estacionamientos) y a otras sí (departamentos), al adecuarse a la Ley 27157, deberá asignarse a los que no se les hubiere asignado. Para ello,

¹¹ **Artículo 42.- Del contenido:** El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros); b) Los bienes de propiedad común y los servicios comunes; c) Los derechos y obligaciones de los propietarios; d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios; e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

se requeriría modificar el reglamento interno y además modificar los porcentajes de participación.

4.- De conformidad con el Diccionario de la Real Academia Española “adecuar” significa proporcionar, acomodar, apropiar algo a otra cosa. Por tanto, la adecuación del reglamento interno a la Ley 27157, comprende la incorporación de las normas de carácter imperativo que la ley introduce, así como la incorporación de nuevas posibilidades de carácter dispositivo.

5.- Por tanto, es de entender que la autorización legal para la adecuación con quórum y mayorías simples contiene implícita la autorización para la modificación del reglamento interno con esos mismos quórum y mayorías. No cabe posibilidad que pueda adecuarse un reglamento interno a la nueva legislación sin modificarla, total o parcialmente (interpretar en sentido contrario resultaría apagógico). La misma lógica es aplicable para la modificación del porcentaje de participación en los bienes comunes.

6.- En trámites regulares relativos a la modificación del reglamento interno o modificación de los porcentajes de participación en los bienes y gastos comunes, **el Registrador deberá verificar que los mismos se hayan adoptado con el quórum y mayorías requeridas por la normatividad aplicable.** Sin embargo, consideramos que, si la Ley 27157 autoriza adecuar los reglamentos internos existentes a la fecha de su entrada en vigencia con la asistencia del 50% + 1 en primera convocatoria y los que asistan en segunda convocatoria, así como con el voto de la mayoría de los concurrentes a la junta; resulta coherente sostener que dicha autorización contenga implícita la autorización - excepcional- para modificar el reglamento interno y los porcentajes de participación en los bienes comunes con el mismo quórum y mayoría, mas no así con el quórum calificado para estos en el trámite regular.” (El resaltado es nuestro)

Conforme al acuerdo y sus fundamentos antes mencionados, también citados en la Resolución N° 2000-2015-SUNARP-TR-L, se puede apreciar que en los casos en que el reglamento interno inscrito contenga disposiciones incompatibles con la Ley N° 27157 o hubiera omitido información exigida obligatoriamente por ésta, la modificación del reglamento se encontrará dentro de los alcances de dicha adecuación, siendo necesario que sólo se cumplan los requisitos, quórum y mayorías exigidas para ésta.

Sin embargo, conviene puntualizar, tal como ha señalado esta instancia en anterior jurisprudencia¹², que la adecuación del reglamento interno no implica variar la esencia del mismo (descripción de secciones, áreas, usos, porcentajes de participación) sino la adecuación de las demás disposiciones del reglamento a la nueva normativa; consecuentemente, cualquier variación en sus términos que no se deriven de dicha adecuación, deberá ser aprobada como una modificación del reglamento interno.

¹² Por todas, la Resolución N° 056-2013-SUNARP-TR-L del 11/1/2013.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

Bajo las consideraciones reseñadas en los párrafos precedentes, la modificación del reglamento que importa a su vez la modificación de los porcentajes de participación en el marco de la adecuación del reglamento interno podrá ser adoptada por acuerdo de la junta de propietarios con el quórum y mayoría señalados por la Tercera Disposición Final de la Ley acotada, esto es, con la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en segunda convocatoria, siendo que los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la junta de propietarios. En caso contrario, si la modificación de los porcentajes de participación no es consecuencia de la adecuación a la Ley N° 27157, deberán cumplirse los requisitos, quórum y mayorías exigidas legal y estatutariamente para adoptar dicho acuerdo.

10. En ese contexto, verificada el acta de sesión extraordinaria de junta de propietarios del 17/03/2020, se advierte lo siguiente:

“(…)

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS

Siendo las 18:00 horas, del día domingo 17 de marzo del año 2019, se reunieron en segunda convocatoria en el pasaje común de ingreso de la Unidad Inmobiliaria ubicada en Av. General Clement N° 1120-1122-1124, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, los siguientes señores propietarios, quienes convocaron a los propietarios de la otras seis (06) secciones exclusivas, con la debida anticipación y formalidad, a la presente reunión.

ELIANA RAMONA CONTRERAS VDA. DE CARRERA; (...) quien se presenta en su condición de propietaria de la unidad exclusiva ubicada en Av. Clement N° 1122-C, distrito de Pueblo Libre, Lima, inscrita en la Partida N° 40858121, además de representar a los demás copropietarios, **y con porcentaje de participación de 7.00%.**

MANUELA DE JESÚS NOLE LÓPEZ VDA. DE PIANA, (...) quien se presenta en representación propia y en representación de HAYDEE PIANA NOLE, (...) en su condición de propietarias de la unidad exclusiva ubicada en Av. Clement N° 1122-B, distrito de Pueblo Libre, Lima, inscrita en la partida N° 40756027, **y con un porcentaje de participación de 7.00%.**

ANA MARÍA FLORES JAIME, (...), con domicilio en Av. Clement N° 1122-F, 2do piso, que constituye su propiedad inscrita en la partida N° 11073457, se presenta en representación propia y de su cónyuge, **y con un porcentaje de participación del 3.16%.**

CARLOTA ENRIQUETA RAMOS SHEEN, (...) en condición de propietaria de la sección exclusiva de Av. Clement N° 1122-A, distrito de Pueblo Libre, Lima, inscrita en la Partida N° 07062317, quien se presenta en representación propia y de su hermana, **y con un porcentaje de participación del 7.00%.**

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

VICTORIA SÁNCHEZ DE GUARDIA, (...) propietaria de la sección exclusiva de Av. Clement N° 1122-I, distrito de Pueblo Libre, Lima, inscrita en la Partida N° 40757996, **y con un porcentaje de participación del 7.00%**.

QUÓRUM Y APERTURA

Habiéndose comprobado que el quórum de los propietarios presentes equivale al 31.16% de las participaciones en las áreas y bienes comunes de la Unidad Inmobiliaria, y siendo un porcentaje que faculta tomar acuerdos válidos, acto seguido, los propietarios presentes proceden a constituir la Sesión Extraordinaria de Junta de Propietarios, que deciden sea presidida por la Sr. ANA MARÍA FLORES JIME, y que actúe como secretaria la Sra., CARLOTA ENRIQUETA RAMOS SHEEN.

AGENDA DE LA SESIÓN

1.- Aprobar la adecuación y modificación del reglamento interno de la unidad inmobiliaria.
(...)

DESARROLLO DE LA AGENDA

A continuación, la Presidenta de la Junta pasa a tratar los temas en agenda, motivo de la presente reunión.

1.- La Presidencia explica que la unidad inmobiliaria tiene un Reglamento Interno que data de Abril de 1959, el mismo que es muy básico y poco preciso, características que han contribuido para dificultar acuerdos entre los propietarios de las áreas exclusivas con la finalidad de regular un funcionamiento ordenad de la Unidad Inmobiliaria añadiendo que por ley éste debe adecuarse a las normas regulatorias vigentes. Por ello, para establecer debidamente los derechos y obligaciones de los propietarios, las limitaciones y disposiciones de las áreas comunes bajo el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común, e instalar la Junta de propietarios con su respectiva directiva y órganos de administración, es urgente adecuar y modificar el Reglamento Interno inscrito en la Partida N° 07079795 de la Unidad Inmobiliaria, a la Ley N° 27157.

(...)

ACUERDOS ADOPTADOS

La Junta de Propietarios finalmente aprobó por unanimidad de todos los asientos, las dos propuestas de la agenda, de la siguiente forma:

I.- Aprobar Adecuación y Modificación de Reglamento Interno.

(...)

REGLAMENTO INTERNO

(...)

(...)

Artículo 6°. - Participación en las áreas y bienes comunes.

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de las áreas y bienes comunes se atribuirá en función al **área ocupada** de cada sección:

Bajo ese criterio, los respectivos porcentajes de participación son:

Cuadro 3

Sección (Sub Lote)	Porcentaje de Participación (%)
1	23.80
A	7.65
B	7.65
C	7.65
D	8.06
E	8.06
F	7.48
G	7.65
H	7.68
I	7.26
J	7.06
TOTAL	100.00

(...)”.

Del acta transcrita, se evidencia claramente que los acuerdos adoptados implican –entre otros aspectos- la adecuación y modificación del reglamento interno, **así como la modificación de los porcentajes de participación sobre las zonas comunes**; Así, para la aprobación de los acotados acuerdos solo han intervenido los titulares registrales de las secciones de propiedad exclusiva inscritas en las partidas N°s 40858121, 40756027, 11073457, 07909622 y 40757996 del Registro de Predios de Lima (Eliana Ramona Contreras Vda. de Carrera, Manuela de Jesús Nole López Vda de Piana, Ana María Flores Jaime, Carlota Enriqueta Ramos Sheen y Victoria Sánchez de Guardia), quienes representan el **31.16%** de porcentajes de participaciones sobre las áreas y bienes comunes.

11. Ahora bien, revisado el reglamento interno de propiedad horizontal otorgado mediante a escritura pública de fecha 19 de mayo del 1959, que obra en el título archivado N° 296 del 21/05/1959, se aprecia que se constituyó bajo las disposiciones de la Ley N° 10726, y conforme al artículo 2 del mencionado reglamento interno, se indicó lo siguiente:

“Artículo segundo. - El valor proporcional de cada uno de ellos, y en consecuencia, el porcentaje que le corresponde sobre la zona es del ocho por ciento para las casitas exteriores y siete por ciento para las interiores. (...)”.

Nótese, que si bien se ha determinado el porcentaje de participación que le corresponde a cada una de las secciones exclusivas, no se ha establecido

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

el criterio para su determinación, no pudiendo presumir, que el criterio asignado por los propietarios sea el de “ubicación” cuando ello no consta expresamente en el reglamento interno.

Al respecto, resulta pertinente precisar que el reglamento interno que obra en los antecedentes registrales se constituyó al amparo de la antigua Ley 10726 (1946), en la cual no era necesario indicar la cuota de participación de cada propietario en las zonas comunes, por ende, tampoco el criterio de determinación.

12. En ese sentido, cabe reiterar que el presupuesto para la procedencia de la modificación de los porcentajes de participación con ocasión de la adecuación del reglamento interno a la Ley N° 27157, es que dicho acuerdo sea adoptado en razón de ser el inscrito incompatible con la nueva ley o por adolecer este último de información exigida obligatoriamente por ésta.

Así, según lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento de la Ley N° 27157, la participación en la propiedad de los bienes comunes, es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. Agrega dicha norma, que dicho porcentaje es determinado en el reglamento interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etc.

De acuerdo a ello, el criterio empleado para determinar dichos porcentajes debe ser razonable, lo que equivale a decir, que estos no deban ser determinados arbitrariamente, sino sobre la base de la aplicación de algún método lógico y justo, de allí que la propia norma ejemplifique ello consignando como criterios válidos el área ocupada de las secciones exclusivas, su ubicación o sus usos, los que al ser empleados para la determinación de los porcentajes serán cuantificables por la junta de propietarios.

Entonces, de conformidad con el artículo 130 del Reglamento de la Ley N° 27157, es *obligatorio* que en todo reglamento interno se consigne el criterio para la determinación de los porcentajes de participación, atendiendo a criterios razonables.

13. Bajo tales consideraciones, según se desprende del artículo 6 del reglamento interno presentado -transcrito en el numeral 10 del presente análisis- se tiene que, la modificación de los porcentajes de participación se produce a razón de haberse fijado el criterio para su determinación (Área ocupada), aspecto que –como se indicó precedentemente- no había sido regulado en el reglamento interno primigenio.

Por lo tanto, en vista que, la modificación de los porcentajes de participación se dio a razón de cumplir con las exigencias establecidas en las disposiciones de la Ley N° 27157 y su Reglamento, como es el caso de establecer el criterio para la determinación de los porcentajes de

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

participación (Artículo 130), no cabe duda que, la acotada modificación deriva del acuerdo de adecuación del reglamento interno, siendo de aplicación para su aprobación el quórum y mayoría señalados en la Tercera Disposición Final de la Ley 27157.

Cabe agregar, que la presente adecuación del reglamento interno no varía en lo absoluto la esencia del mismo, puesto que, conforme se evidencia del análisis integral de los documentos presentados, tanto las áreas, como los usos y descripciones de las secciones de propiedad exclusiva se mantienen inalterables.

En consecuencia, habiéndose adoptado los acuerdos en segunda convocatoria con el quórum equivalente al 31.16% de participaciones sobre los bienes comunes, al amparo de la tercera disposición final de la Ley 27157, los referidos acuerdos resultan válidos.

Por este motivo, se procede a **revocar el numeral 2 de la denegatoria de inscripción.**

14. Por otro lado, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 329-2018-SUNARP/SN del 31/12/2018 se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para el año fiscal 2019, de acuerdo a los Anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 que forman parte integrante de la referida resolución.

Concretamente con relación a las tasas registrales para el Registro de Predios, el Anexo 1 de la citada resolución establece cuáles son los actos que estarán afectos al pago de los derechos registrales. En el ítem 3 del acotado anexo, se precisaron las tasas por concepto de inscripción del predio y sus modificaciones, encontrándose -entre otros actos- los siguientes:

	% De la UIT	En Nuevos Soles	TASA FIJA		TASA FIJA	
			80% De la Tasa	En Nuevos Soles	20% De la Tasa	En Nuevos Soles
3.4 Independización (por subdivisión, por propiedad horizontal) (5)	1.94	81		64		17
3.5 Acumulación (5)	1.94	81		64		17
3.6 Rectificación de Area	0.97	41		33		8
3.7 Cambio de Antecedente Registral	0.97	41		33		8
3.8 Cambio de Jurisdicción	0.97	41		33		8
3.9 Cambio de Uso	0.97	41		33		8
3.10 Numeración	0.97	41		33		8
3.11 Prorroga de Anotación Preventiva	0.97	41		33		8
3.12 Resolución Administrativa	0.97	41		33		8
3.13 Reglamento Interno	0.97	41		33		8
3.14 Junta de Propietarios	0.97	41		33		8
3.15 Designación de Presidente de Junta de Propietarios	0.97	41		33		8
3.16 Modificación de Area	0.97	41		33		8
3.17 Modificación de Porcentaje	0.97	41		33		8
3.18 Otros	0.97	41		33		8

RESOLUCIÓN No. - 2401 -2020-SUNARP-TR-L

Asimismo, mediante D.S. N° 298-2018-EF, publicado en el diario oficial El Peruano el 18/12/2018, se aprobó el monto de la UIT para el año fiscal 2019, el cual asciende a S/. 4,200.00 soles.

15. En el presente caso, de la revisión de la documentación presentada, se advierte que se pretende la inscripción de la adecuación y modificación de reglamento interno (S/ 41 soles c/u), modificación de porcentajes de participación de once (11) secciones de propiedad exclusiva (S/ 41 soles c/u), así como la constitución de junta de propietarios (S/ 41 soles) y la elección de su correspondiente directiva (S/ 41 soles).

Asimismo, al haberse abonado las sumas de: S/. 123.00 mediante Recibo N° 2019-869-38403 del 16/12/2019, el monto de mayor derecho registral que debe constar en la liquidación asciende a S/. 492.00, tal como consta en el pronunciamiento emitido por la primera instancia registral.

En consecuencia, corresponde **confirmar el punto 4 de la denegatoria de inscripción.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el **punto 2**, **CONFIRMAR** el **punto 4** y **DEJAR SUBSISTENTES** los **puntos 1 y 3 de la denegatoria de inscripción** formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título mencionado en el encabezado, conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
PRESIDENTA DE LA SEGUNDA SALA
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Firmado digitalmente por:
 ALIAGA HUARIPATA Luis
 Alberto FAU 20267073580 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 21/12/2020 11:37:59-0500

Firmado digitalmente por:
 VÁSQUEZ TORRES Elena Rosa
 FAU 20267073580 hard
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 21/12/2020 11:59:25-0500

Firmado digitalmente por:
 TARRILLO MONTEZA Daniel
 Edward FAU 20267073580 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 21/12/2020 12:01:09-0500

Firmado digitalmente por:
 TARRILLO MONTEZA Daniel
 Edward FAU 20267073580 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 21/12/2020 12:01:09-0500

Firmado digitalmente por:
 TARRILLO MONTEZA Daniel
 Edward FAU 20267073580 soft
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 21/12/2020 12:01:09-0500