

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**Sesiones virtuales de la Junta de Propietarios
en el Régimen de Propiedad exclusiva y propiedad común**

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

Autor:

Wilfredo Camacho Llovera

Asesor:

Marco Antonio Becerra Sosaya

Lima, 2021

DEDICATORIA

A Dios por bendecirme todos los días.

A mi hija Mariana por ser fuente de superación constante.

A mi esposa Carolina por su comprensión y apoyo en mis proyectos profesionales.

A mis padres Catalina y Alejandro por ser ejemplo de trabajo, sacrificio y perseverancia, quienes me brindaron siempre su apoyo incondicional para seguir todos mis estudios.



RESUMEN

En el presente opúsculo académico registral se desarrolla los principales aspectos normativos relacionados con el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común regulado en la Ley N° 27157 y el TUO de su reglamento aprobado por D.S N° 035-D.S. 2006-VIVIENDA, dentro de éste régimen de propiedad se examina a la junta de propietarios tratando los tópicos de su naturaleza jurídica, sus elementos configuradores, la denominada “relativa subjetividad” de la junta de propietarios; igualmente, se desarrolla el estudio de temas importantes como la convocatoria a junta de propietarios, supuestos de acefalía, quórum y mayoría para sus acuerdos.

Es así, que con el marco de estudio indicado anteriormente, se analiza como temática central a las sesiones no presenciales reguladas en el ordenamiento jurídico relacionadas con las personas jurídicas (no societarias) y las personas societarias, abordándose como tema crucial a las sesiones virtuales de la junta de propietarios; esta última si bien es cierto no se encuentra positivizada en la norma de rango legal se propone que sí es posible su realización teniendo en consideración la primacía de la manifestación de la voluntad utilizando medios virtuales (artículo 141-A del Código Civil), también se formula en favor de la realización de juntas de propietarios virtuales la pertinencia de aplicar la interpretación analógica del artículo 21-A de la Ley de 26887 que regula las sesiones no presenciales para personas societarias y asimismo argumentamos la factibilidad de aplicar la interpretación dinámica para admitir el uso de medios virtuales, teniendo en consideración que el texto originario de la Ley N° 27157, promulgada el 20 de julio de 1999, exige que las sesiones sean presenciales.

Por último, formulamos las razones y fundamentos para incorporar una modificación legislativa relacionada a la convocatoria y celebración de juntas no presenciales con la finalidad de coadyuvar a la participación de los propietarios de las zonas exclusivas y lograr de manera eficiente y eficaz la inscripción de los actos inscribibles que surgen de los acuerdos de las sesiones de la junta de propietarios, lo cual ira a la par con el avance de la tecnología y con las necesidades de los ciudadanos y como colofón se exponen las conclusiones del presente trabajo académico.

ÍNDICE

CAPÍTULO I

1 Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.....	6
1.1 Propiedad sujeta al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común	6
1.2 Naturaleza jurídica Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común	9
1.3 Elementos configuradores	11
1.3.1 Reglamento interno.....	11
1.3.2 Bienes comunes y propiedad exclusiva.....	12
1.3.3 Junta de propietarios	12
1.4 Relativa subjetividad ¿Junta de propietarios puede ser persona jurídica?	13

CAPÍTULO II

2 Sesiones de la Junta de Propietarios en Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.....	17
2.1 Convocatoria Junta de Propietarios	17
2.1.1 Supuesto de acefalía	18
2.2 Quórum.....	20
2.3 Mayoría para acuerdos	21

CAPÍTULO III

3 Sesiones no presenciales en el ordenamiento jurídico peruano	23
3.1 En personas societarias.....	23
3.2 En las personas jurídicas	24
3.3 En personas jurídicas reguladas por leyes especiales.....	26

CAPÍTULO IV

4 Sesiones virtuales de la Junta de Propietarios en el Régimen de Propiedad exclusiva y propiedad común	27
4.1 Juntas de propietarios y regulación de la virtualización para personas jurídicas	27
4.2 Interpretación analógica del artículo 21-A de la Ley de 26887 para celebración de Juntas de propietarios virtuales	31
4.3 Primacía de la manifestación de la voluntad utilizando medios virtuales.....	33
4.4 Interpretación dinámica como criterio para admitir uso de medios virtuales.	35
4.5 Hacia la virtualización de las sesiones de la junta de propietarios.....	38
5 Propuesta normativa	40
6 Conclusiones.....	42
7 Bibliografía	43

INTRODUCCIÓN

Actualmente un gran número de personas conviven en departamentos¹ que forman parte de edificios, los cuales se sujetan a la administración del Régimen de Propiedad exclusiva y propiedad Común (denominada también por un sector de la doctrina como propiedad horizontal), regulado en el ordenamiento jurídico peruano en la Ley N° 27157, el TUO de su reglamento aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA, la directiva N° 009-2008-SUNARP/SN -sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común-, igualmente el Tribunal Registral ha emitido precedentes de observancia obligatoria (POO) y acuerdos plenarios que coadyuvan a la calificación registral de temas relacionados con el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, de similar manera se emiten sendas resoluciones que resuelven casos particulares y que son aplicables a casos similares.

Es así, que la explosión demográfica de la población y su concentración en grandes ciudades ha conllevado a que el crecimiento de estas no sea horizontal (extensiva) sino en forma vertical mediante la construcción de edificios por pisos, cada vez más altos, con uno o varios departamentos por piso, pertenecientes a distintos propietarios exclusivos, quienes además de ser dueños en exclusividad del departamento que les pertenece son cotitulares de la parte alícuota en los bienes y servicios comunes, lo que conlleva como consecuencia que todos los propietarios necesariamente conforman una comunidad denominada junta de propietarios (Torres, 2016).

Asimismo, es imperante se tomen acuerdos para su buen funcionamiento y convivencia de las personas en la edificación, estos acuerdos se realizan mediante el órgano denominado junta de propietarios, el cual se constituye por los propietarios de las áreas de las zonas de propiedad exclusiva; no obstante, la legislación especializada vigente solo establece su realización de manera presencial, obviándose la regulación del supuesto de utilizar medios electrónicos no presenciales, por lo que es necesario incorporar dicho supuesto con la

¹ Según el Diario El País el 80% de españoles vive en una comunidad de propietarios [propiedad horizontal]. Siendo que en nuestra realidad peruana existe un número considerable que se si bien es cierto no alcanza a dicho porcentaje mayor, empero es un porcentaje considerable con la tendencia al incremento.

finalidad de facilitar la participación de los propietarios y la formación de acuerdos, primando la manifestación de voluntad que se realice en la junta de propietarios.

En el contexto del Estado de Emergencia Nacional declarada por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación peruana a consecuencia de la pandemia originada por la COVID-19 (promulgada el 15/03/2020 por D.S. N°044-2020-PCM) se ha evidenciado la inoperancia de la Ley 27157 para que las juntas de propietarios se constituyan y formalicen sus acuerdos, pues las sesiones presenciales no se pudieron realizar por la suspensión del ejercicio del derecho de libertad de reunión y tránsito² trayendo consigo innumerables inconvenientes ya que por los derechos restringidos no se logró convocar y celebrar a las juntas de propietarios.

Por otro lado, teniendo en consideración que si bien es cierto se promulgó el Decreto de Urgencia N° 100-2020-PCM³ y la Ley 31194 que permitió la realización de juntas y asambleas virtuales para todas las personas jurídicas; sin embargo, en dicho dispositivo no se incorporó a las juntas de propietarios, pues legalmente no son personas jurídicas según la actual legislación peruana, a pesar de ello, de manera acertada el Tribunal Registral en la resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T fundamentó la aplicación de sesiones virtuales para las juntas de propietarios a pesar que no están incluidas de manera expresa en el entramado jurídico nacional.

Es así que, en el presente trabajo se desarrolla los principales aspectos generales legales de la junta de propietarios, asimismo se aborda los temas de regulación de la virtualización para personas jurídicas, interpretación analógica del artículo 21-A de la Ley de 26887 para celebración de juntas de propietarios virtuales, primacía de la manifestación de la voluntad

² Durante el Estado de Emergencia Nacional quedo restringido el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personal, la inviolabilidad del domicilio, **la libertad de reunión y de tránsito en el territorio nacional**, comprendidos en los numerales 9,11 y 12 de artículo 2 y en el inc. 24 apartado f) del mismo artículo de la Constitución Política del Perú.

³ Ampliada por Decreto de Urgencia N° 146-2020-PCM, asimismo la Ley 31194 publicado el 14 de mayo de 2021, ha modificado el artículo 21-A de la Ley de 26887, incorporando básicamente los supuestos normativos del Decreto de Urgencia N° 100-2021-PCM a la Ley General de Sociedades, además derogó el citado Decreto de Urgencia

utilizando medios virtuales, interpretación dinámica como criterio para admitir uso de medios virtuales, con lo que formulamos las razones y fundamentos para incorporar una modificación legislativa relacionada a la convocatoria y celebración de juntas virtuales o no presenciales, para de esta manera beneficiar a los propietarios que se encuentran dentro de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, pues urge dicha modificación por el actual avance de la tecnología.



CAPÍTULO I

1 Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

1.1 Propiedad sujeta al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

Las ciudades tanto en el Perú y el mundo presentan un factor en común en el rubro inmobiliario referido al crecimiento espacial urbano, ello sucede por diferentes factores que se circunscriben a la necesidad de adquirir una vivienda, por lo que se propende al desarrollo de proyectos inmobiliarios de diversa amplitud para atender la demanda; así tenemos que se van construyendo edificios únicos con una sola edificación y también hay condominios con varias edificaciones que implica mayor complejidad; además se tiene el factor determinante de que las áreas disponibles se van reduciendo cada vez más incrementando la demanda y trayendo consigo el oneroso costo del metro cuadrado, por lo que una alternativa tentativa eficiente la encontramos en la propiedad horizontal⁴.

Es característico observar edificios altos asociados las metrópolis y centros urbanos, pues las personas encuentran ventajas que obtienen al vivir en un apartamento como por ejemplo diseños modernos donde se aprovecha mejor los espacios; acceso a las zonas céntricas, ya que los proyectos mayormente se realizan en zonas estratégicas, además se dan mayores accesos a créditos de financiamiento pues los normalmente las constructoras tienen convenio con entidades financieras para facilitar la adquisición de departamentos.

Ahora bien, el primer antecedente legislativo nacional se encuentra en la Ley 10726 publicada el 31 de diciembre de 1946, referida al establecimiento de las secciones en que se divide cada piso de un edificio que podrían pertenecer a diferentes propietarios, así se estableció que las secciones en que se divide cada piso de un edificio podían pertenecer a diferentes propietarios, cada propietario tendría un derecho exclusivo sobre su sección y copropiedad sobre las zonas y servicios comunes del edificio, además se estableció que cada

⁴ Siguiendo a la doctrina española tenemos que “*el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales cuyo otorgamiento es un negocio dispositivo (por lo que la capacidad requerida debe ser necesaria para disponer) en virtud del cual se somete un edificio al régimen de propiedad horizontal, con su consiguiente división por pisos y locales y fijación de los elementos comunes de unos y otros. No se trata, pues de una pura y simple división del edificio por pisos y locales, sino del sometimiento del mismo, dividido ya, al régimen de la propiedad horizontal*” (Diez-Picazo & Gullon, 1997, p.248)

piso o sección podía ser hipotecado de manera independiente a los demás pisos, posteriormente esta insipiente Ley, fue derogada por el Decreto Ley⁵ 22112 -hoy también derogada- que estableció el denominado régimen de propiedad horizontal para toda edificación o conjunto de edificaciones régimen, esta norma se promulgo sobre la base de incentivar la construcción de este tipo de vivienda considerada como económico y modalidad multifamiliar, por las ventajas que ofrece, de esta manera se reguló que cada propietario de una sección de dominio exclusivo es copropietario del terreno sobre el que esta construida la edificación o conjunto de edificaciones y de los bienes de domino común, en proporción al área construida de su sección.

Con respecto a nuestra vigente legislación nacional se tiene que el Código Civil en su artículo 958 hace alusión a la propiedad horizontal estableciendo que se rige por la legislación de la materia, es decir, por la legislación especial la misma que se encuentra regulada en la Ley 27157 así tenemos, que el artículo 37 de ley 27157 expresa la definición legal indicando que los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos están sujetos al régimen de Propiedad exclusiva y propiedad común. Agrega la citada norma en su artículo 39 que las edificaciones sujetas a este régimen deben contar necesariamente con un Reglamento Interno, elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% de los porcentajes de participación.

Por su parte, la directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, aprobada por resolución del superintendente nacional de los registros públicos N° 340-2008-SUNARP-SN, de fecha 23 de diciembre de 2008, identifica aspectos importantes señalando que el régimen de propiedad exclusiva y común o de propiedad horizontal esta definido en el art. 129 del Reglamento (se refiere al TUO aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA), el cual señala: “Es el régimen jurídico que supone la existencia de una

⁵ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 15 de marzo de 1978, durante la dictadura militar de General EP Francisco Morales Bermúdez Cerrutti; asimismo, su reglamento se aprobó mediante Decreto Supremo N° 019-78-VC.

edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios y bienes y servicios de dominio común. Cuenta con reglamento interno y una junta de propietarios.” De esta definición institucional pueden extraerse las siguientes notas distintivas:

- a) Edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo.
- b) Coexistencia en la mencionada edificación o conjunto de edificaciones de bienes de dominio común y servicios comunes.
- c) Pertenencia, o vocación de pertenencia, a distintos propietarios de las secciones de dominio exclusivo.

Por su parte, dentro del procedimiento registral en segunda instancia el Tribunal Registral refiriéndose al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en la resolución N° 457-2021-SUNARP-TR de 11 de marzo de 2021, establece:

“Es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre sección determinada del edificio, va a coexistir copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde esta 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.” (f.1)

Como epílogo, podemos decir que la propiedad horizontal denominada propiedad exclusiva y propiedad común, engloba una compleja definición que se diferencia de la concepción tradicional de propiedad y también de la copropiedad pues su existencia implica la concurrencia inescindible de la propiedad exclusiva y propiedad común, lo que implica a la vez derechos y obligaciones divergentes respecto a cada uno de ellos (propiedad exclusiva y propiedad común); asimismo, es requisito *sine qua nom* para pertenecer al ente corporativo ser integrante de la junta de propietarios, lo cual implica a la vez ser titular de una sección exclusiva; por último, es consustancial la aprobación de un reglamento interno a partir del cual nace el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

1.2 Naturaleza jurídica Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

En particular, para llegar a la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se tiene como uno de los presupuestos la declaratoria de fábrica, para ello es necesario la existencia de una edificación, por lo que previamente debe realizarse el proceso de construcción, partiendo con la presentación y aprobación del proyecto edificatorio en la municipalidad respectiva donde se encuentra ubicado el predio, obteniendo la licencia respectiva, según los parámetros edificatorios; terminada la construcción la municipalidad emite el certificado de finalización de obra y de zonificación emitiendo el Formulario Único de Edificaciones (FUE), según la ley 29090, lo cual constituye título registral para la inscripción de la declaratoria de fábrica en el registro de predios. De similar manera, existe el supuesto de regularización de edificación del procedimiento de declaratoria de fábrica, para edificaciones construidas hasta el 31 de diciembre de 2016, donde interviene un profesional denominado verificador común, el cual es el responsable de llenar el formulario registral declarando las características de la edificación, ello siguiendo las normas de la Ley 27157. Como paso siguiente, de manera simultánea o posterior se inscribe el reglamento interno y subsecuente independización de las unidades exclusivas (departamento, cochera, lavandería, depósito o unidades funcionales), y finalmente se constituye la junta de propietarios nombrándose a la respectiva junta directiva.

Ahora bien, teniendo en consideración como se constituye el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, abordaremos la naturaleza de propiedad exclusiva y propiedad común denominada “propiedad horizontal”, así tenemos que para parte de la doctrina extranjera es característico de este régimen de propiedad de las casas por pisos o apartamentos. La propiedad horizontal tiene como presupuesto un edificio (o casa) dividido en pisos o apartamentos (Álvarez Caperochipi, 2017, pág. 177); de similar manera Ventura Traveset y González expresa:

El régimen de propiedad horizontal constituye una figura jurídica que junto a una propiedad exclusiva sobre un espacio cúbico concreto, coexiste una copropiedad obligada, necesaria e indivisible, sobre unos elementos comunes; y, que para que nazca a la vida dicho régimen, se precisa a) existencia de un edificio, dividido en pisos, locales o zonas susceptibles de aprovechamiento independiente. División que en realidad supone la delimitación de las de las zonas comunes y las distintas zonas susceptibles de propiedad privada; b) Que estos pisos,

locales o zonas susceptibles de aprovechamiento independiente pertenezcan a más de una persona (Ventura Traveset y González, 1992, pág. 22).

El Régimen de Propiedad Exclusiva y propiedad común se distingue de otros regímenes clásicos de propiedad como la copropiedad y la superficie; pues como anota Gonzales Barrón (2013) se trata de una modalidad de la propiedad *sui-géneris* de dominio predial a la cual no se le aplica las reglas de accesión ni la elevación en el plano vertical del sobre suelo ni el subsuelo; agrega además citando a Marina Mariani que esta especialidad se justifica por cuanto:

El derecho sobre las partes exclusivas se encuentra sometido a fuertes restricciones que la ley establece, en virtud de la relación de interdependencia en que se encuentra con respecto al conjunto del edificio, fundamentadas en razones de beneficio común; la voluntad de los copropietarios no puede expresarse individualmente sino dentro de asambleas, cuyas resoluciones surgen de la reunión de las mayorías estatutarias o legales, cuyas decisiones debe ajustarse también al representante o administrador, que vendría a desempeñar el papel de órgano representativo de la comunidad. (Citado por Gunther Gonzales, 2013, p. 1592)

El jurista peruano Vásquez Ríos Alberto, manifiesta respecto a la naturaleza de la propiedad horizontal (sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común):

Dominio integrado como copropiedad de indivisión forzada: de acuerdo con esta teoría confluyen por un lado el dominio exclusivo sobre la parte privativa y por el otro, copropiedad sobre el terreno y demás partes y cosas comunes. Esta copropiedad es de indivisión forzada, ya que recae sobre cosas indispensables para hacer factible el ejercicio del derecho sobre el sector exclusivo. Sí se admitiera la posibilidad de provocar la partición, quedaría totalmente desvirtuado el alcance de la figura, puesto que son inseparables los derechos sobre el objeto privativo y sobre la cuota parte indivisa que se tiene sobre el terreno y demás cosas comunes. (Vásquez Ríos, 2014, pág. 401)

En el ámbito doctrinario, tenemos que “la propiedad exclusiva y propiedad común es una modalidad de la propiedad en la que coexisten una edificación o conjunto de edificaciones bienes de dominio exclusivo pertenecientes a diferentes propietarios -o destinados a permanecer a diferentes propietarios- y bienes de dominio común” (Avendaño Valdez &

Avendaño Arana, 2017, pág. 109).

1.3 Elementos configuradores

1.3.1 Reglamento interno

La propiedad exclusiva y propiedad común debe necesariamente tener una norma interna que regule los parámetros mínimos para una adecuada convivencia en la edificación, es así que la legislación la denomina reglamento interno que es sin duda el acto fundacional de la propiedad horizontal y contiene las pautas por las cuales se reglamentan los derechos y deberes de los propietarios (Musto, 2000). Es así que el reglamento interno, tiene por objeto la regulación de los aspectos de convivencia y la apropiada utilización de los servicios y bienes comunes exclusivamente dentro de los límites fijados. Así, por ejemplo, el uso de asesores, pago de vigilancia, mantenimiento, estos son obligatorios para los titulares, debiendo entenderse aquí por titulares no sólo los propietarios sino en general los ocupantes en vista de la finalidad que persiguen los acuerdos (Diez-Picazo & Gullon, 1997).

Sin duda, el reglamento interno es inescindible al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y asimismo a partir de su aprobación se constituye el régimen como tal; el reglamento interno es otorgado por el propietario de la edificación (promotor o constructor) el ente corporativo de propietarios en el que se manifiesta el acto jurídico que contiene la voluntad de someter a la edificación al régimen de propiedad horizontal, la sujeción al reglamento es obligatoria y vinculante para los titulares de las áreas exclusivas de la edificación.

En relación, a la formalidad que se exige para su inscripción es que el registro da dos posibilidades la primera se exige escritura pública y la segunda documento privado con firma legalizada con la certificación del Notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios. En este último supuesto, se inserta o adjunta copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento interno con el voto a favor de más del cincuenta por ciento (50%) de los titulares de las unidades exclusivas.

1.3.2 Bienes comunes y propiedad exclusiva

El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común por sus características y funcionalidad se distingue de la propiedad clásica (entendida como la propiedad predial sobre un espacio de terreno) por ello es necesario señalar que esta implica de manera concurrente bienes comunes y bienes exclusivos, necesarios y esenciales a saber Gonzales Barrón (2000) señala que los elementos configuradores del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común son: “a) La existencia de edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo; b) Que, la mencionada edificación o conjunto de edificaciones coexistan viene de dominio común y servicios comunes y; c) Las secciones de dominio exclusivo pertenezca a diferentes propietarios” (pág. 266).

Siguiendo a Esquivel Oviedo (2012) señala que las secciones de dominio exclusivo y las áreas comunes conjuntamente con los servicios comunes debe existir al momento de la constitución del régimen, pues puede darse el caso que no será necesario que las secciones de propiedad exclusiva pertenezcan a diferentes propietarios, en el supuesto que cabe la posibilidad que la constitución del régimen se realice de manera unilateral por el único propietario de la edificación (proyectista), con lo cual la pluralidad de propietarios de las unidades exclusivas será de manera posterior cuando se transfieran los predios independizados a los adquirentes finales.

1.3.3 Junta de propietarios

Según el artículo 145 de la Ley 27157 la Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos. La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento. Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

El sistema normativo no le ha otorgado personería jurídica genuina, pues las juntas de propietarios son consideradas como entes no personificados o con subjetividad relativa

jurídica.⁶ Asimismo, un caso peculiar lo encontramos en los Comités de Administración de Fondo de Asistencia y Estimulo de Trabajadores⁷, denominados CAFAE's que se inscriben en el registro, pero no son personas jurídicas en estricto, ya que no cuentan con un Estatuto sino con un Reglamento Interno, es decir, son entes corporativos de personas naturales cuyo objeto exclusivo es la administración del fondo de asistencia y estímulo de los trabajadores de una entidad estatal determinada.

La importancia de la junta de propietarios radica en que esta tiene como principal función la elección del consejo directivo, dentro del cual se elige al cargo de presidente, que es quien ejecuta los acuerdos y realiza actos jurídicos en favor del régimen; esta circunstancia lo deja notar el jurista Gunter Gonzales (2016) manifestando que el grupo de propietarios, aunque no constituya propiamente una persona jurídica, sí concentra relativa subjetividad jurídica que le admite actuar en el tráfico contractual. Así pues, le corresponde al presidente la atribución de representar al conjunto de propietarios para las actividades propias al cuidado y mantenimiento del edificio, igualmente puede adquirir bienes. Oscar Huerta (Huerta Alaya, 2021) afirma:

La junta de propietarios estará presidida por uno de los miembros que tendrá la calidad de presidente, quien ejercerá la representación legal de la misma, asumiendo las funciones y responsabilidades que este reglamento señala. El reglamento interno podrá disponer la constitución y funciones (p. 338).

1.4 Relativa subjetividad ¿Junta de propietarios puede ser persona jurídica?

La legislación peruana (Ley 27157 y su reglamento) prescinde reconocer como persona jurídica y por ende otorgar personalidad jurídica a la junta de propietarios del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, es así que en el artículo 47 de la Ley 27157 se regula que la junta de propietarios esta constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de estos; por otro lado, es la directiva N° 009-2008-

⁶ Dentro de este grupo encontramos a las asociaciones no inscritas, sociedades irregulares, quienes no son consideradas con personería jurídica.

⁷ Según el Decreto Supremo 006-75-PM/INAP, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo 067-92-EF, son organizaciones constituidas por resolución del titular del pliego presupuestal de cada entidad estatal, su duración es cada dos años, pasado dicho plazo se extinguen, luego de lo cual se deberá nuevamente su constitución.

SUNARP/SN sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común aprobada por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN la cual precisa que la junta de propietarios es el ente no personificado constituido por los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio según su reglamento interno, aseverando que la ley **no le ha concedido personería jurídica**, además agrega que sin perjuicio de reconocerle una **relativa subjetividad**, en forma análoga a lo que sucede con las asociaciones no-inscritas o las sociedades irregulares, el grupo de propietarios, aunque no constituya una persona jurídica **si puede actuar de forma unitaria en el tráfico contractual y judicial**, como se advierte prácticamente puede hacer todos los actos jurídicos que realizan otras personas jurídicas, entonces *¿por qué no reconocerle como persona jurídica?*

Por su parte, los negacionistas de la *teoría de la sociedad o de las personas jurídicas* manifiestan que los titulares de cada sección inmobiliaria no constituyen una sociedad como una persona jurídica distinta a ellos, además que la junta de propietarios no es la propietaria del total de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. Agregado a ello, se formula la tesis que en la junta de propietarios no se verifica la *affectio societatis*, no se da un vínculo societario, ni un fin común realizar (Torres Vásquez, 2016)

Al respecto, consideramos que si bien es cierto la legislación no reconoce personalidad jurídica la junta de propietarios, también es cierto que existen elementos objetivos que pueden conllevar a formular la postura admisible de considerarla con personería jurídica, así tenemos:

- a) elemento integrante: se cumple con el elemento corporativo de tener integrantes ya sea personas naturales o jurídicas, pues estos son pasibles de adquirir bienes de propiedad exclusiva pasar a ser integrantes de la junta de propietarios.
- b) Diferencia entre persona jurídica y sus miembros: si bien es un requisito que no se cumple a cabalidad, sin embargo, en el caso de sociedades Colectiva los socios responden en forma solidaria e ilimitada por las obligaciones sociales, por lo que en el caso de que la junta de propietarios asuma obligaciones frente a terceros responden en su totalidad los titulares de las zonas exclusivas de manera unitaria.

c) Falta de la *affectio societatis*: se afirma que para integrar la junta no existe consentimiento directo para conformar la junta de propietarios y que la participación es consecuencia de ser titular de la unidad exclusiva, empero considero que el elemento de manifestación de voluntad, es decir el consentimiento se forma a partir de elegir vivir en un edificio con reglas específicas contenida en el reglamento interno, por lo que cabe el consentimiento llámese elección para formar parte del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, además que se puede decir que cada uno de los propietarios partieron de la consensualidad del reglamento interno, por lo que, al comprar un departamento la persona también expresó su voluntad para someterse a todos los derechos y obligaciones consideradas como las reglas internas de convivencia pre establecidas con anterioridad en el reglamento.

d) Finalidad: igualmente, así como en las personas jurídicas o sociedad la finalidad de la junta conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones.

En nuestra realidad peruana al advertirse circunstancias negativas a razón de negar personalidad jurídica a la junta de propietarios, verbigracia de ha dado el caso en que la junta de propietarios necesita crédito dinerario para hacer reparaciones urgentes en la edificación pero no se tiene solvencia económica, por lo que recurre a las entidades financieras; sin embargo, se le deniega por la desconfianza de no tener personalidad jurídica y dudar de su atribución de ser sujeto de responsabilidad crediticia. Siendo así además, tenemos que el legislador ha propuesto proyectos de ley para que la persona jurídica adquiera y sea considerada como persona jurídica, me refiero al proyecto de Ley 114/2016-CR⁸ y proyecto de Ley 2559/2017-CR⁹ ambos proyectos concuerdan en que la junta de propietarios tenga la naturaleza de persona jurídica y sea constituida como asociaciones e inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, así como en el Registro de Predios, por lo que las propuestas *lege*

⁸ El citado proyecto de ley denominado Ley que regula la administración inmobiliaria en su artículo 2 establece: “La junta de propietarios de las unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común se constituyen en asociaciones como persona jurídica de naturaleza civil sin fin de lucro. (...)”.

⁹ Esta iniciativa legislativa fue presentada por el congresista Víctor Augusto Albrecht Rodríguez, en cuyo proyecto en la primera disposición complementaria final propone: “Primera: Las juntas de propietarios se anotarán en el Registro de Propiedad Inmueble, una vez que sean constituidas e inscritas como asociaciones en el Registro de Personas Jurídicas. (...)”

ferenda tienden a considerar a la Junta de Propietarios como persona jurídica, circunstancia con la que concordamos. Por último, es preciso indicar que los países de Colombia¹⁰ y Argentina¹¹ se admite a la Junta de propietarios como ente corporativo con personalidad jurídica.



¹⁰ Regulación establecida en la Ley 675 artículo 30, la misma que establece: “La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular”

¹¹ El Código Civil argentino de 2015 en su artículo 2044 reconoce a la junta de propietarios con el *nomen iuris* consorcio, así se establece: “El conjunto de propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio.”

CAPÍTULO II

2 Sesiones de la Junta de Propietarios en Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

2.1 Convocatoria Junta de Propietarios

Según la RAE convocatoria hace referencia a la acción de convocar; y el verbo convocar se define como citar, llamar a una o más personas para que concurran a un lugar o acto determinado; asimismo, implica anunciar, hacer público un acto, como concurso, unas oposiciones, una huelga, etc., para que pueda participar quien esté interesado; entonces, se entiende que la convocatoria junta de propietarios es el acto mediante el cual, en caso específico, salvo disposición distinta del reglamento interno, el presidente cita o llama a los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva de la edificación o edificaciones para anunciar la celebración de la Junta de Propietarios, la misma que abordará temas de su interés.

El artículo 146 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, instituye que la convocatoria es realizada con una anticipación no menor a cinco (5) días naturales, mediante aviso contenido en carta, una esquila, facsímil, **correo electrónico**, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en vitrinas o pizarras; la norma agrega que es necesario, indicar el día hora y lugar de la reunión y las materias a tratarse, respecto al requisito del lugar de la celebración.¹²

Luego, la propia ley instituye una innovación legislativa respecto a la utilización de medios virtuales para realizar la convocatoria a junta de propietarios, con el requisito *sine qua non* que se permita dejar constancia de su entrega o recepción, considero que es un aporte muy importante del legislador, además que en la actualidad los medios electrónicos se han masificado y resulta más práctico y eficiente convocar mediante **correo electrónico**, pues al margen de los medios empleados sean físicos o no lo trascendente es la comunicación efectiva de la realización de la convocatoria a junta de propietarios.

¹² En el supuesto de haberse convocado debidamente pero no se celebra en la fecha prevista, la Junta deberá ser nuevamente convocada en la misma forma dentro de los tres días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada.

Es así que, la convocatoria deberá ser formulada por el presidente de la junta de propietarios mencionando -entre otro- la agenda el día y hora utilizando los medios indicados en los párrafos anteriores. Se presenta un inconveniente cuando vence el periodo de funciones del presidente y se intenta elegir al nuevo presidente, en este supuesto el último presidente podrá realizar la convocatoria a elecciones, pero no podrá comprender en la convocatoria otro punto adicional, es decir, exclusivamente solo podrá convocar al proceso electoral.¹³ El precedente de Observancia Obligatoria en el pleno CXXXIX (139-2015) concluye respecto a la temática tratada¹⁴:

“El último presidente inscrito de la Junta de Propietarios con periodo de funciones vencido está legitimado para convocar a Junta de Propietarios con la finalidad de elegir al nuevo presidente o directiva”¹⁵

Asimismo, la Junta de Propietarios, se celebrará necesariamente en el predio; sin embargo, consideramos que dicho requisito no resulta acorde con la realidad actual y el avance de la tecnología, por ello como se desarrollará más adelante, este requisito es superado por los fundamentos referidos a la primacía de la manifestación de la voluntad utilizando medios virtuales, interpretación analógica 21-A de la Ley de 26887 e interpretación dinámica como criterio para admitir el uso de medios virtuales para la junta de propietarios, como veremos más adelante con mayor detalle.

2.1.1 Supuesto de acefalía

Ahora bien, el Tribunal Registral, ha desempeñado un rol importante para interpretar las normas relacionadas con la junta de propietarios, dentro de los cuales se tiene al tema referido a la convocatoria a junta de propietarios cuando no existe presidente o su vigencia ha caducado (acefalía), es así que en el pleno LXXX (80-2011) el Tribunal Registral emitió el siguiente acuerdo plenario:

¹³ Dicho supuesto es conforme al artículo 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas el cual establece: (...) Vencido dicho periodo [el periodo para el cual fue electo], para efectos registrales, el consejo directivo u órgano análogo se entenderá legitimado únicamente para convocar a asamblea general eleccionaria. La misma regla se aplica tratándose de asociaciones provivienda u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.

¹⁴ En el mismo, CXXXIX (139-2015) pleno se aprobó dos acuerdos plenarios relacionados con el tema de convocatoria, los mismos que por no alcanzar la mayoría requerida no son precedentes de observancia obligatoria, pero se aplican en la calificación registral ampliando el supuesto para tratar otros temas en agenda a la vez.

¹⁵ Criterio adoptado en la resolución N° 2485-2014-SUNARP-TR-L del 31.12.2014

“La convocatoria a sesión de junta de propietarios solamente puede ser efectuada por el presidente o por el designado por el Reglamento Interno. Excepcionalmente pueden convocar los propietarios que representen al menos 25% de participaciones cuando se acredite ante el Registro la acefalía o ausencia definitiva del designado para ello”

Posteriormente, en el CXXXIX (139-2015) realizada el 28.12.2015 se aprobó el acuerdo plenario siguiente:

“Cuando no existe presidente de la junta de propietarios inscrito o ha vencido el mandato del presidente inscrito, la convocatoria a junta de propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para acordar la elección del nuevo presidente o directiva, y/o la o modificación del reglamento interno”.

En el citado acuerdo, se regula el supuesto de acefalía cuando la junta de propietarios no tiene presidente ya sea porque no se nombró en su momento o cuando el presidente inscrito a concluido su periodo y no se ha elegido al nuevo representante requiriendo para ello a la cuarta parte de propietarios que representen las acciones sobre los bienes comunes, pero además el acuerdo plenario permite que inclusive de manera simultánea se convoque para modificar el reglamento interno. Además, en el citado pleno CXXXIX aprobó el acuerdo plenario:

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

Como se advierte en este acuerdo plenario CXXXIX la convocatoria no solo puede versar sobre la nueva elección de la junta directiva sino también la adecuación o modificación del reglamento interno con lo cual se amplía la agenda de la convocatoria en el supuesto que el presidente inscrito aun no concluye sus funciones, pero por causas sobrevinientes ya no puede ejercer sus funciones ya sea porque falleció, renunció o cayo en discapacidad.

2.2 Quórum

La Ley 27157 y su reglamento no establece que los propietarios que asistan a la junta de propietarios tengan que necesariamente tener su derecho de propiedad inscrito, lo que en su momento, causó incertidumbre respecto a quienes se encontraban legitimados para intervenir en la junta de propietarios y poder determinar el quórum reglamentario, es decir, no existía consenso en establecer si se necesita que el derecho del propietario de la unidad exclusiva cuente con derecho inscrito o se pueda acreditar la titularidad con la presentación de copia simples de documentos de transferencia (minuta de compraventa, donación o título de adjudicación) teniendo en consideración que en nuestro sistema registral la inscripción no es constitutiva.

Sin embargo, el Tribunal Registral¹⁶ -entre otras-en la resolución 097-2004-SUNARP-TR-L, tuvo la aquiescencia que el derecho dominial tiene que estar inscrito, pues la razón que subyace al argumento es el artículo VII del T.P. del Reglamento General de los Registros Públicos, referido al principio de legitimación (artículo 2013 del Código Civil) el cual señala “que los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez [por la vía judicial o arbitral]”; dicha circunstancia ocasionó que en el pleno X (10-2015) del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005, se aprobara el siguiente precedente de observancia obligatoria: “Para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito”; por ello, para computar el quórum debe tenerse en consideración que es materia calificación que quien intervenga tenga previamente su derecho inscrito sobre la unidad exclusiva.

¹⁶ Resoluciones que sustentan el precedente de observancia obligatoria tenemos la resolución N° 370-2003-SUNARP-TR-L del 17.06.2003, resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L de 16.05.2003 y resolución N° 097-2004-SUNARP-TR-L de 20.02.2004.

2.3 Mayoría para acuerdos

La junta de propietarios de manera similar a las demás personas jurídicas, requiere se realice la convocatoria de manera válida comunicando la realización a sus miembros (titulares de las zonas de propiedad exclusiva), de igual manera una vez instala la sesión con el quórum reglamentario y debatida la agenda la cual contiene los temas o puntos relevantes se requiere la votación respectiva, la misma que debe alcanzar mayorías dependiendo de los temas de agenda.

Así tenemos, se requiere mayoría calificada, es decir cuando menos el voto a favor de los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los **dos tercios** de las participaciones de los bienes comunes incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la junta **cuando se trate de decisiones de venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes**; además es pertinente tener en consideración que sólo podrán votar los propietarios hábiles¹⁷, el artículo 43 de la Ley 27157 establece la transferencia realizada sin la votación dispuesta es considerada nula de pleno derecho.

Agregando al párrafo anterior, es necesario la notificación a los propietarios que no concurrieron o hubieran renunciado a ella, esta notificación será realizada mediante carta notarial para que manifiesten su discrepancia con el acuerdo en un plazo de veinte días hábiles, para efectos de acreditar tal circunstancia la directiva N° 009-2008-SUNARP/SN requiere acreditar tal circunstancia mediante declaración jurada otorgada por el presidente de la Junta.

Ahora bien, igual mayoría calificada se requiere para modificar el reglamento interno referido a la modificación de porcentaje de participación sobre las áreas comunes, según la directiva N° 009-2008-SUNARP-SN,¹⁸ para las demás modificaciones del reglamento

¹⁷ Esta regla se regula en el artículo 43 de la Ley 27157, en el artículo 135 y 148 del mismo TUO de su Reglamento.

¹⁸ Sobre la modificación del reglamento interno referida a los porcentajes de participación en las zonas comunes, se requiere mayoría calificada según elucubra la directiva 009-2008-SUNARP-SN, numeral 3, donde se manifiesta:“(…) Si bien el vigente Reglamento no contiene norma expresa, el art. 148 resulta aplicable por analogía, en tanto establece que la mayoría de 1/3 computados en forma general, resulta suficiente para

interno que sean diferentes a los temas indicados anteriormente se requerirá mayoría absoluta, es decir más del cincuenta por ciento del **total de las participaciones de los titulares** sobre los bienes comunes.

De otro lado, para la adopción de acuerdo relacionadas a temas referidos a la administración y gestión de la edificación, se requerirá mayoría simple, esto es, se exige votos a favor del acuerdo que representen más del cincuenta por ciento de alícuotas que se encuentren **presentes en la reunión.**



vender, gravar, ceder en uso o afectar bienes o zonas comunes de la edificación. En tal sentido, si para gravar, ceder en uso o afectar bienes o zonas comunes de la edificación. En tal sentido, si para actos de tanta importancia se requiere de 2/3, este mismo coeficiente parece exigible-por analogía- para los casos de modificación en la cuota de participación (...)"

CAPITULO III

3 Sesiones no presenciales en el ordenamiento jurídico peruano

3.1 En personas societarias

Ley N° 26887, publicada en el diario oficial el peruano el 9 de enero de 1997, la misma que según la octava disposición final entró en vigencia el 01 de enero de 1998, regula en su artículo 169 la temática referida a los **acuerdos dentro del directorio en la Sociedad Anónima**, regulando el supuesto de hecho que el estatuto puede prever la realización de sesiones no presenciales, a través de medios escritos, electrónicos, o de otra naturaleza que permitan la comunicación y garanticen la autenticidad del acuerdo; Sin embargo, la misma norma limita de manera absoluta su realización si es que algún director se opone a la realización de la sesión no presencial, con lo cual se realizaría la sesión de manera presencial necesariamente, es decir se requiere unanimidad para acordar llevar a cabo la sesión no presencial.

De similar manera, el Reglamento del Registro de Sociedades en su artículo 58 refiere a las **sesiones no presenciales del directorio**, manifestando que para inscribir los acuerdos adoptados en sesiones no presenciales del directorio, el acta debe ser suscrita por el presidente del directorio, quien haga sus veces o el gerente general, quien dejará constancia que la convocatoria se ha efectuado en la forma prevista en la Ley, el estatuto y los convenios de accionista inscritos; la fecha en que se realizó la sesión; el medio utilizado para ello; la lista de los directores participantes, los acuerdos inscribibles adoptados y los votos emitidos.

Por su parte, el Tribunal Registral en la Res. N° 1089-2014-SUNARP-TR-L de 10.06.2014 corrobora el supuesto de sesiones no presenciales del directorio, señalando:

“La Ley General de Sociedades, contempla la posibilidad de celebrar sesiones sin la presencia directa o inmediata de los directores. En efecto, pueden realizarse sesiones no presenciales a través de medios escritos electrónicos y de otra naturaleza que permitan la comunicación y garanticen la autenticidad del acuerdo; **siempre que se halle previsto en el estatuto.**”

Se agrega en la citada resolución la importancia y la necesidad de admitir las sesiones no

presenciales, señalando:

“Las sesiones no presenciales, o sea aquellas en las cuales no están reunidos físicamente los directores obedece a la rapidez con la que se deben adoptar ciertas decisiones empresariales, y en tanto el avance de las comunicaciones en nuestro tiempo, hace posible la manifestación de voluntad, simultanea y veras de los directores, en un determinado momento.”

Asimismo, la misma Ley General de Sociedades, en el artículo 246 correspondiente a la **Sociedad Anónima Cerrada**, expresa que la voluntad social de la **junta de accionistas** se puede establecer por cualquier medio sea escrito, o de otra naturaleza que permita la comunicación y garantice su autenticidad. Asimismo, se establece que la junta no se realizará si el 20% de acciones se opone y exige que la junta sea de manera presencial.

Luego, mediante ley 31194 publicado el 14 de mayo de 2021, se ha modificado el artículo 21-A de la Ley de 26887, Ley General de Sociedades cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 21-A. Sesiones no presenciales y ejercicio de los derechos de voz y voto no presenciales

Los órganos de las sociedades podrán realizar sesiones no presenciales, con la misma validez que las sesiones presenciales, a través de medios electrónicos u otros de naturaleza similar, de conformidad con lo establecido en su estatuto, garantizando la identificación, comunicación, participación, el ejercicio de los derechos de voz y voto de sus miembros y el correcto desarrollo de la sesión, siendo su cumplimiento de responsabilidad del que conforme al estatuto y la ley le corresponda convocarla o presidirla. Esta disposición no es aplicable cuando exista una prohibición legal o estatutaria.

Como se advierte la norma societaria al regular las sesiones no presenciales modificando su artículo 21-A, el cual esta ubicado en el libro I, referido a reglas aplicables a todas las sociedades ha modificado de manera sustancial a la legislación primigenia societaria, admitiendo actualmente la posibilidad de celebrar sesiones no presenciales para todas las sociedades y también sin distinción para los órganos que conforma la sociedad, salvo prohibición expresa de la Ley o el estatuto.

3.2 En las personas jurídicas

En el Código Civil, sección segunda, correspondiente a las personas jurídicas (artículos 76

al 138), si bien es cierto se regula lo concerniente a la realización de asamblea de asociados, también es cierto que no se establece el supuesto de la realización de juntas no presenciales; empero, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, artículo 14 reconoce el supuesto de sesiones virtuales, señalando que **cuando la Ley o el estatuto hayan previsto la realización de sesiones virtuales**, se presentará el acta respectiva, en la que debe constar el órgano que sesionó, la fecha, hora de inicio y de conclusión de la sesión, el nombre completo de quienes actuaron como presidente y secretario, el número de participantes, los acuerdos adoptados con indicación del sentido de los respectivo votos y los medios utilizados para su realización. Dicha acta debe ser suscrita por quienes actuaron como presidente y secretario, salvo disposición legal o estatutaria distinta.

Siguiendo el análisis, tenemos que la Sunarp, mediante resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos¹⁹ N° 038-2013-SUNARP-SN establece que su ámbito de aplicación corresponde a las personas jurídicas como Asociaciones, Fundaciones, Comités, Cooperativas Personas Jurídicas creadas por Ley, así como mismo de manera general y amplia a cualquier persona jurídica distintas a las EIRL; esta norma reglamentaria es un instrumento de gran importancia ya que regula -entre otros-temas específicos como convocatoria a las asambleas, quórum, formalidades de las actas, etc.

Dentro del citado reglamento, se establece una regla jurídica referida a las actas de sesiones virtuales, así tenemos en el artículo 14 se formula que cuando la Ley o el estatuto hayan previsto la realización de sesiones virtuales, se presentará el acta respectiva, en la que debe constar el órgano que sesionó, la fecha, la hora de inicio y de conclusión, el nombre de quienes actuaron como presidente y secretario, el número de participantes, los acuerdos adoptados con indicación del sentido de los respectivos votos y los medios utilizados para su realización. Dicha acta debe ser suscrita por quienes actuaron como presidente y secretario, salvo disposición distinta legal o estatutaria distinta.

Como se advierte, el reglamento en concordancia con el medio utilizado (sesión virtual), no

¹⁹ Publicada en el Diario Oficial el Peruano el 20 de febrero 2013.

establece el lugar de celebración esto se puede inferir en la medida que no existe medio físico para la reunión de los integrantes del ente corporativo, ya que se utiliza medios virtuales, con ayuda del internet y en algunos supuestos otros medios de comunicación como comunicaciones telefónicas, etc.

3.3 En personas jurídicas reguladas por leyes especiales

Con la declaratoria del Estado de Emergencia Nacional²⁰ a consecuencia de la propagación del Covid 19 se restringió el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y las seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio en resguardo de la salud pública (núm. 1 art. 137 de la Constitución), ahora bien como es evidente al no poder reunirse los integrantes de los órganos de las personas jurídicas se afectó gravemente su funcionamiento por lo que el estado se vio en la necesidad imperante de emitir dispositivos legales para mellar los nocivos efectos que se generaron, por ello se emitió el decreto de urgencia N° 056-2020 donde se reguló la posibilidad utilizar sesiones no presenciales y virtuales en veneficio de entidades bajo la competencia de la Superintendencia del Mercado de Valores.

De similar manera, se emitió el decreto de urgencia N° 075-2020 a favor de las cooperativas, asimismo posteriormente mediante Ley N° 31029 se incorporó el supuesto de hecho de realizar asambleas no presenciales o virtuales a través del uso de medios tecnológicos o telemáticos y de comunicaciones.

En cuanto a materia de educación superior universitaria en el marco del Estado de Emergencia Sanitaria a nivel nacional, se promulgó el Decreto de Urgencia 1496 donde se establece que las modalidades de estudio son presenciales, semi-presencial a distancia o no presencial, en cuanto a la modalidad a distancia o no presencial se autoriza el uso de medios tecnológicos, vale decir, utilizando aulas virtuales, mediante el uso de plataformas virtuales. Además, mediante el citado dispositivo legal se admite que los órganos de gobierno de las universidades puedan utilizar medios virtuales en sus sesiones.

²⁰ Promulgado mediante Decreto de Urgencia N° 044-2020 publicado el 15 de marzo de 2020 en el Diario Oficial el Peruano.

CAPÍTULO IV

4 Sesiones virtuales de la Junta de Propietarios en el Régimen de Propiedad exclusiva y propiedad común

4.1 Juntas de propietarios y regulación de la virtualización para personas jurídicas

A diferencia de épocas anteriores en la actualidad, por el crecimiento de la densidad demográfica y la escases del suelo se ha implementado proyectos de edificaciones complejas de grandes dimensiones, extendidas de manera vertical donde viven varias familias en zonas de dominio exclusivo y a la vez comparten bienes y servicios comunes, esta modalidad de propiedad se le denomina en la mayoría de países propiedad horizontal, pero en nuestro sistema jurídico peruano se le denomina régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y debe cumplirse con los supuestos jurídicos establecidos en la Ley 27157 y el TUO de su reglamento aprobado por el D.S. 035-2006-VIVIENDA.

A saber, en la legislación peruana civil se establece que la propiedad de un predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendiendo los planos verticales del perímetro superficial hasta donde sea útil al propietario, asimismo se sujeta a la zonificación y limitaciones que establecen las normas urbanísticas; no obstante, la norma sustantiva civil no desarrolla legislativamente a la propiedad horizontal ya que en esta última no se aplican los conceptos antes indicados, es así que el Código Civil solo hace remisión a la legislación de la materia.

Entonces, la denominada propiedad horizontal es nombrada por la norma especial como régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, la misma que se encuentra regulada la Ley N° 27157 y en el artículo 129 del TUO de su Reglamento, en donde se define que “Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, perteneciente a distintos propietarios y bienes y servicios de dominio común. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios”, es importante tener en consideración que el requisito indispensable aparte de los bienes de propiedad exclusiva y común, es la aprobación e inscripción del reglamento interno con el que se constituye como tal el régimen de propiedad exclusiva y común.

De tal modo, es importante tener en consideración que el TUO del reglamento de la Ley 27157 establece que la convocatoria para junta de propietarios será mediante avisos contenido en carta, esquelas facsímil, **correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción** y en carteles publicados en las vitrinas o pizarra en lugares visibles de la edificación, con lo cual se puede apreciar la posibilidad de utilizar medios virtuales para convocar a la junta de propietarios con lo cual no habría impedimentos para notificar a los integrantes de la junta de propietarios utilizando esquelas físicas, correos electrónicos, mensajes de texto, mensajes mediante el aplicativo whatsapp y llamadas telefónicas cumpliendo con la exigencia de la norma que se permita dejar constancia de su entrega o recepción de esta manera se facilita la notificación a los propietarios de las zonas exclusivas teniendo varias opciones para comunicar de manera eficaz la realización de la respectiva sesión.

Es preciso señalar que la normatividad vigente relacionada con la temática tratada, es decir la Ley 27157, publicada²¹ tiene ya aproximadamente 22 años de haber entrado en vigencia y su reglamento²² el D.S. 008-2000-MTC similar data y omite regulan el supuesto factico para la realización de juntas de propietarios no presenciales y de manera virtual, pues, la norma señala que necesariamente las reuniones de la junta de propietarios deben realizarse en el predio, lo que puede ser un dique para fomentar la participación de los miembros, pues es más que complicado que coincidan en una fecha y hora exacta las personas, ello debido a sus múltiples labores, horarios, habitualidades y ubicaciones (pueden encontrarse en un lugar distante o inclusive fuera del país), por lo que permitir el uso de sesiones no presenciales permitiría la participación democrática de los propietarios.

Al parecer, dicha circunstancia se debió a consecuencia que no se encontraba masificado el servicio de internet, pues en la fecha de la promulgación de la Ley aún en el Perú los hogares carecían de señal de internet, siendo que para el uso del internet se recurría al alquiler por horas; no obstante en la actualidad esta circunstancia se revertido pues según el Osiptel al

²¹ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 20 de julio de 1999

²² Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 17 de febrero de 2000

2019 el 76% de hogares urbanos tenía acceso a internet en casa²³ y dicha cifra va incrementándose, agregado a ello se ha implementado plataformas virtuales que permiten tener comunicación con video y audio en tiempo real.

A consecuencia del Estado de emergencia por efectos de la Covid-19, promulgado mediante Decreto de Urgencia N° 044-2020 publicado el 15 de marzo de 2020 en el Diario Oficial el Peruano, se restringió de manera absoluta el ejercicio de los derechos constitucionales a la libertad de reunión presencial en resguardo de la salud pública, ahora bien como es notorio al no poder reunirse los de manera presencial los integrantes de la junta de propietarios se afectó gravemente su funcionamiento, pues las relaciones contractuales no se detuvieron, se requería seguir contratando bienes y servicios para el mantenimiento de los bienes comunes, pero era imposible realizar la sesión de manera presencial de la junta de propietarios, con las reglas que exige el reglamento de la Ley 27157.

Con la intención de superar los imprevistos indicados en el párrafo anterior y teniendo en consideración que las juntas de propietarios a pesar que no estaban autorizadas legalmente a utilizar sesiones no presenciales, se utilizó éste medio, lo que ocasionó que se presenten títulos y sean observados o tachados por no tener base legal que los sustente, ante esta circunstancia el 15 de agosto de 2020 la Sunarp, mediante resolución N° 013-2020-SUNARP/DTR, donde se estableció que se permitía el acceso al registro de sesiones no presenciales con los actos inscribibles, pero que estas se hayan realizado **sin previa convocatoria y con carácter universal**, es decir con la participación del 100% de los propietarios de las unidades exclusivas de la edificación, así tenemos:

“ACUERDO 2: ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN DE SESIONES NO PRESENCIALES, SIN REGULACIÓN EXPRESA, DE ÓRGANOS DE PERSONAS JURÍDICAS O ENTES SIN PERSONALIDAD JURÍDICA DURANTE EL ESTADO DE EMERGENCIA: Respecto de sesiones no presenciales, sin regulación expresa, de órganos de personas jurídicas o entes sin personalidad jurídica durante el Estado de Emergencia, únicamente corresponde inscribir las sesiones sin convocatoria (asambleas, juntas, etc.) realizadas con carácter universal, esto es, aquéllas en las que sus integrantes acepten por unanimidad su celebración y los asuntos que en ella se proponga tratar.”

²³ <https://www.unicef.org/peru/comunicados-prensa/dos-tercios-no-tienen-acceso-internet#:~:text=Seg%C3%BAn%20OSIPTEL%2C%20el%20regulador%20nacional,fijo%20o%20movil%20en%20casa>. Consultado el 20 de mayo de 2021

Como se advierte, la Sunarp dio un paso importante para tratar de admitir las sesiones no presenciales a favor de los entes corporativos sin personalidad jurídica, como es el caso de la junta de propietarios, pero los requisitos que exigió son muy difíciles de cumplir o hasta imposibles, pues reunir a los propietarios en su totalidad es muy difícil o casi imposible.

Posteriormente, días después, mediante Decreto de Urgencia N° 100-2020 publicado el 27 de agosto de 2020 en el Diario Oficial el Peruano, se reguló de manera temporal (hasta el 31 de diciembre de 2020) dentro del periodo del Estado de Emergencia la convocatoria y celebración de juntas societarias y asambleas no presenciales para las sociedades, asociaciones, fundaciones, comités u otras personas jurídicas privadas reguladas por leyes especiales; consecuentemente con Decreto de Urgencia 146-2020 se prorrogó su vigencia hasta noventa (90) días hábiles de culminada la vigencia del Estado de Emergencia Nacional; no obstante esta normatividad especial se omitió la aplicación para las juntas de propietarios, que como ya hemos anotado no son personas jurídicas propiamente.

Luego, mediante Ley N° 31194 publicado el 14 de mayo de 2021, se ha modificado el artículo 21-A de la Ley 26887, Ley General de Sociedades, regulando de manera definitiva las sesiones no presenciales y ejercicio de los derechos de voz y voto no presenciales estableciendo que los órganos de las sociedades podrán realizar sesiones no presenciales, con la misma validez que las sesiones presenciales, a través de medios electrónicos u otros de naturaleza similar. Además, en la primera disposición complementaria se establece la ampliación de los supuestos de no presencialidad a favor de las demás personas jurídicas reguladas en el Código Civil y otras leyes especiales. Agrega la citada norma en su cuarta disposición complementarias finales dispone la derogatoria del Decreto de Urgencia 100-2020.

Ahora bien, como se advierte nuevamente con esta última Ley el legislador omitió regular a las juntas de propietarios, pues estas no constituyen personas jurídicas, aun cuando si cuentan con una relativa subjetividad que le permite actuar en forma unitaria en el tráfico contractual

y judicial tal como lo establece la directiva N° 009-2008-SUNARP/SN²⁴, esta situación afecta directamente a un número no menor de personas quienes viven en edificaciones sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad; llama la atención que el legislador haya omitido realizar la respectiva regulación acorde con las nuevas tecnologías virtuales a pesar de que hay un aumento considerable de las inscripciones que versan sobre edificaciones, condominios y complejos inmobiliarios.

4.2 Interpretación analógica del artículo 21-A de la Ley de 26887 para celebración de Juntas de propietarios virtuales

Como se anotado, no existe norma expresa que regule la celebración de juntas de propietarios no presenciales y utilización de medios virtuales; pero considero que al tener que realizar relaciones jurídicas frente a terceros, para contratar bienes y servicios y otras transacciones para un adecuado disfrute de cada una de las secciones exclusivas, considero que debería permitirse la realización de juntas de propietarios no presenciales, a continuación, sustentaré mi postura.

Es así que, la aplicación del argumento analógico de la Ley 31194 que modificó el artículo 21-A de la Ley General de Sociedades (específicamente la tercera disposición complementaria final que regula la realización de sesiones no presenciales para las personas jurídicas reguladas en el Código Civil y otras leyes especiales), puede ser aplicada a los supuestos de hecho de la junta de propietarios, teniendo en consideración que “El argumento analógico (o a simili) consiste simplemente en alegar -en favor de una conclusión, según los casos, interpretativa o <<constructiva>>- que dos supuestos de hecho son similares, análogos o incluso <<sustancialmente iguales>>” (Guastini, 2014, 270).

Entonces, partimos por identificar similitudes entre la clásica persona jurídica no lucrativa denominada asociación y la junta de propietarios, así tenemos que la asociación tiene como órgano supremo a la asamblea de asociados que le permite tomar acuerdos vinculantes para

²⁴ La directiva fue aprobada mediante resolución del Superintendente nacional de los registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN de fecha 23 de diciembre de 2008, en la cual se concluye que las juntas de propietarios el grupo de propietarios, aunque no constituya una persona jurídica, si cuenta con una relativa subjetividad que le permite actuar en forma unitaria en el tráfico contractual y judicial.

la asociación y los integrantes de la misma, por su parte en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común la junta de propietarios como tal es órgano deliberativo “máximo” constituido por los propietarios para tomar acuerdos sobre el correcto funcionamiento y mantenimiento de la edificación que vincula a todos los propietarios, en ambos entes corporativos (asociación y junta de propietarios) existe un órgano supremo que tienen como función elegir a su respectivo consejo directivo.

Asimismo, las asociaciones tienen una estructura organizacional dentro de la cual se encuentra la junta directiva quien ejerce las funciones ejecutivas para el desenvolvimiento de sus actividades, de manera equivalente la junta de propietarios tiene como órgano ejecutivo a su consejo directivo para concretizar acciones y contratar en favor del mantenimiento de los bienes y servicios comunes y el buen disfrute de cada una de las secciones exclusivas.

Igualmente, en las asociaciones para la realización de la asamblea (órgano supremo), previamente de acuerdo a las normas internas de su estatuto se realiza la respectiva convocatoria a los asociados y los acuerdos son tomados con el quórum reglamentario; ahora, de similar manera para la celebración de una junta de propietarios se requiere realizar la respectiva convocatoria y la instalación de la sesión se toma con el quórum respectivo, exigido por su reglamento interno y también los acuerdos se aprueban con votos (mayoría absoluta o calificada) exigidos por la normatividad vigente y su norma interna.

Como colofón, podemos colegir que la asociación y la junta de propietarios si bien es cierto no son iguales ya sea porque una tiene personalidad jurídica y la junta de propietarios según nuestro ordenamiento jurídico no es una persona jurídica, también podemos afirmar que su estructura y funcionamiento es similar, por lo que es dable la aplicación de normas que regulan supuestos de hecho de las asociaciones para la junta de propietarios, siempre que no afecte al orden público, con lo que las juntas no presenciales pueden ser admitidas para ambas.

Por su parte el Tribunal registral en la resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T, expuso que

“es procedente aplicar analógicamente el artículo 2 numeral primero del D.U. N° 100-2020 [sesiones virtuales] a las juntas de propietarios²⁵ en vista de que estas organizaciones necesitan aprobar las decisiones sociales que les permitan llevar a cabo todos los actos para la buena conservación de las zonas comunes y la realización de las actividades pertinentes para ese efecto.” Los argumentos que el Tribunal Registral se basa para admitir las juntas no presenciales son:

“ a) En un estado de emergencia se efectúa un juicio de ponderación entre la adopción de determinadas acciones para preservar la vida de la Nación y la restricción de determinados derechos individuales. b) La jurisprudencia registral se ha pronunciado en favor de la aplicación de normas de personas jurídicas a las juntas de propietarios (reconocimiento de juntas directivas, renuncia de presidente, quorum y mayorías, convocatoria por presidente con mandato vencido). c) El objetivo o justificación subyacente del D.U. 100-2020 es: franquear la posibilidad que las personas jurídicas expresen su voluntad social para poder circular en el tráfico jurídico y no deteriorar ni su propia economía ni la economía nacional. Igualmente se aplica a las juntas de propietarios en razón a que necesita gestionar sus asuntos internos como externos, obligándose frente a terceros como sujeto de derecho, y c) "Principio Pro homine": este principio permite la interpretación extensiva de los derechos humanos y restringe las limitaciones, por lo que al no afectarse con la aplicación de las normas que favorecen a la junta de propietarios no presencial se debe permitir su aplicación.”

4.3 Primacía de la manifestación de la voluntad utilizando medios virtuales

La manifestación de la voluntad se integra como la piedra angular del acto jurídico, pues es uno de los temas teóricos clásicos del Derecho Civil, en la legislación peruana su regulación legal se encuentra en el Libro II del Código Civil, artículo 140 y siguientes; la manifestación de voluntad se constituye en uno de los actos más importantes para expresar el asentimiento o negación de algún tema o relación con relevancia jurídica.

Siguiendo a la teoría de la declaración de la manifestación de voluntad, tenemos que “la voluntad necesita ser exteriorizada, declarada hacia los demás individuos para que pueda

²⁵ Norma que permitía la celebración de asambleas virtuales a las personas jurídicas, norma que posteriormente fue derogada por la ley 31194 que regulo de similar manera.

producir los efectos señalados por la ley” (Torres 2001, p. 112); no obstante, también es importante tener en consideración el elemento subjetivo para determinar un eficaz acto jurídico.

Es así, que la manifestación de voluntad es parte de la autonomía de privada de la persona que permite negociar alguna compraventa, realizar algún trámite administrativo, ejercer algún derecho, etc. Por lo que “la autonomía privada es un poder que el ordenamiento jurídico otorga al sujeto de derecho para que autorregule sus propios intereses” (Espinoza 2010, 19); asimismo, podrá entonces decirse que la autorregulación personal y la determinación forman parte del entramado de manifestar la voluntad, ello teniendo como límites valores sociales aceptados por el orden público:

“El orden público se origina en la organización social y se expresa en el ordenamiento legal, estableciéndolo el Estado. Por eso es paralelo a la autonomía de la voluntad y, por eso también, como acabamos de indicar, están en una permanente confrontación, pues mientras la autonomía de la voluntad es inherente a la libertad humana, el orden público le impone limitaciones y es mutable, en cuanto es determinado por los fenómenos sociales, políticos y económicos que producen cambios en el ordenamiento legal del que deriva el poder jurídico para la autorregulación de sus intereses por los propios interesados. De ahí, que el concepto de orden público haya permitido su carácter de inmutable y que la doctrina le atribuya y le reconozca un contenido variable.” (Vidal: 2005).

Ahora bien, según Torres (2018) la manifestación de voluntad inmediata se da cuando las personas hacen conocer de manera directa su voluntad, a través de cualquier medio directo, ya sea manual, mecánico, informático o telemático o cualquier otro medio electrónico (teléfono, fax, biper, correo electrónico o videos). Es así que, siendo que la persona ejerciendo su derecho a su libertad personal puede utilizar medios que considere adecuados para manifestar su voluntad, sobre todo pertinentes para procurar la celebración de sus actos jurídicos que permitan relacionarse con terceros satisfaciendo sus necesidades y exigencia.

El legislador de 1984 no hace mención en el Código Civil a la manifestación de voluntad utilizando medios virtuales o electrónicos, pues daba primacía al medio oral y escrito, es a partir de la incorporación de artículo 140-A, realizado por Ley 27291, publicado en el Diario

Oficial el Peruano el 24 de junio de 2000 mediante el cual se instituye el marco legal para que la manifestación de voluntad cuando deba hacerse de manera expresa o requiera firma esta pueda ser realizada a través de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro medio análogo, con dicha modificación se podría decir que la norma sustantiva se actualiza a los nuevos tiempos de la virtualidad que genera el internet, sopesando además a la primacía para manifestar la voluntad valiéndose de medios virtuales o electrónicos, claro esta que su utilización será cuando no se exija la *solemnidad ad solemnitatem*.

Entonces, en cuanto a la junta de propietarios, al estar constituida por la concurrencia de los propietarios de las zonas de dominio exclusivo, estos titulares podrían intervenir utilizando medios que coadyuven su participación e intervención teniendo en consideración que las plataformas virtuales permiten en tiempo real (audio y video) la transmisión y registro de los hechos e incidencias que se den en las sesiones; en ese sentido la participación y en su caso la respectiva votación, para la toma de acuerdo utilizando medios virtuales, son indudables expresiones de la manifestación de la voluntad que el ordenamiento jurídico debería reconocer si mayor contratiempo, con lo cual la junta de propietarios no tendría inconvenientes para su realización.

4.4 Interpretación dinámica como criterio para admitir uso de medios virtuales.

En la medida que el derecho evoluciona, es decir, va adecuándose a la realidad cambiante en razón de las situaciones fenomenológicas; una norma contiene como referente la realidad de ese momento hasta su promulgación, por lo que posterior a ello puede ser plausible de enfrentarse a nuevos contextos producto de los cambios políticos, económicos, sociales, educativos, culturales, etc.

Para Ricardo Guastini (2014), la interpretación evolutiva o dinámica, es el resultado de la adaptación de normas que se promulgaron en una época anterior, o relativamente anterior a contextos nuevos actuales, no previstas por el legislador de ese entonces. Ello suele pasar en gran parte de leyes ya que la norma positiva si no es modificada por el legislador mantiene su texto originario, pero no obstante el intérprete para atender a la realidad concreta de manera razonable realiza la interpretación de forma flexible atendiendo a las nuevas

exigencias.

Asimismo, la interpretación dinámica o evolutiva según Shoschana Zusmant²⁶ (2018), establece que se puede concluir dos planteamientos teóricos:

“(i) que el intérprete debe adaptarse a las nuevas circunstancias debido a la evolución de la base social y cultural de un sistema jurídico. De hecho, las cosas cambian y pueden volverse muy distintas a cómo eran en el momento en que se expidió la Norma, lo que obliga a adecuarse a la nueva realidad (...), (ii) Y que en la interpretación interviene la subjetividad del Juez, aunque los originalistas, especialmente los textualistas lo nieguen rotundamente” (p. 134)

Ahora bien, de acuerdo al artículo 146 del TUO del Reglamento de la ley 29090, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliaria de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 08 de noviembre de 2006 (El texto primigenio del reglamento fue el D.S. N° 008-2000-MTC, publicado el 17/02/2000), establece que **las sesiones de la Junta de Propietarios, se celebrarán necesariamente en el predio**, entendiéndose que la norma busca facilitar la presencia de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva y participen activamente en el desarrollo de las sesiones, por concebir que estos tienen su residencia en el mismo edificio y los acuerdos que se tomen se referirán a este.

Ahora bien, al momento de la promulgación el 17 de febrero de 2000 del reglamento de la Ley 29090 no existía los avances tecnológicos que se tiene en la actualidad para cumplir con la finalidad de la norma, verbigracia según el Ministerio de Transportes y Comunicaciones²⁷ a junio del 2020 la población peruana que reside solo en zonas urbanas, el 90.6% de esta población cuenta con cobertura del servicio de internet fijo.

²⁶ Para la autora el pragmatismo jurídico tiene similar contenido ya que “no es que el pragmatismo desconozca el texto de la norma, sino se aparta de ella cuando las consecuencias de su aplicación sean perversas o socialmente inconvenientes. Lo que se pretende, pues, es adaptar la norma a las circunstancias y lograr el mejor resultado social” (Shoschana, 2018:124).

²⁷ Reporte de las empresas operadoras al MTC a junio del 2020. Elaboración: DGPRC-MTC, disponible en <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1458230/Impacto%20econ%C3%B3mico%20del%20acceso%20a%20internet%20en%20los%20hogares%20peruanos%20-%20DGPRC%20-%20MTC%20%28Espa%C3%B1ol%29.pdf>

Es así que, hoy en el Perú no es extraño la utilización de medios informativos, plataformas virtuales y aplicaciones de software de videoconferencia (Zoom, Meet, Skype etc.) para realizar clases en el nivel primario, secundario, superior y demás capacitaciones; igualmente, es usado con normalidad para la realización de audiencias administrativa y judiciales; entre otros múltiples usos de importancia tales como atenciones médicas, reuniones de trabajo, pero esta realidad no se daba en el año de la publicación de la norma reglamentaria citada, por lo que no se reguló la realización de sesiones virtuales no presenciales.

En ese contexto, la regla contenida en el artículo 146 del TUO del Reglamento de la ley 29090, referida a que la celebración de la junta de propietarios sea necesariamente en el predio, es superada por los nuevos cambios tecnológicos que hace intrascendente que los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva se reúnan de manera física, quedando desfasado y sin mayor relevancia esta exigencia, ya que los medios virtuales garantizan de manera objetiva la realización de las sesiones, pues se realiza en tiempo real y con la posibilidad de grabar (audio y video) las sesiones, sirviendo estas como medio de prueba.

Asimismo, el artículo 146 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, como se advierte **no sanciona con nulidad su inobservancia**,²⁸ por lo que dicho requisito no es de tal trascendencia para la declaración de invalidez de las sesiones virtuales, por lo que considero permisible que por motivos de autonomía de la voluntad se realice las sesiones de manera virtual. Es menester indica que el Tribunal Registral en el pleno XVII, sesión ordinaria realizada los días 20 y 21 de abril de 2006, concluyó en el acuerdo plenario N° 06:

“Resulta válida la sesión de junta de propietarios realizada en lugar diferente al predio, siempre y cuando la confrontación del título con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y complementariamente con los antecedente registrales, fluya inequívocamente y con criterio de razonabilidad, que resulte materialmente imposible su realización en el lugar del predio por motivos de espacio físico. En tal sentido se debe

²⁸ El Código Civil establece en el artículo 219 que el acto jurídico es nulo: “(...) 6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad. 7. Cuando la ley lo declara nulo.”

interpretar el texto del artículo 146 *in fine* del D.S. 008-2000-MTC, estableciendo que lo que el legislador quiso decir es que las sesiones de la Junta de Propietarios se celebran necesariamente en el predio, siempre y cuando sea posible materialmente efectuarla allí, pues la ley no puede contener mandatos y obligaciones imposibles de cumplir”

Como se advierte, el Tribunal Registral interpretó en su momento que por las circunstancias no era aplicable la norma referida a la celebración de junta de propietarios en el predio, teniendo en consideración de la imposibilidad de realización en el lugar del predio por motivos de espacio físico lo que resultaba razonablemente; por lo que, entonces siguiendo los cambios tecnológicos expuestos y aplicando la interpretación dinámica también se debe permitir sesiones virtuales no presenciales, pues el contenido de dicha norma reglamentaria no se engarza con los nuevos cambios tecnológicos y nueva convivencia social, en caso contrario la lectura literal constituye un obstáculo y la afectación del derecho de reunión para el desarrollo de las juntas de propietarios.

4.5 Hacia la virtualización de las sesiones de la junta de propietarios

Como colofón, podemos afirmar que la permisibilidad en el ordenamiento jurídico de las sesiones de las juntas de propietarios permitirá resolver el debate sobre la validez de la realización de sesiones que aún no es regulada de manera literal, evitando la formalidad de la presencialidad; ello, permitirá la adopción de acuerdo en beneficio del desarrollo de actividades que realice la junta de propietarios, además también propenderá que los acuerdos lleguen al registro y se logre el despliegue de las seguridades que brinda el registra con sus principios registrales.

Ahora bien, siguiendo la locución “no hay bien que por mal no venga” se tiene que si bien es cierto la pandemia ocasionada por la Covid-19 trajo consigo la hecatombe para la humanidad, es también cierto que el internet se masificó y se socializó las plataformas virtuales, logrando acortar distancias para interactuar tanto en los ámbitos académicos, sociales, laborales, corporativos, entre otros; circunstancias que ya no volverán a ser como antes de la pandemia y evidentemente seguirán desplegándose nuevos aportes tecnológicos.

Así pues, llegaremos en algún momento, a la completa virtualización de los temas que implica la junta de propietarios, partiendo desde la convocatoria, celebración de junta de propietarios, suscripción del acta mediante firma digital, adhesión del acta a un libro electrónico, expedición del parte notarial de la copia certificada de manera virtual²⁹ cerrando el ciclo con la calificación e inscripción registral, en una partida electrónica.



²⁹ El registro admite la presentación de partes notariales mediante el módulo del notario implementado por la Sunarp, mediante el Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp)

5 PROPUESTA NORMATIVA

Ahora bien, del estudio realizado se formula una propuesta normativa con la óptica de modificar el artículo 146 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, Ley de Regulación de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común³⁰; toda vez que el supuesto normativo restrictivo referido a que las sesiones de la junta de propietarios se celebren necesariamente en el predio, es limitativa de derechos pues la ciencia y la tecnología permite su realización con la garantía de su realización inclusive pudiendo obtener medios de prueba objetivos para su acreditación.

Asimismo, es menester indicar que han pasado más de dos décadas desde la entrada en vigencia de la norma referida a la junta de propietarios por lo que es necesario su modificación tomando en cuenta que el legislador ha incorporado las sesiones no presenciales para las personas societarias y personas jurídicas.

Igualmente, es necesario considerar la primacía de la manifestación de voluntad de la junta de propietarios en las sesiones realizadas más aún si el propio Código Civil artículo 141-A es permisible para utilizar medios electrónicos. Asimismo, restringir la realización de juntas de propietarios afecta el derecho constitucional a participar, en forma individual o asociativa, en la vida económica y social (numeral 13 del artículo 2 de la Constitución).

Por ello, la propuesta de modificación legislativa del artículo 146 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, Ley de Regulación de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Decreto Supremo N° 035-2006 -VIVIENDA, es la siguiente:

Artículo 146 - Sesión de la Junta de Propietarios

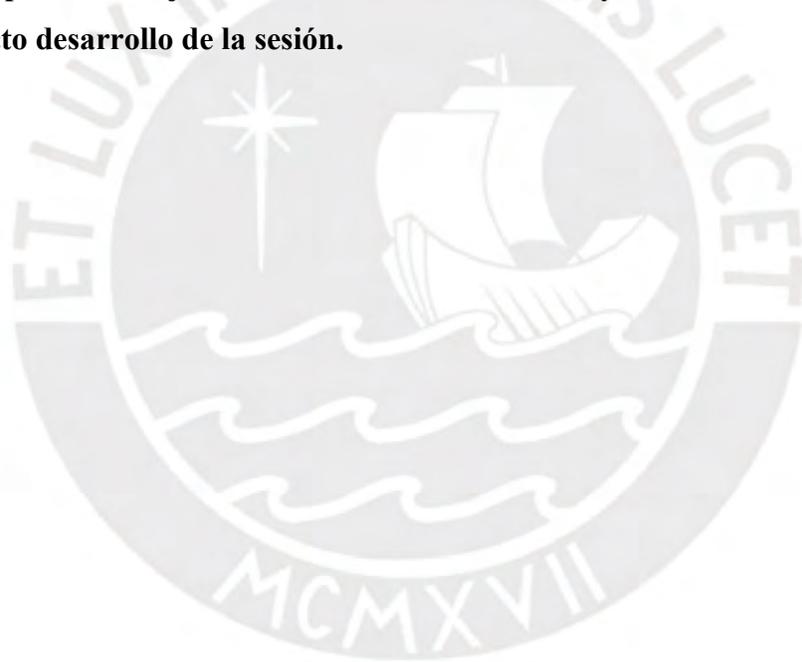
Salvo la Junta de Propietarios deberá ser convocada a sesión por el presidente, con una anticipación no menor de cinco (05) días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquila facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar

³⁰ Mediante Decreto Supremo N° 008-2020-MTC, se promulgo el Reglamento de la Ley 27157.

constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en las vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación. Los avisos y carteles contendrán la indicación del día, hora y lugar de la reunión y la **agenda** a tratarse.

Si la sesión debidamente convocada no se celebrara en la fecha prevista, la Junta deberá ser nuevamente convocada en la misma forma dentro de los tres (03) días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada.

Podrá realizarse sesiones no presenciales, a través de medios electrónicos y otros de naturaleza similar, garantizando la identificación, comunicación, participación. El ejercicio de los derechos de voz y voto de sus miembros y el correcto desarrollo de la sesión.



6 Conclusiones

-La Junta de Propietarios es el órgano máximo de toma de acuerdos en la propiedad horizontal, por ello es necesario brindarle instrumentos y mecanismos que puedan coadyuvar para constituirse como tal, ya que es de importancia para una eficiente y eficaz administración del edificio multifamiliar, por ello es imperante el uso de medios virtuales.

-La legislación actual referida a la celebración de junta de propietarios se encuentra desfasada al considerar que su celebración debe ser realizada en el propio edificio, pues ello no va acorde con el avance de la tecnología y la masificación de los medios electrónicos actuales, que además son más inclusivos para la participación de los propietarios de las zonas exclusivas, pues permite la conexión desde el lugar en que se encuentren.

-Es viable modificar la legislación actual referida a las Juntas de Propietarios incorporando las sesiones no presenciales, teniendo como parámetro la nueva legislación actual donde se ha regulado la realización de sesiones virtuales para las personas jurídicas y personas societarias.

-En sede registral se ha admitido la realización de juntas de propietarios por parte del Tribunal Registral, órgano resolutorio de segunda instancia dentro del procedimiento registral, lo cual ha tenido acogida de manera favorable por parte de la población y la academia.

7 Bibliografía

- Avendaño Valdez, J., & Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos reales* (Primera ed.). Lima: Fondo editorial PUCP.
- Buendía Quijandría, P. (09 de Setiembre de 2020). *El Peruano*. Recuperado el 30 de Abril de 2021, de <https://elperuano.pe/noticia/103902-reuniones-virtuales-de-juntas-de-propietarios-y-directivas-son-validas>
- Diez-Picazo, L., & Gullon, A. (1997). *Sistema de Derecho Civil* (Sexta ed., Vol. III). Madrid: Editorial Tecnos S.A.
- Espinoza Espinoza, J. (2010). *Acto Jurídico Negocial* (Segunda ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Esquivel Oviedo, J. C. (2012). *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial*. Lima: Gaceta Jurídica.
- González Barrón, G. H. (2016). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* (Tercera ed.). Lima: Juristas Editores.
- Gonzales Barrón, G. (2000). *Estudio critico de la nueva legislación inmobiliaria sobre predios urbanos*. Lima: Ediciones Legales.
- González Barrón, G. H. (2013). *Tratado de Derecho Reales* (Tercera ed.). Lima: Juristas editores.
- Guastini, R. (2014). *Interpretar y argumentar*. Madrid: Centro de Estudios Politicos y Constitucionales.
- Huerta Alaya, O. (2021). *La Inscripción Registral, Saneamiento de Predios* (Primera ed.). Lima: Editora y Librería Jurídica Griley EIRL.
- MTC. (2020). *Impacto económico del acceso a internet en los hogares peruanos*. Obtenido de <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1458230/Impacto%20econ%C3%B3mico%20del%20acceso%20a%20internet%20en%20los%20hogares%20peruanos%20-%20DGPRC%20-%20MTC%20%28Espa%C3%B1ol%29.pdf>
- Musto, N. J. (2000). *Derechos reales* (Vol. I). Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Pozo Sánchez, J. (25 de Febrero de 2021). *Pasión por el derecho*. Recuperado el 30 de Abril de 2021, de <https://lpderecho.pe/junta-de-propietarios-virtuales-es-inscribible-la-sesion-virtual/>
- Rodríguez, J. (5 de septiembre de 2020). *ius 360*. Recuperado el 01 de Mayo de 2021, de <https://ius360.com/apuntes-sobre-la-junta-de-propietarios-jose-rodriguez/>
- Torres Vásquez, A. (2001). *Acto Jurídico*. Lima: Idemsa.

Torres Vásquez, A. (2016). *Propiedad Horizontal* (Primera ed.). Lima: Instituto Pacífico S.A.C.

Torres Vásquez, A. (2018). *Acto Jurídico* (Sexta ed., Vol. I). Lima: Juristas Editores E.I.R.L.

Ventura Traveset y González, A. (1992). *Derecho de Propiedad Horizontal* (Quinta ed.). Barcelona: Bosh Casa Editorial S.A.

Vidal Ramírez, F. (2005). *EL acto Jurídico* (Sexta ed.). Lima: Gaceta Jurídica.

Zusman T., S. (2018). *La interpretación de la ley teoría y metodos*. Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

