

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

“Junta de propietarios: El dilema de la cobranza judicial de las cuotas de mantenimiento impagas de los propietarios; a propósito del título ejecutivo, su anotación en el registro de predios; proponiendo una alternativa al camino de siempre”.

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

Autor:

Juan Silvestre Inga Chávez

Asesor:

Jorge Luis Gonzales Loli


Lima, 2023

Informe de Similitud

Yo, JORGE LUIS GONZALES LOLI, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado **“Junta de propietarios: El dilema de la cobranza judicial de las cuotas de mantenimiento impagas de los propietarios; a propósito del título ejecutivo, su anotación en el registro de predios; proponiendo una alternativa al camino de siempre”**, del autor INGA CHAVEZ, JUAN SILVESTRE, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 27%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 05 de diciembre del 2023.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 22 de febrero del 2024

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: JORGE LUIS GONZALES LOLI	
DNI:	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-4916-4075	

RESUMEN

El presente trabajo busca aperturar la discusión sobre como viene sucediendo (hasta antes de la entrada en vigencia de la nueva norma, Decreto Legislativo 1568, que regula la Propiedad Horizontal y su posterior reglamento), poniendo especial atención a la conformación del título ejecutivo especial, así como la anotación que este genera en el registro de predios.

Para eso partimos del análisis del contexto que proporciona la aún vigente Ley N° 27157, pasando por revisar las calificaciones que sufren las decisiones judiciales por los títulos ejecutivos especiales, a fin de efectuar la cobranza de las cuotas impagas, las que, con su aletargada atención, perjudican la administración eficiente de las juntas de propietarios.

Seguidamente, se analizará los distintos criterios que reciben las postulaciones judiciales, cuando las juntas de propietarios acuden al órgano jurisdiccional, esto al no haberse establecido de forma precisa en la norma, al título ejecutivo que da merito al inicio de la exigibilidad de las cuotas de administración impagas.

En el mismo sentido, se aporta la idea de conformar dicho título, en forma alterna a la vía actual, en sede notarial; quien además de estructurar el título especial en forma adecuada para su ejecución judicial; podrá en forma adicional, anotar el inicio del procedimiento de cobranza de las cuotas impagas en el registro de predios.

Esperando que el presente trabajo aporte a la discusión académica, dada la relevancia del cumplimiento oportuno de las cuotas de mantenimiento (ordinarias u extraordinarias) para la junta de propietarios, buscando operativizar y aterrizar los argumentos académicos en busca de una anhelada convivencia “armoniosa” entre los integrantes de un bien sujeto a la propiedad horizontal.

PALABRAS CLAVE.

Junta de Propietarios

Cuotas de mantenimiento

Titulo ejecutivo

Reglamento interno

Cobranza judicial

ABSTRACT

This work seeks to open the discussion on how it has been happening (even before the entry into force of the new norm, Legislative Decree 1568, which regulates Horizontal Property and its subsequent regulations), paying special attention to the formation of the special executive title, as well as the annotation that this generates in the property registry.

For this, we analyze the context provided by the still current Law No. 27157, going through reviewing the various judicial decisions on the qualification of special executive titles, to carry out the collection of unpaid fees, which, with their lethargic attention, harm the efficient administration of owners' meetings.

Likewise, the different criteria that judicial applications receive will be analyzed, when the owners' meetings go to the jurisdictional body, this as the executive title that gives merit to the beginning of the enforceability of the rights has not been established exactly and precisely in the current norm. unpaid administration fees.

In the same sense, the idea of forming said title, in an alternative way to the current route, in a notarial office is provided; who, in addition to structuring the special title in an appropriate manner for its judicial execution; may additionally note the beginning of the collection procedure for unpaid fees in the property registry.

Hoping that this work contributes to the academic discussion, given the relevance of timely compliance with maintenance fees for the board of owners, already stopping these long discussions about whether it (is a subject of law or not) and seeking to operationalize and land academic arguments in search of a desired "harmonious" coexistence between the members of a property subject to horizontal property.

KEYWORDS

Owner board

Maintenance fees

Executive title

Rules of Procedure

Judicial collection



INDICE

SECCION I	1
I. LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL.	1
I.1 Contexto Actual	1
I.2 Las Obligaciones de los propietarios y su vinculación con el Reglamento Interno.....	6
I.3 Del título ejecutivo para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas.....	8
SECCIÓN II.....	10
II CONTEXTO JURÍDICO ACTUAL DEL TÍTULO EJECUTIVO PARA LA EXIGIBILIDAD DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN IMPAGAS	11
II.1 Del Título Ejecutivo	11
II.2 Contexto jurídico actual del Título Ejecutivo para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas	13
II.3 Lo que se espera del reglamento del Decreto Legislativo Nro. 1568, a propósito del Título Ejecutivo para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas.....	18
SECCIÓN III.....	20
III.1 Del Título Ejecutivo para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas, a propósito del Decreto Legislativo Nro. 1568 y su esperado reglamento.	21
III.2 Sávanos notariado!!! La propuesta de una vía alterna, con la participación del notario.....	24
CONCLUSIONES	36
BIBLIOGRAFÍA.....	38

SECCION I

La Sección I, desarrollará el contexto actual de las juntas de propietarios y la propiedad horizontal, las obligaciones de los propietarios y su vinculación con el reglamento interno, empezando a abordarse el análisis de la naturaleza del título ejecutivo para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas.

1^{era} parte.

I. LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

I.1 Contexto Actual

Actualmente el país, en sus principales ciudades y sobre todo en la ciudad de Lima, viene atravesando por un crecimiento vertical vertiginoso, cumpliendo muchas familias el anhelado sueño de tener la casa o el departamento propio, consolidando así un esfuerzo importante en el desarrollo de su vida familiar; entrando así en un mundo de obligaciones y derechos que se generan a partir de dicha situación, más aún si el inmueble que adquieren se encuentra sujeto a un régimen legal de propiedad horizontal.

El régimen legal de propiedad horizontal en el país, actualmente regido por Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, promulgada el 19 de julio de 1999, desarrollando, entre otros fundamentales aspectos, a las juntas de propietarios y su régimen jurídico, la referida norma se encuentra en un periodo de transición de ser derogada por la “próxima” entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1568 (la “Ley”), sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, promulgada el día 27 de mayo del presente año, claro está, siempre que se produzca la reglamentación de la misma, un plazo, ya excedido, de 180 días.

A pesar de que el presente trabajo busca abordar “otros aspectos” de la legislación del régimen legal de la propiedad horizontal, resulta necesario mencionar algunos antecedentes normativos que han decantado en el actual marco normativo, esto a fin de entender como se ha concebido y regulado la propiedad horizontal a lo largo de los años en el país.

En principio tenemos al código sustantivo de 1936, (***Código civil de 1936***), ***el cual regulaba en sus artículos 855° y siguientes, la denominada propiedad de pisos por parte de distintas personas por pisos, lo que hoy sería la propiedad horizontal; pero sobre todo llama la atención para efectos de esta investigación, el artículo 857 del referido cuerpo normativo, el mismo que resalta que ante un conflicto de los vecinos de los pisos integrantes de un edificio, este debía resolverse ante el juez y en base a las reglas de la equidad. Adviértase en este párrafo legal, la intención del legislador de resolver el conflicto en merito a lo más beneficioso para el “piso” y sus propietarios, atendiendo a la equidad.***

Además del referido artículo, no encontramos algún otro artículo que permita verificar la resolución de estos conflictos entre los integrantes de este régimen de propiedad, así como tampoco el desarrollo de las obligaciones de los integrantes de este régimen legal (cuotas de mantenimiento).

En el año de 1946, se promulgo la Ley denominada “sobre la propiedad de las distintas secciones de un edificio podían pertenecer a distintos propietarios”, Ley N° 10726, dicha norma fue dada durante el gobierno del presidente Jose Luis Bustamante y Rivero, un 21 de noviembre de 1946; este dispositivo legal regula un régimen especial de propiedad: derecho exclusivo sobre determinada unidad y copropiedad sobre las zonas comunes; así mismo, podemos observar en esta norma, el establecimiento de obligaciones y contribuciones para con el mantenimiento y reparaciones que sucedan en las áreas comunes del edificio.

Esta norma, en lo que respecta a los conflictos que sucedían entre los propietarios de las distintas unidades inmobiliarias integrantes de este régimen legal, señalaba en su artículo 4°, una particular forma de solución en caso de suceder una *desavenencia*, distinta al derecho de propiedad; facultaba a

cualquiera de los *propietarios desavenidos* a acudir al juez, el mismo que convocaba a una junta especial donde participaban el resto de propietarios de las unidades inmobiliarias, decidiéndose a través de esta junta especial, el destino de dicho conflicto.

En esta norma, ya podemos observar el reconocimiento legal, de las obligaciones correspondientes a los propietarios de las distintas unidades inmobiliarias, denominándolas cuotas de mantenimiento y reparaciones así mismo, ya se establece un procedimiento para, entre otros asuntos, distintos al derecho de propiedad; por ejemplo la exigibilidad de dichas cuotas de mantenimiento y reparaciones, se ventilen a través de la intervención del juez, quien mediara para que los propios vecinos determinen la resolución del conflicto.

Así llegamos hasta la dación del decreto ley **22112 del 14 de marzo de 1978, denominado “establecen el régimen de Propiedad Horizontal Para Toda Edificación o Conjunto de Edificaciones”**, El objetivo de esta norma fue reorganizar y modernizar el régimen jurídico de la propiedad horizontal aclarando los derechos y responsabilidades de los propietarios y arrendatarios de las distintas secciones a fin de asegurar el pago de los servicios comunes y el adecuado mantenimiento de las áreas comunes minimizando el potencial por el conflicto entre ellos.

Lo importante, para el presente trabajo, no pasa por reconocer que la señalada norma, utilizó en ella, por primera vez en el Perú, la denominación PROPIEDAD HORIZONTAL, como título de la norma, así como tampoco la búsqueda de la norma de “una armonía urbanística y arquitectónica de los edificios”, sino esta resalta para nuestros fines, lo señalado por el artículo 3° de la norma en cuestión, donde se señala que la cobranza de las cuotas de mantenimiento adeudadas por los propietarios, deberán exigirse vía ejecutiva¹ a través del Poder Judicial.

1

Decreto Ley 20236. Del proceso ejecutivo. Art 2° Son Títulos que aparejan ejecución: “...” Nro. 9.- La copia certificada notarial del acta de la junta de propietarios de edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal, en la que conste los gastos de mantenimiento y conservación acordados, con indicación de la proporción

Importantes componentes procesales han sido ajustados con el advenimiento del Código Procesal Civil, que fue emitido en atención al Decreto Legislativo 768 del 29 de febrero de 1992, en lo referente al cobro de las cuotas impagas de los propietarios sujetos al régimen legal de la propiedad horizontal, así tenemos que la Cuarta Disposición Modificatoria, modificó el artículo 3 del Decreto Ley **22112**, estableciendo, que frente al incumplimiento por parte del propietario, esta debe exigirse en merito a una demanda de pago de los costos de mantenimiento requeridos por parte de la Junta de Propietarios.

Así llegamos hasta el actual contexto, Ley 27157², esta regula, entre otros aspectos relevantes para el ordenamiento del régimen legal de la propiedad horizontal que la norma señala, y atendiendo a lo neurálgico para la presente investigación, debemos prestar atención a lo desarrollado en el artículo 42°, que nos establece el contenido del reglamento interno, y que en su literal c) establece los **derechos** y **obligaciones** de los propietarios de las unidades inmobiliarias sujetas a este régimen legal.

En la actual norma se desarrolla en el artículo 47, la Junta de propietarios, la misma que estará constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de estos.

En la misma línea, y abordando el funcionamiento de la Junta de Propietarios, la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN: Esta representación conjunta solo puede referirse a los actos de gestión destinados a la conservación y mantenimiento del edificio. En consecuencia, la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privadas.

Sobre si la junta de propietarios posee personería jurídica o no, tenemos a lo señalado por Huerta Ayala, Oscar, *es decir, si bien la junta de propietarios no*

que corresponde a cada uno de los propietarios, acompañada de los recibos impagos y de la constancia del requerimiento notarial al obligado de dicho pago.

² Ley 27157. Ley de Regularización de Edificaciones, Del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

es una persona jurídica , pero en la práctica se comporta como tal, tiene su propio estatuto (reglamento interno), tiene su organización y, además, actuara en representación de los propietarios celebrando diversos actos como contratar para el servicio de seguridad, limpieza, pago de servicios, efectuar demandas en caso de propietarios morosos, adquirir el bien caso de desafectación de bienes comunes y transferidos, etc. (Huerta Ayala, 2021, pág.370)

Es pertinente analizar lo que se viene, con la próxima entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal, sobre todo en lo que respecta a la concepción de la junta de propietarios y su naturaleza, como parte introductoria del presente capítulo.

el novel Decreto Legislativo, en su art. 21, establece de forma contundente a la junta de propietarios como un novísimo “sujeto de derecho”, vinculando dicho reconocimiento a la administración, mantenimiento y mejoramiento de la edificación para conservar los bienes comunes para su disfrute por parte de los titulares de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

Tal es el caso que, en cumplimiento de sus fines, la Junta de Propietarios puede adquirir o disponer de bienes inmuebles y muebles registrables, esto claro está, siempre que contribuya con la administración, mantenimiento y mejoramiento de la edificación sometida al régimen legal de la propiedad horizontal para conservar los bienes comunes.

De la regulación que establecerá el próximo Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal, se puede analizar algunas regulaciones que cambian la concepción de la propiedad horizontal como actualmente la veníamos viendo en el país, creemos que atendiendo más a la realidad que exige la convivencia de los ciudadanos bajo este régimen legal, pero también es cierto que deja mucho margen regulatorio a la dación de su reglamento, el cual comprenderá la gran mayoría del marco regulatorio que la norma señala para la propiedad horizontal.

I.2 Las Obligaciones de los propietarios y su vinculación con el Reglamento Interno.

La ley 27157, regula en su artículo 39°, al Reglamento Interno, estableciendo que las edificaciones a que se refiere el artículo 37° de la presente Ley, 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 % (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

La importancia del Reglamento Interno es vital en un edificio en el que existan zonas de propiedad exclusiva y bienes comunes, en la medida que sin su existencia existiría un caos entre los distintos propietarios, no se sabría cuál es el porcentaje de participación de cada unidad. (Huerta Ayala, 2021, pág.367)

El Reglamento interno entonces se constituye entonces en aquella “norma interna” que regula los derechos y obligaciones para una adecuada convivencia en la edificación.

Ahora, una discusión doctrinal que surge a menudo es sobre si el reglamento interno es un acuerdo de voluntades o se desarrolla como un contrato de adhesión, postulado en su inicio por el constructor, en ese sentido tenemos, lo señalado por Gonzales Barron, Gunther, *Es un negocio jurídico que tiene como virtualidad constituir el régimen de propiedad exclusiva o común respecto de un edificio concluido o proyectado, por lo cual se separan distintas unidades de dominio privado, las mismas que entre ellas se enlazan por las zonas comunes. Y sobre la naturaleza del mismo, agrega: el reglamento interno viene a ser un negocio jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos, obligacionales y reales. Se trata, pues, claramente de un acto privado dirigido a regular interese propios, con alcance jurídico y con el fin de lograr un resultado licito y razonable.* (Gonzales Barron, Gunther, 2013, pág. 707).

Es necesario para continuar con el análisis del reglamento interno, que este trabajo pretende, que se desarrollen que derechos y obligaciones contienen el reglamento interno, en ese sentido, analizaremos los principales derechos y

obligaciones de los propietarios sujetos al régimen legal de la propiedad horizontal.

- Participación en la propiedad de los bienes comunes:

En el régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley N° 27157, intervienen distintos elementos propios del régimen legal, entre ellos, tenemos al de propiedad exclusiva (propiedad privada) y el de propiedad común.

La propiedad común en una edificación sujeta al régimen legal de propiedad horizontal es el área o zona que corresponde a todos los propietarios de secciones exclusivas, quienes son copropietarios de esas áreas, en función del porcentaje de participación que se determina en el reglamento interno.

El porcentaje de participación de cada unidad inmobiliaria, en los bienes comunes es establecido bajo el criterio de área ocupada, es decir, de acuerdo al metro cuadrado de cada sección exclusiva, esto se desarrolla en el reglamento interno,

La participación en los bienes comunes (porcentaje) es un derecho accesorio a cada unidad exclusiva, es fundamental para ejercer el derecho al voto, a fin de participar en las decisiones y/o acuerdos que tome la junta de propietarios, asimismo esta asignación de porcentaje de participación es índice para el pago de servicios comunes (cuota de mantenimiento).

- Derecho al voto.

El derecho al voto, se constituye en el principal derecho político del propietario de la unidad inmobiliaria sujeta al régimen legal de propiedad horizontal, este le concede una participación activa en las decisiones que se tomen en las sesiones de las juntas de propietarios.

En el Régimen de la propiedad horizontal, para que se pueda ejercer el derecho al voto por parte del propietario de la unidad inmobiliaria, este debe reunir algunos requisitos:

* el propietario debe ser titular registral de la sección exclusiva, con dominio debidamente inscrito en el Registro de Predios correspondiente de SUNARP

* el propietario DEBERA CUMPLIR en forma oportuna con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos, servicios y mantenimiento en la edificación.

Sobre este último requisito, la norma señala que cuando el propietario incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una extraordinaria al momento de la convocatoria a las sesiones de junta de propietarios; quedando habilitado cuando cumpla con cancelar todas sus obligaciones.

El no cumplimiento copulativo de los requisitos señalados anteriormente, impiden al propietario ejercer el derecho a voto, así como participar en las sesiones de las juntas de propietarios, quedando a salvo, su derecho de impugnar el acuerdo de la junta de propietarios vía judicial.

I.3 Del título ejecutivo para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas.

Cuando ocurre el incumplimiento, por parte del propietario (titular registral) de las obligaciones establecidas en el reglamento interno (cuotas ordinarias u extraordinarias), la norma establece *una serie de sanciones*, así como la opción de que la junta de propietarios, active un *mecanismo de cobranza* para exigir dichas obligaciones impagas, este procedimiento dirige a la junta de propietarios, al poder judicial; en donde *vía proceso ejecutivo*; exige el cumplimiento de las obligaciones impagas.

Revisando la norma vigente, encontramos al artículo 50 de la Ley Nro. 27157, el mismo que establece sobre la exigibilidad de las cuotas de administración impagas, lo siguiente; *Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Procesal Civil*".

El supuesto necesario para que la junta de propietarios empiece a exigir las cuotas de administración, suponen que el propietario incurra en mora por lo menos en tres (3) meses consecutivos en el pago de las cuotas ordinarias u extraordinarias, en ese contexto, el representante de la junta de propietarios,

con mandato debidamente inscrito y con facultades de representación suficientes, iniciara el cobro de las mismas por la vía ejecutiva, sin necesidad de la conciliación previa.

Mención aparte merece lo señalado por el novel, Decreto Legislativo N° 1568 (la "Ley"), sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, que, entre otros novedosos aspectos regulatorios, que guardan relación con el presente artículo, es la que establece la posibilidad de poder anotar una "Carga" en la Partida Registral correspondiente al inmueble de titularidad del propietario moroso de las cuotas de mantenimiento de la edificación. Siendo suficiente para ellos el acuerdo de la Junta de Propietarios, dicha figura aún se encuentra en desarrollo, dado que nos encontramos a los que desarrolle el futuro Reglamento de la Ley, el mismo que aún se encuentra pendiente de publicación.

Ya evidenciado el incumplimiento por parte del propietario de sus obligaciones, y acreditándose los supuestos que la norma exige, surge el contexto de la *constitución del título ejecutivo*, que permitirá la exigibilidad de las cuotas ante la instancia judicial; surgiendo aquí varias interrogantes que se desprenden de la propia norma al no haberse establecido en forma clara y precisa, que resulta necesario para que el órgano jurisdiccional pueda admitir el cobro de las cuotas de administración, encontrándonos con distintos panoramas (de calificación jurídica), para el petitorio;

- *En principio deberán acreditar la vigencia del mandato de la Junta de propietarios, debidamente inscrita ante SUNARP.*
- *Si resulta suficiente o no las facultades del representante de la Junta de Propietarios para acudir a la instancia judicial para exigir el cobro de las cuotas impagas.*
- *Distintas calificaciones al título ejecutivo (Instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común). Serán suficiente: ¿los recibos impagos? ¿Las comunicaciones al deudor y los recibos impagos?, el acta de*

junta de propietarios adoptando el acuerdo de cobrar dichas cuotas impagas? Tema trascendental que la norma no precisa.³

Este panorama es abordado por (ESQUIVEL, Juan Carlos, 2012 pág. 100), quien analiza *la problemática procesal que ha generado el artículo 50 de la Ley 27157 para imposibilitar el cobro tanto de las cuotas ordinarias como de las extraordinarias. La norma tiene fallas porque no prevé el título ejecutivo a través del cual se puede reclamar la deuda de manera unificada, resaltando que debería bastar con mostrar el recibo no cancelado emitido por el presidente o administrador, ya que la norma simplemente especifica que es el documento impago.*

Sin embargo, señala el autor, que algunos tribunales, exigen incorrectamente que se entregue una copia certificada del acta de la junta de propietarios además de los ingresos no pagados, demostrando que el monto a pagar corresponde a la cuota ordinaria o excepcional.

Este contexto es el que convoca el desarrollo del presente trabajo, en el sentido de poner en discusión si es posible que dicho título sea constituido, en la una suerte de etapa prejudicial voluntaria, desarrollada en sede notarial.

SECCIÓN II

La Sección II, analizara el contexto jurídico actual del título ejecutivo para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas, empezando por analizar, de forma somera pero deteniéndose en los aspectos relevantes para el tema, siguiendo con el análisis, de como se viene desarrollando a nivel jurisdiccional el tratamiento y calificación de las demandas que exigen el pago de las cuotas de mantenimiento, pasando por el confrontar los distintos pronunciamientos judiciales, (exigibilidad de las cuotas de administración – obligación de dar

³ Ley 27157. LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 50.- Del mérito ejecutivo de las deudas: **Los instrumentos impagos** por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias **son títulos ejecutivos** en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Procesal Civil.

suma de dinero) y concluiremos con la revisión de la propuesta que nos trae el nuevo Decreto Legislativo Nro. 1568 sobre el tema.

II CONTEXTO JURÍDICO ACTUAL DEL TÍTULO EJECUTIVO PARA LA EXIGIBILIDAD DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN IMPAGAS

II.1 Del Título Ejecutivo

El artículo 688⁴ del Código Procesal Civil establece, en una lista taxativa, los títulos que ameritan el inicio de un proceso ejecutivo.

Sobre la naturaleza de los Títulos ejecutivos, resulta pertinente traer lo señalado por CASASSA, Sergio, quien advierte que, *existe toda una gama de títulos, entre los que tenemos aquellos que constituyen documentos públicos, privados, los que son emitidos por el deudor, o los que provienen del acreedor y en algunos casos por parte de terceros. La pretendida unificación sistemática de los títulos no impide que se consoliden en un mismo artículo, independientemente de mantener su diversa naturaleza (judicial y extrajudicial), por lo que la unificación deberá de entenderse por su común denominador y es que son títulos ejecutivos porque la ley así lo dispuso.*

Hecha toda esta descripción de los diversos títulos ejecutivos – atendiendo a su naturaleza- no podemos culminar el desarrollo del tema sin dejar de precisar que el título (ejecutivo) no necesariamente se compone de un solo documento. En efecto como ya hemos podido ver en los párrafos precedentes, hay títulos

⁴ Código Procesal Civil

Artículo 688.- Títulos ejecutivos

Sólo se puede promover ejecución en virtud de títulos ejecutivos de naturaleza judicial o extrajudicial según sea el caso. Son títulos ejecutivos los siguientes:

- 1.- Las resoluciones judiciales firmes;
- 2.- Los laudos arbitrales firmes;
- 3.- Las Actas de Conciliación de acuerdo a ley;
- 4.- Los Títulos Valores que confieran la acción cambiaria, debidamente protestados o con la constancia de la formalidad sustitutoria del protesto respectiva; o, en su caso, con prescindencia de dicho protesto o constancia, conforme a lo previsto en la ley de la materia;
- 5.- La constancia de inscripción y titularidad expedida por la Institución de Compensación y Liquidación de Valores, en el caso de valores representados por anotación en cuenta, por los derechos que den lugar al ejercicio de la acción cambiaria, conforme a lo previsto en la ley de la materia;
- 6.- La prueba anticipada que contiene un documento privado reconocido;
- 7.- La copia certificada de la Prueba anticipada que contiene una absolución de posiciones, expresa o ficta;
- 8.- El documento privado que contenga transacción extrajudicial;
- 9.- El documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual;
- 10.- El testimonio de escritura pública;
- 11.- Otros títulos a los que la ley les da mérito ejecutivo.

ejecutivos que requieren de la concertación de más de un documento para que aparejen ejecución. (CASASSA, Sergio, Lima, 2011, pág. 47.)

Para la doctrina especializada, los instrumentos impagos, entre otro tipo de documentos, recogidos por norma, tienen la naturaleza de TITULO EJECUTIVO DE NATURALEZA EXTRAJUDICIAL, *la razón de ser de estos títulos ejecutivos extrajudiciales, a decir de ARIANO, Eugenia, obedece a motivos prácticos nacidos de la necesidad de posibilitar al acreedor ingresar a la ejecución sin una previa cognición. (ARIANO, Eugenia; Lima, 1998, pag.202)* Asimismo, resulta imperante establecer que el título ejecutivo, no necesariamente se compone por un solo documento o instrumento, es posible que, para la ejecución de dichos títulos, se requerirá que la reunión de más de un documento para que permita su ejecución ante el órgano jurisdiccional.

DE LA OLIVA SANTOS, Andrés, los denomina títulos ejecutivos complejos, definiéndolos como “... *No debe pensarse que el título ejecutivo ha de ser, necesariamente un único documento. Es automático que no se despacha ejecución sin título ejecutivo. Por tanto, el título ha de considerarse existente y debe reconocerse que es complejo cuando cierto tipo de documento resulta necesario, pero no es suficiente para el despacho de la ejecución. Con frecuencia, el título se integra con varios documentos e incluso por la conjunción de uno o varios documentos y comportamiento comprobable y comprobado*” (DE LA OLIVA SANTOS, Andrés, Buenos Aires, 2002, pag.36)

Como podemos notar, al establecer la norma, carácter ejecutivo al instrumento impago, debemos entender de la lectura del artículo pertinente, que bastara su sola presentación al órgano jurisdiccional para su ejecución, aunque podemos observar a nivel doctrinal, que la referencia a título ejecutivo extrajudicial, puede suponer la concurrencia de más de un documento, uno principal y otros anexos o complementarios que ayuden a su ejecutoriedad.

Entonces en buena medida podemos concluir que gran parte de las distintas calificaciones y/o interpretaciones de los órganos jurisdiccionales cuando se acude a esa instancia para exigir el cobro de las cuotas de mantenimiento,

obedece a una inexacta configuración legal del artículo que activa el procedimiento de cobranza y su posterior ejecución judicial.

Verificando lo que sucede en algunos países vecinos, encontramos lo que establece la normativa en el país de Argentina, donde, la discusión sobre el título ejecutivo en las cuotas de mantenimiento impagas ha sido superado, encontrando en su Código Civil y Comercial, en el artículo 2048, que *el pago de las expensas (cuotas de mantenimiento), deben ser efectuada por los propietarios o sus inquilinos para los gastos de mantenimiento del edificio, estableciendo como mecanismo de cobranza, en caso ocurra el incumplimiento de algún propietario, el acudir a la instancia jurisdiccional, previa constitución por parte del administrador, de un certificado de deuda, previa aprobación de la comunidad de propietarios, y que le permitirá seguir el juicio ejecutivo.*

Cerramos esta parte del análisis, esperando que el tan esperado reglamento del Decreto Legislativo 1568, que regula el régimen legal de la Propiedad Horizontal, contemple dicha inexactitud normativa y vislumbre medidas de solución, frente a un tema tan importante en el desarrollo de la convivencia en estos tiempos modernos de edificios y condominios multifamiliares.

II.2 Contexto jurídico actual del Título Ejecutivo para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas

El artículo 50 de la Ley Nro. 27157, otorga merito ejecutivo a *los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, señalando que son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Procesal Civil*".

Actualmente, este mecanismo, se activa, cuando, **por lo menos**, el propietario incurra en mora por lo menos en **tres (3) meses consecutivos** en el pago de las cuotas ordinaria o 1 cuotas extraordinaria, **previa declaración de inhabilitación** a través de una comunicación **¿fecha cierta?** del o los representantes de la junta de propietarios, **¿con mandato inscrito y con facultades de representación suficientes?**

Producida la inhabilitación del propietario y ante la negativa de este de asumir sus obligaciones, la junta de propietarios iniciara el cobro de las mismas por la vía ejecutiva, sin necesidad de la conciliación previa.

Esta estructura de cobro, en su aplicación cotidiana, presenta una serie de aventuras jurídicas, muchas veces ocasionadas por las distintas interpretaciones y/o calificaciones (a las demandas), efectuadas por los jueces, y la gran mayoría por una incorrecta interpretación por parte de la junta de propietarios del enunciado en cuestión.

Esta parte gris de la norma, la podemos evidenciar, cuando nos detenemos a leer el propio artículo, en los siguientes supuestos:

¿Que pretende señalar la norma al mencionar, los instrumentos impagos, estamos frente al acta de junta de propietarios que contiene el acuerdo? O además debemos entender que debe existir algún “instrumento adicional” por ejemplo una comunicación del presidente de la junta al propietario inhabilitado sobre la decisión de la junta de propietarios, o tal vez, consolidar el acuerdo en alguna especie de certificado de deuda (como ocurre en algunos países de la región).

En el mismo sentido y continuando en la zona gris del diagrama jurídico, hemos evidenciado en más de un pronunciamiento judicial, las siguientes observaciones a la postulación procesal de las juntas de propietarios

- No ser suficientes las facultades del representante de la Junta de Propietarios para acudir a la instancia judicial para exigir el cobro de las cuotas impagas.

- Los Instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común). Serán suficiente: ¿los recibos impagos? ¿Las comunicaciones al deudor y los recibos impagos?, el acta de junta de propietarios adoptando el acuerdo de cobrar dichas cuotas impagas?

Aterrizando las líneas señaladas precedentemente podemos citar algunos casos judicializados, donde podemos evidenciar lo comentado.

CASO NRO 01

1° JUZGADO DE PAZ LETRADO (SEDE BARRANCO - MIRAFLORES)
EXPEDIENTE : 02546-2018-0-1809-JP-CI-01
MATERIA : OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO
JUEZ : ESCRIBANO CHANAME LUIS SEGUNDO
ESPECIALISTA : GALARZA CACERES, MARINA
DEMANDADO : MUÑOZ MONGOMERY, AMANDA
RAMIREZ SEMINARIO, JUAN GUSTAVO
DEMANDANTE : JUNTA DE PROPIETARIOS EDIFICIO CASA CLUB
TORRE II ,

Resolución Nro. 02
Miraflores, trece de diciembre
del año dos mil dieciocho.-

Al principal y otrosí: Por subsanada la demanda en los términos que se exponen, agregándose a los autos las documentales que se adjuntan; y dese cuenta de la demanda. Al principal, primer, segundo, cuarto otrosí; **AUTOS Y VISTOS Y ATENDIENDO, PRIMERO.**- Que, la presente demanda reúne los requisitos formales de admisibilidad contenidos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil; no se encuentra inmersa dentro de las causales señaladas en los artículos 426 y 427 del Código Adjetivo acotado; dándose los presupuestos procesales y condiciones de la acción; **SEGUNDO.**- Encontrándose el **postulatorio** dentro de los alcances del inciso 11 del artículo 688, inciso 1 del 694, 689 del Código Procesal Civil y Ley No.27157 de Propiedad Horizontal: ADMITASE a trámite la **DEMANDA DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTOS**, en Vía de Proceso Único de Ejecución, interpuesta por JUNTA DE PROPIETARIOS EDIFICIO CASA CLUB TORRE II contra, **AMANDA MUÑOZ MONGOMERY** y la sucesión de **JUAN GUSTAVO GENARO RAMIREZ SEMINARIO**, por OFRECIDOS los medios

Expediente:

02546-2018

Fecha de inicio: 13-12-2018

1° JUZGADO DE PAZ LETRADO (SEDE BARRANCO - MIRAFLORES)
EXPEDIENTE : 02546-2018-0-1809-JP-CL-01
MATERIA : OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO
ESPECIALISTA : GALARZA CACERES, MARINA
DEMANDADO : MUÑOZ MONGOMERY, AMANDA
RAMIREZ SEMINARIO, JUAN GUSTAVO
DEMANDANTE : JUNTA DE PROPIETARIOS EDIFICIO CASA CLUB TORRE II ,

Resolución Nro. 01
Miraflores, treinta y uno de octubre
del año dos mil dieciocho.-

AUTOS Y VISTOS: con los documentos presentados y, **ATENDIENDO: Primero:** A que, salvo regulación permisiva en contrario las normas contenidas en el Ordenamiento Jurídico Procesal son de carácter imperativo, conforme se determina en el Noveno artículo del Título Preliminar del Código Procesal Civil; **Segundo:** Que, el Juez declara la inadmisibilidad de la demanda cuando ésta no cumple los requisitos establecidos en los artículos 424 y 425 del acotado; **Tercero:** Que, de la revisión de la demanda y anexos se advierte: 1) cumpla el recurrente con adjuntar el acta de acuerdos de la Junta de Propietarios donde se haya acordado el pago por concepto de mantenimiento los montos consignados en los recibos de mantenimiento, ello teniendo en cuenta que para el año 2016 al 2017 la cuota ordinaria era por la suma de seiscientos tres soles (s/ 603.00) y por el año 2018 el monto es por cuatrocientos noventa y cuatro soles (s/ 494.00); por lo que estando a lo señalado por el artículo 426 inciso 2 del Código Procesal Civil; **se declara: INADMISIBLE** la incoada; otorgándose el plazo de tres días para la subsanación, conforme a lo antes señalado; bajo apercibimiento de rechazo. Notificándose.-

Resolución Nro. 01.

Fecha: 31-10-2018

Se declara
inadmisible la
demanda;

Deberá adjuntarse el acta de junta de propietarios, donde se verifique la validez de los acuerdos.

¿No resulta suficiente el acta de junta de propietarios donde se aprueba la inhabilitación del propietario, así como

los recibos impagos de las cuotas de administración?

Tiempo de resolución: **02 de agosto del 2021**

Situación actual: En ejecución.

1° JUZGADO DE PAZ LETRADO (SEDE BARRANCO - MIRAFLORES)
 EXPEDIENTE : 02546-2018-0-1809-JP-CI-01
 MATERIA : OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO
 JUEZ : CUMBAY JIMENEZ, CEFERINO
 ESPECIALISTA : GALARZA CACERES, MARINA
 CURADOR : HUAÑEC CAMASCA, LENIN
 DEMANDADO : MUÑOZ MONGOMERY, AMANDA
 RAMIREZ SEMINARIO, JUAN GUSTAVO
 DEMANDANTE : JUNTA DE PROPIETARIOS EDIFICIO CASA CLUB
 TORRE II ,

AUTO FINAL

RESOLUCIÓN NÚMERO ATORCE
 Miraflores, dos de agosto del año dos mil veintiuno.

AUTOS Y VISTOS : Resulta de autos, que por escrito de fojas cincuentiocho a sesentidos, subsanado de fojas ochenticuatro a ochenticinco, la Junta de Propietarios Edificio Casa Club Torre II, representada por apoderado Gustavo Enrique López Cordero y en vía de proceso de ejecución, interpone demanda de obligación de dar suma de dinero en contra de Amanda Muñoz Montgomery y la Sucesión de Juan Gustavo Genaro Ramirez Seminario, a fin de que cumplan con pagar el importe de dieciséis mil doscientos veintiocho soles, por concepto de cuotas de mantenimiento ordinarias respecto del inmueble ubicado en Calle Bolívar N° 486 Dpto. 402 Torre II, Distrito de Miraflores; más intereses, costas y costos del proceso;

retraso en el pago de las cuotas para gastos comunes, ordinarias o extraordinarias, dan lugar a las acciones de cobro permitidas por este reglamento y la ley **UNDECIMO**-Que, se encuentra pendientes de cancelar los intereses legales generados de los cuotas ordinarias, por no haberse cancelado en su oportunidad; así como las costas y costos del proceso, los que se efectuaron en ejecución de auto final; **DECIMO SEGUNDO**- Que son efectos de las obligaciones autorizar al acreedor a emplear las medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello a lo que se encuentra obligado. Por estas razones y de conformidad con lo establecido en los artículos 1220, 1229 del Código Civil, artículo 322° inciso 1, 688° inciso 11 del Código Procesal Civil, artículo 50° de la ley 27157; Administrando Justicia a Nombre del Pueblo; **FALLO** Declarando **IMPROCEDENTE la contradicción formulada por la demandada Amanda Muñoz Montgomery en su escrito de fojas ciento treinta a ciento treinta y cinco; IMPROCEDENTE la contradicción formulada por el curador procesal en representación de la sucesión Juan Gustavo Genaro Ramirez Seminario en su escrito de fojas ciento setenta y cuatro a ciento setenta y cinco, FUNDADA la demanda de fojas cincuenticuatro a cincuentisiete, subsanada a fojas sesentiocho; en consecuencia ORDENO que los ejecutados AMANDA MUÑOZ MONGOMERY y la SUCESION JUAN GUSTAVO GENARO RAMIREZ SEMINARIO, cumplan con abonar a la demandante JUNTA DE PROPIETARIOS EDIFICIO CASA CLUB TORRE II, el importe de DIECISEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO CON 00/100 SOLES, mas intereses legales, costas y costos del proceso; debiendo descontarse el importe de S/ 480.00 soles en ejecución de auto final, conforme al sexto considerando de la presente resolución. **Notificándose**-**

CASO NRO. 02. Fecha de inicio: 25.01.2017

REPORTE DE EXPEDIENTE				
Expediente N°:	00193-2017-0-1802-JP-CI-02			
Órgano Jurisdiccional:	2° JUZGADO DE PAZ LETRADO (SEDE LINCE - SAN ISIDRO)	Distrito Judicial:	LIMA	
Juez:	AMBROSIO AURAZO ABEL	Especialista Legal:	CORDOVA CABALLERO JIMY	
Fecha de Inicio:	25/01/2017	Proceso:	UNICO DE EJECUCION	
Observación:	----	Especialidad:	CIVIL	
Materia(s):	OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO	Estado:	EN EJECUCION	
Etapas Procesales:	GENERAL	Fecha Conclusión:		
Ubicación:	POOL ASIST. JUDICIAL	Motivo Conclusión:	-----	
Sumilla:	DEMANDA DE O.D.S.D			
PARTES PROCESALES				
Parte	Tipo de Persona	Apellido Paterno / Razón Social	Apellido Materno	Nombres
PERITO	NATURAL	CABRERA	LONGA	LUIS ALFREDO
PERITO	NATURAL	CARHUAVILCA	MECHATO	CARLOS ENRIQUE
DEMANDANTE	JURIDICA	JUNTA DE PROPIETARIOS CALLE LAS GOLONDRINAS N 340 34URBANIZACION LIMATAMBO		
DEMANDADO	NATURAL	FRIAS	URETA	LOURDES MARJORIE

2° JUZGADO DE PAZ LETRADO (SEDE LINCE - SAN ISIDRO)
 EXPEDIENTE : 00193-2017-0-1802-JP-CI-02
 MATERIA : OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO
 ESPECIALISTA: DE LA CRUZ ALANYA, WILSON YONH
 DEMANDADO : FRIAS URETA, LOURDES MARJORIE
 DEMANDANTE : JUNTA DE PROPIETARIOS CALLE LAS GOLONDRINAS

RESOLUCIÓN NÚMERO UNO.
 Lince, primero de febrero del dos mil diecisiete.-

AUTOS Y VISTOS: y **ATENDIENDO: Primero**- El juez declara inadmisibles la demanda cuando no tenga los requisitos legales, conforme lo establece el numeral 1 del artículo 426 del Código Procesal Civil concordante con el artículo 50 de la Ley 27157. **Segundo** De la revisión de autos se advierte que el demandante debe: 1).- Indicar la dirección domiciliar de la representante conforme al artículo 424 inc. 3 del CPC. 2).- Precise la cuota ordinaria correspondiente a los meses señalados de los años 2014, 2015, octubre y noviembre del 2016 por cuanto el monto que señala su demanda difiere del monto señalado en los medios probatorios y anexos de su demanda. 3).- Adjuntar reintegro de arancel judicial por ofrecimiento de pruebas de conformidad con la Resolución Administrativa N° 011-2017-CE-PJ. Por estos fundamentos y al amparo de las normas invocadas se **RESUELVE: DECLARAR INADMISIBLE** la presente demanda concediendo el término de **TRES DIAS**, a la parte demandante para que subsane la omisión advertida; bajo apercibimiento de rechazarse la demanda y ordenar el archiviado de la misma conforme lo establece el último párrafo del artículo 426 del Código Procesal Civil. Notifíquese.-

Resolución Nro. 01.

Fecha: 01-02-2017

Se declara inadmisibles la demanda; **Deberá precisarse los recibos impagos por algunos periodos, a pesar del acta de acuerdo de la junta de propietarios señala el monto exacto.**

¿No resulta suficiente el acta de junta de

propietarios donde se señala la suma de dinero exigida, también debo presentar todos los recibos de las cuotas adeudadas?

CASO NRO. 03. Fecha de inicio: 25.01.2017

REPORTE DE EXPEDIENTE				
Expediente N°:	01585-2013-0-1809-JP-CI-01			
Órgano Jurisdiccional:	1º JUZG. DE PAZ LETRADO LABORAL-BARRANCO Y MIRAFLORES	Distrito Judicial:	LIMA	
Juez:	OCSA LAURA NORMA	Especialista Legal:	ARAGON SANJINEZ, JORGE	
Fecha de Inicio:	24/07/2013	Proceso:	EJECUTIVO	
Observación:	----	Especialidad:	CIVIL	
Materia(s):	OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO	Estado:	EN EJECUCION	
Etapas Procesales:	GENERAL	Fecha Conclusión:	-----	
Ubicación:	POOL ASIST. JUDICIAL	Motivo Conclusión:	-----	
Sumilla:	ODSD			

PARTES PROCESALES				
Parte	Tipo de Persona	Apellido Paterno / Razón Social	Apellido Materno	Nombres
DEMANDANTE	JURIDICA	JUNTA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LUXOR		
PERITO	JURIDICA	CARRASCO VERGARAY LUIS ALBERTO		
PERITO	JURIDICA	PASARA GONZALEZ JUAN FRANCISCO		
DEMANDADO	NATURAL	DUARTE		JOSE

1º JUZGADO DE PAZ LETRADO (SEDE BARRANCO - MIRAFLORES)

EXPEDIENTE : 01585-2013-0-1809-JP-CI-01

MATERIA : OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

ESPECIALISTA : GALARZA CACERES, MARINA

DEMANDADO : DUARTE, JOSE

DEMANDANTE : JUNTA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LUXOR

Resolución Nro. 03
Miraflores, veintidós de Agosto
del año dos mil catorce.-

Dado cuenta en la fecha luego de culminado el proceso de traslado (cambio) de sede del Módulo: Por devueltos los autos del Superior jerárquico, y estando a lo resuelto; tráigase a Despacho para emitir la resolución correspondiente relativo a la calificación de la demanda; **AUTOS Y VISTOS:** Por presentada la demanda, el arancel y anexos adjuntos ; y **ATENDIENDO PRIMERO** - El Juez declara la inadmisibilidad de un acto procesal cuando carece de un requisito de forma o este se cumple defectuosamente; **SEGUNDO** - Que, del estudio de la demanda postulada por el accionante se advierte que: **1)** Siendo que de la pretensión materia de demanda se advierte una apercote acumulación puesto que se presentan recibos por cuota de mantenimiento y servicio de agua sin atender que la cuota sea ordinaria o extraordinaria expuesta en los recibos correspondientes insertan las obligaciones por concepto de gastos, servicios comunes', ante ello, aclare la recurrente el motivo por que separa el consumo de agua con las cuotas de mantenimiento si en el mismo recibo (recuadro del margen derecho) se indica " recibo por cuota de mantenimiento y consumo de agua" ; **2)** Cumpla con adjuntar por cada mes un recibo por concepto de cuotas de mantenimiento y agua; **3)** Recibos que deberán estar suscritos por el representante legal de la Junta de Propietarios, sin que con ello signifiquen estar cancelados; **4)** adjuntar la inscripción de la junta de propietarios ante la SUNARP conforme a lo previsto por el 48.2 del artículo 48 de la Ley 27157; **Tercero**.- Estando a los fundamentos expuestos y en aplicación de lo establecido por el artículo 426 del Código Procesal Civil **Declárese INADMISIBLE la demanda interpuesta, y concédase el plazo de TRES DIAS para la subsanación, bajo apercibimiento de rechazo y archivo del expediente.-NOTIFICANDOSE.**

Resolución Nro. 01.

Fecha: 01-02-2017

Se declara inadmisibile la demanda; **Deberá precisarse los recibos impagos por algunos periodos, a pesar del acta de acuerdo de la junta de propietarios señala el monto exacto.**

¿No resulta suficiente el acta de junta de propietarios donde se señala la suma de dinero exigida, también debo presentar todos los recibos de las cuotas adeudadas?

Como se puede evidenciar, no existe un criterio uniforme a nivel jurisdiccional en los requisitos y elementos necesarios que debe presentar el representante de la junta de propietarios para exigir el cobro de las cuotas de administración impagas, siendo esto un grave problema, no olvidemos que las cuotas de

administración constituyen el principal soporte económico de las juntas de propietarios a fin de solventar todos los gastos de administración y sostenimiento de las unidades inmobiliarias propias del régimen de propiedad horizontal.

Este contexto ha sido reconocido por el legislador, quien en la exposición de motivos del Decreto Legislativo Nro. 1568, cuando identifica los problemas del contexto actual, reconoce que producto del incremento poblacional, se evidencia un alto nivel de conflictividad en la convivencia entre propietarios de unidades inmobiliarias regidas bajo el régimen legal de la propiedad horizontal. Determinando que una de las causas principales del mencionado problema, constituye, el que los propietarios incumplen sus obligaciones en relación a sus unidades inmobiliarias, bienes y/o servicios comunes, generando un grave problema social de convivencia.

En ese mismo sentido, el legislador ha reconocido, que la actual configuración legal para la exigibilidad de las cuotas de mantenimiento señaladas por Ley N° 27157, que en su artículo 50 refiera a los instrumentos impagos y su carácter de título ejecutivo, siendo pasibles de ser ejecutados vía proceso de ejecución, reconociendo el referido documento, que dicha medida ha resultado insuficiente para revertir los incumplimientos debido a la carga procesal que continuamente tienen los despachos judiciales.

Proponiendo que se tomen medidas coherentes las cuales, a la fecha de expedición del presente trabajo, aún se encuentra pendiente de normar, esperando revisar lo que señale el reglamento del referido Decreto Legislativo.

II.3 Lo que se espera del reglamento del Decreto Legislativo Nro. 1568, a propósito del Título Ejecutivo para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas.

En líneas anteriores, hemos revisado como se desarrolla actualmente el régimen legal que permite a las juntas de propietarios, exigir a los propietarios, vía judicial, las cuotas de administración impagas, dicho panorama aun se encuentra regulado por lo señalado en el artículo 50° de la Ley 27157; este panorama se encuentra próximo a cambiar, a raíz de la próxima entrada en

vigencia del Decreto Legislativo Nro. 1568, el mismo que entra a regular la Propiedad Horizontal. Esta norma regula entre otros aspectos principales, un nuevo tratamiento de la Junta de Propietarios, sobre su naturaleza jurídica, el régimen y tratamiento del derecho de sobreelevación, la coexistencia de distintos reglamentos internos, entre otros temas de suma importancia para el régimen legal de la Propiedad Horizontal.

Pero en lo que respecta a este trabajo, el referido dispositivo legal, señala en el numeral 30.2 de su artículo 30°, que *los recibos impagos de las cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes son títulos ejecutivos* sobre el cual se iniciara el proceso ejecutivo.

Creemos que tal redacción continúa siendo ambigua y puede prestarse a distintas calificaciones y/o interpretaciones por parte del órgano jurisdiccional, si bien es cierto se determina como título ejecutivo a los recibos impagos, no precisa los documentos complementarios necesarios para su postulación ante el juez, tales como el acta de acuerdo de junta de propietarios, la comunicación al propietario sobre su inhabitación, entre otros.

Guardamos esperanza de que en el reglamento se establezca, los lineamientos necesarios para identificar y/o diferenciar a los instrumentos impagos como títulos ejecutivos, así como la formalidad de los recibos de cuotas de mantenimiento (ordinarias y extraordinarias).

El Decreto Legislativo Nro. 1568, reconoce la importancia de constituir un Manual de Convivencia, el mismo que podrá establecer un régimen sancionador contra los propietarios o poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que infrinjan las conductas tipificadas en el manual. Entiéndase que dichas obligaciones también podrán ser exigidas vía judicial, quedando pendiente de definir por el reglamento, si estas podrán cobrarse en la misma forma y modalidad que las cuotas de mantenimiento (ordinarias y extraordinarias).

En el mismo sentido de reforzar la exigibilidad de las cuotas de mantenimiento a los propietarios, el referido decreto establece, la posibilidad de extender un asiento que anote una carga en la partida registral correspondiente al inmueble de propiedad del vecino moroso, frente al incumplimiento de las cuotas de

mantenimiento, con esto la norma busca, a través de la publicidad registral, afectar al propietario deudor en el disfrute y posible disposición de la unidad inmobiliaria.

Finalmente se propone la creación del Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, cuyo propósito será el de registrar las deudas en la Central de Riesgos de la SBS, señalando que dicha información será proporcionada a las entidades financieras, quienes podrán estar informadas; del problema de incumplimientos de pagos de servicios y de mantenimiento por parte del propietario.

Todo este contexto normativo, se encuentra en suspenso, hasta que se apruebe el Reglamento del mencionado Decreto Legislativo, habiéndose otorgado un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario, contado a partir de la publicación del Decreto, plazo que a la fecha ya venció, sin novedad alguna.

SECCIÓN III

La Sección III, analizara el nuevo panorama que se espera para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas, empezando por analizar, como aborda el nuevo Decreto Legislativo Nro. 1568, la composición del título ejecutivo que permita la cobranza de dichas cuotas, continuando con la propuesta que aportamos como conclusión del presente trabajo, lo que nos llevaría a establecer, en forma alternativa, una vía previa, que permita en sede notarial, constituir el título ejecutivo, que ha de llegar perfeccionado a la sede judicial para su ejecución, pasando por la anotación del mismo en el registro de predios.

En ese sentido, y dado que, en el trabajo, de mi autoría, realizado durante el 1er semestre (presentado el 08 de julio del 2023), analiza y plantea los lineamientos para la constitución del referido procedimiento notarial, en aras de la constitución del título ejecutivo, este constituye consulta y referencia principal, de esta sección.

III.1 Del Título Ejecutivo para la exigibilidad de las cuotas de administración impagas, a propósito del Decreto Legislativo Nro. 1568 y su esperado reglamento.

En líneas anteriores ya hemos revisado como se viene desarrollando la exigibilidad de las cuotas de administración impagas, así como la “compleja” concepción del título que da merito ejecutivo para continuar su cobranza judicial, esto al amparo de lo previsto en la Ley N.º 27157.

Con la entrada en vigencia del Decreto Legislativo Nro. 1568, se busca regular la Propiedad Horizontal, en aras de fomentar una convivencia “adecuada” entre los propietarios de las unidades inmobiliarias sujetas a este régimen legal.

¿Pero que esperar de esta nueva normativa y su aún pendiente reglamento?

Empecemos por establecer que reconoce la norma por servicios comunes; señalando que estos se componen por los gastos derivados de la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, de las instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común y, en general, de cualquier otro elemento conformante de los bienes comunes; los servicios de saneamiento; la administración de la edificación; la guardianía, jardinería y portería; la vigilancia y seguridad de la edificación, entre otros que se puedan establecer en el reglamento interno o por acuerdo de la junta de propietarios.

En la relación que propone el Decreto, evidenciamos el rubro “servicios de saneamiento” sin precisar a qué se limita estos gastos o que comprende dicho rubro, recordando que la ambigüedad de términos en lo que respecta a establecer obligaciones, no debe dar margen a distintas interpretaciones, que dificulten su aplicabilidad así como su cobranza mañanas más tarde; esta situación debe precisarse en el próximo reglamento.

Ampliando la norma, en comparación con lo señalado por la Ley 27157, en su artículo 41º, los supuestos que comprenden los gastos comunes mínimos necesarios (en aras de una convivencia adecuada) que corresponden a los propietarios, empezando desde su reconocimiento en la norma, como primera obligación legal de los vecinos propietarios.

En ese sentido al ampliarse el universo de obligaciones, esto genera como consecuencia el incremento de los supuestos de exigibilidad que podrán ser cobradas por la junta de propietarios ante su incumplimiento.

Es aquí donde empieza el tema central de la discusión, que nos aporta este nuevo decreto legislativo; ¿Se están proponiendo soluciones efectivas frente a este nuevo universo de obligaciones?

Empezamos por señalar que la norma ha delegado la labor de cobrar y recaudar las cuotas de administración al presidente de la junta de propietarios o al administrador de la junta de propietarios, conforme lo precisa el literal b) del artículo 28° del Decreto Legislativo, lo que no se precisa es si este nombramiento alcanza para la iniciar la cobranza judicial de las cuotas impagas o será necesario que, previo acuerdo de la junta de propietarios, se le otorgue facultades suficientes al presidente o administrador de la junta de propietarios para dicha cobranza judicial, esto se precisa a fin de evitar distintas interpretaciones en sede judicial sobre la suficiencia o no de las facultades del presidente de la junta de propietarios.

Sobre esta última parte, se ha explicado líneas arriba, que el principal problema que enfrentan las juntas de propietarios, es alcanzar la formalidad que exige la instancia judicial, quedando pendiente definir si es suficiente la inscripción registral de su mandato a fin de iniciar el proceso, este aspecto deberá dirimirse en el próximo reglamento de la norma.

Continuando con el análisis de la propuesta del Decreto Legislativo, llegamos al artículo 30°, donde se desarrolla la cobranza de las cuotas de administración, estableciendo que la falta de pago de dichas cuotas de mantenimiento, podrán exigirse en sede judicial, a través del desarrollo de un Proceso Único de Ejecución, siendo suficiente, acreditar la representación procesal del presidente de la Junta de Propietarios y acompañar los recibos impagos emitidos por el presidente de la junta o la administración. Estos instrumentos, generan merito suficiente para constituir el título ejecutivo; cabe mencionar que el referido artículo no señala el supuesto en el cual el propietario incurre en morosidad, no precisándose la cantidad de cuotas de administración que hubieran dejado de pagarse, tal como lo señalaba la norma anterior.

En ese mismo sentido, tampoco se precisa la formalidad o contenido de los recibos que acrediten el pago de las cuotas de administración, delegando dicha labor al reglamento, precisando que dado el alto valor probatorio y procesal del mismo, este deberá contener las exigencias mínimas que en más de una ocasión sean requerido vía judicial, por ejemplo, la discriminación exacta de los periodos que comprende la obligación impagas así como los conceptos claros de cuota ordinaria u extraordinaria, entre otros.

Asimismo, también considero necesario que se precise la forma y modalidad de notificación al propietario moroso de los recibos impagos, dado que es a partir de este momento en que se abrirán una serie de panoramas en los que entraran a tallar derechos tan importantes como el derecho de defensa del propietario, el computo de plazos para iniciar la acción judicial, la validez de la notificación, entre otros aspectos principales que deberá precisar el reglamento.

Tampoco en el Decreto Legislativo, en relación con la cobranza de las cuotas y las sanciones plausibles a los propietarios morosos, se mencionan las sanciones previas que pudiera establecer la junta de propietarios, tales como la inhabilitación al propietario del uso de las áreas comunes o servicios comunes, la restricción del derecho al voto en las sesiones de las juntas de propietarios, las comunicaciones preventorias al vecino moroso en los paneles informativos de las instalaciones del edificio o predio matriz.

Todo esto deberá regularse con la entrada en vigencia del próximo reglamento del Decreto, claro está sin pasar por exceso como lo explica el autor Julio Pozo, quien en su Tesis, Régimen legal de las Juntas de propietarios: Análisis multidisciplinarios y jurisprudencial, aborda los mecanismos de exigibilidad de las cuotas de administración impagas, señalando que *cortar el acceso a la electricidad a los propietarios no puede verse como una forma de presionarlos para que paguen su deuda rápidamente. Resaltando que el Tribunal Constitucional, dictamino que “los cortes de los servicios de luz y agua no son medios constitucionalmente válidos para obligar a una persona a desalojar el inmueble donde vive”; por el contrario, se trata de una grave violación de los derechos humanos y debe ser condenado en los términos más enérgicos*

posibles en virtud de la Constitución. (Pozo Sánchez, Julio, Lima, año 2022, pág. 115).

Finalmente como parte novedosa que llega con la entrada en vigencia del Decreto Legislativo, y que guarda relación con la cobranza de las cuotas de administración, es la posibilidad que se abre para anotar en la partida registral del predio del titular moroso, una carga, y que la propia norma señala que sus formalidades y procedimiento serán establecidos en el reglamento del Decreto Legislativo; esta medida busca a través de la publicidad registral advertir a los potenciales compradores (en caso ocurra la enajenación del bien), de la situación morosa del propietario así como la existencia de obligaciones pendientes de subsanar o cumplir para con la junta de propietarios.

III.2 Sávanos notariado!!! La propuesta de una vía alterna, con la participación del notario.

Ya habiéndose desarrollado, la normativa vigente, los problemas de su aplicación vía judicial, así como las propuestas, aún pendientes de regular, que trae el nuevo Decreto Legislativo Nro. 1568, que regula la Propiedad Horizontal y concluyendo que resulta necesario, al margen de lo que desarrolle el reglamento, establecer algún mecanismo que resulte adecuado para la cobranza judicial de las cuotas de administración impagas.

En ese sentido, el presente trabajo, trae a colación la labor desarrollada por el notario en el derecho peruano, la misma que ha solucionado, en más de una oportunidad, situaciones y problemas jurídicos de la continuidad de nuestra población frente a la dificultad que supone acceder o satisfacer sus necesidades ante la instancia judicial, por ejemplo; así tenemos la Ley Nro 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos en sede notarial, que regula el desarrollo de algunos procedimientos, “cotidianos” como el de rectificación de partidas; adopción de personas capaces; constitución, modificación y extinción de Patrimonio familiar; Sucesión intestada, entre otros, antes de tramitación exclusiva de la instancia judicial.

Como ejemplo y promulgado mucho más reciente, podemos citar la Ley 30933, la misma que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención

notarial, y que creo ha resultado en, más que un procedimiento eficaz en su aplicación judicial, un elemento disuasivo, cuando se utiliza por parte del propietario, frente al potencial arrendatario, por la configuración notarial a través del otorgamiento de una escritura pública y encontrándose frente a la asesoría por parte del notario sobre los efectos de contratar bajo esa referida modalidad, “mejorando” la noción tradicional que percibía el común usuario de la figura contractual del arrendamiento. De forma informativa acompaño un cuadro donde evidencio el uso de esta modalidad de arrendamiento, en el distrito de San Miguel – Lima, propiamente en el oficio notarial de la Dra. María Elvira Flores Alvan, notaria de la ciudad de Lima;

Cuadro de procedimientos no contenciosos: Sucesión Intestada, realizadas durante el año 2022 – distrito de San Miguel – Lima.

31/12/2022	N5237	OBANDO ECHEVARRIA, MARIO ALBERTO OBANDO CASTILLO, GERMAN ALFONSO OBANDO ECHEVARRIA, GERMAN ALFONSO OBANDO ECHEVARRIA, LARRY ORSON	SUCESION INTESTADA	566	S/M	978
31/12/2022	N5222	MAMANI MAMANI, SUSANA MAMANI MAMANI, SUSY YULISSA MAMANI MAMANI, FRANCISCO ESTEBAN	SUCESION INTESTADA	567	S/M	979

979 Sucesiones Intestadas efectuadas, tramitadas en sede notarial.

Abordando el tema principal de esta parte del presente capítulo, sobre la propuesta de este trabajo, empiezo por traer a colación a la jurisdicción voluntaria, la que nos permite sustentar la competencia del notario para poder asumir este tipo de asuntos en sede notarial, es así que resulta necesario traer las líneas de LOPEZ OBANDO, Homero, (2009, Pág. 56) quien señala que *por la rapidez con que funcionan los negocios, es indispensable fortalecer la función del funcionario como notario en las relaciones jurídicas de las personas con el fin expreso de solemnizar, aprobar o garantizar cualquier derecho en estricta conformidad, comportarse de una manera que evite la controversia y valore las consecuencias de esa acción; este sería un mejor nombre para la institución en cuestión.*

En ese mismo sentido, GUTIERREZ DIAZ, Jorge, (2009, Pág. 72) señala que es importante *resaltar que el nuevo perfil de la jurisdicción voluntaria ya no es*

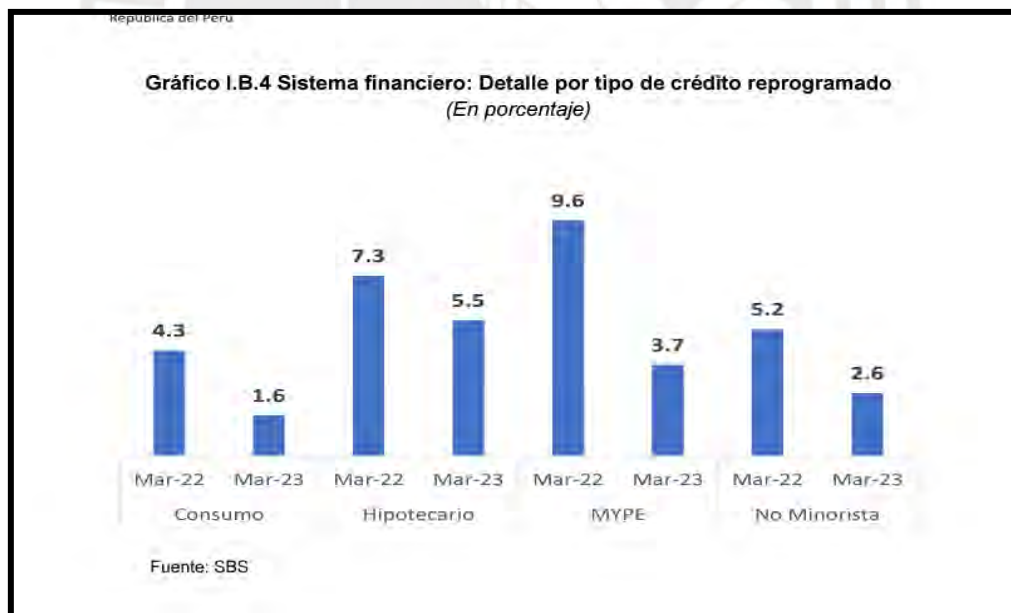
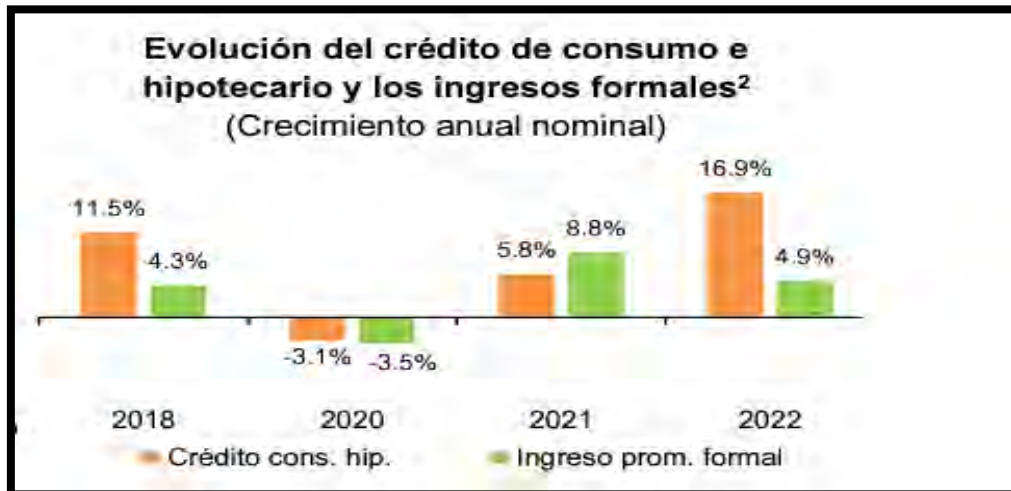
acorde con el antiguo perfil de la jurisdicción contenciosa, no estimando necesaria la vía contenciosa, en consideración a la menor relevancia de la contradicción, el legislador decide tramitar el asunto por la vía del procedimiento voluntario, como ocurre con todas las materias de tutela sumaria contradictoria.

Entonces podemos afirmar que la jurisdicción voluntaria, tanto conceptualmente y de forma práctica, como lo hemos acreditado con la información gráfica referida líneas arriba, es de aplicación en el país, adoptando el ciudadano su uso cotidiano, evitando el acudir a la instancia judicial frente a requerimientos no contenciosos, así como el de constituir medios idóneos suficientes para acudir a esta instancia (judicial) y obtener una tutela jurisdiccional en un menor tiempo.

Al mismo tiempo, es necesario señalar que actualmente nuestro país, viene atravesando un panorama bastante complicado en lo que respecta a su marcha económica, lo que viene desencadenando en altos índices de morosidad en los créditos hipotecarios y de consumo, altos índices de reprogramación o refinanciamiento de créditos hipotecarios, es así que el último Informe de Estabilidad del Sistema Financiero, correspondiente al mes de mayo del presente año, elaborado por la Supertendencia de Banca, Seguros y AFP. Que en su capítulo III, sobre las conclusiones que resultan del *ANÁLISIS DEL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO DE LOS PRESTATARIOS DE CRÉDITOS DE CONSUMO E HIPOTECARIO DEL SISTEMA FINANCIERO*, señalan que *“en el actual contexto de bajo crecimiento económico, alta inflación y aumento en las tasas de interés, es especialmente importante evaluar el nivel de endeudamiento. El bajo crecimiento económico y la elevada inflación pueden afectar negativamente la capacidad de pago de los deudores, especialmente aquellos con empleos de baja calidad y poca capacidad de ahorro. Por otro lado, las altas tasas de interés aumentan la carga financiera para deudores que toman nuevos préstamos, en particular para nuevos deudores o para aquellos que buscan aumentar su financiamiento. Como se espera que estos factores de riesgo persistan en los próximos trimestres, es fundamental supervisar la*

capacidad de pago de los prestatarios para detectar posibles concentraciones de riesgo en determinados segmentos de la población.”

Como parte del análisis, el referido informe arroja dos gráficos muy relevantes para demostrar la urgente situación económica que se le viene al país.



El **coeficiente de morosidad** en abril de 2023 se ubicó en 4,06 por ciento, levemente superior al registrado en diciembre de 2022 (3,97 por ciento). Este resultado estaría explicado por la mayor morosidad de los créditos a empresas, principalmente por el incremento en la morosidad de los créditos otorgados al segmento de medianas empresas y micro y pequeñas empresas. Asimismo, la morosidad de los créditos a personas naturales se incrementó en el mismo periodo, en particular para tarjetas de crédito.

Cuadro 32
ÍNDICE DE MOROSIDAD DE LOS CRÉDITOS
(En porcentaje)

	Dic.19	Dic.20	Dic.21	Mar.22	Jun.22	Set.22	Dic.22	Abr.23
Crédito a empresas	3,71	3,73	4,60	4,80	4,81	5,04	5,09	5,23
Corporativo y grandes empresas	0,62	1,04	1,08	1,28	1,45	1,46	1,39	1,45
Medianas empresas	8,24	6,27	9,49	9,99	10,16	11,29	11,65	12,13
Micro y pequeñas empresas	6,29	6,06	6,54	6,63	6,37	6,47	6,37	6,61
Crédito a personas	2,85	4,91	2,57	2,45	2,53	2,54	2,54	2,61
Consumo	2,81	5,92	2,23	2,14	2,31	2,47	2,51	2,65
Tarjetas de crédito	5,33	12,70	6,28	6,18	6,43	6,71	6,58	7,24
Vehicular	3,75	5,85	3,72	3,74	3,54	3,46	3,37	3,13
Resto	1,46	3,07	1,35	1,28	1,39	1,52	1,57	1,59
Hipotecario	2,91	3,51	3,01	2,87	2,84	2,64	2,57	2,55
PROMEDIO 1/	3,24	4,00	3,76	3,82	3,84	3,98	3,97	4,06

1/ El ratio de morosidad es el porcentaje de los créditos directos que se encuentran en situación de vencidos o en cobranza judicial. Asimismo, este indicador incluye créditos a las empresas, personas naturales, créditos soberanos, a organismos multilaterales y a empresas y organismos del sector público.
Fuente: BCRP.

En ese contexto, es necesario, generar mecanismos, alternos a la norma vigente o a la próxima en entrar en vigencia, que sirvan para dinamizar y mejorar la recuperación o exigibilidad de dichas cuotas impagas por parte de los propietarios morosos, resaltando para dicho fin, el rol del notario, el mismo que creo, podría facilitar la existencia o la generación de dicha alternativa. Ha quedado evidenciado, que cada vez que se le ha delegado funciones al notario para asumir determinados procedimientos, antes de tramitación exclusiva del poder judicial: sucesiones intestadas, rectificaciones de partida, entre otros procedimientos no contenciosos, han sido decisiones acertadas por parte del legislador, obteniendo un gran porcentaje de aceptación por parte de la población.

Al sugerir la intervención del notario en dicho “procedimiento especial”, no se busca que el decida sobre algún asunto controvertido o litigioso, muy por el contrario, se busca atender en forma oportuna un requerimiento (que va en aumento) de la población y este nuevo contexto de convivencia social así como el económico empiezan a demandar. Ejemplos sobre como beneficiaria esta medida a la población, saltan a la luz, con algunas de las más recientes modificaciones que se anunciaron sobre el arrendamiento y el denominado “régimen del desalojo notarial”, que si bien es cierto cuenta con seguidores en

ambos bandos, los que apoyan la modificación y los que consideran la misma “excesiva” para la función notarial.

Es así que se ha concluido que uno de los principales problemas en la ejecución judicial de la cobranza de las cuotas de administración impagas pasa por la discusión en sede judicial para *saber exactamente cuál es el título ejecutivo al que se refiere la norma vigente*, y esto pasa por estimarse en sede judicial que el título ejecutivo, bajo la norma actual, es un solo instrumento y no un conjunto de documentos que conllevan a constituir el título ejecutivo suficiente, estas líneas resultan más apropiadas si recogemos las palabras de CASASSA CASANOVA, Sergio Natalino, quien en su tesis: El Debido proceso de ejecución de obligación de dar suma de dinero: en busca de un proceso justo, concluye que *existe toda una gama de títulos, entre los que tenemos aquellos que constituyen documentos públicos, privados, los que son emitidos por el deudor, o los que provienen del acreedor y en algunos casos por parte de terceros. La pretendida unificación sistemática de los títulos no impide que se consoliden en un mismo artículo, independientemente de mantener su diversa naturaleza (judicial y extrajudicial), por lo que la unificación deberá de entenderse por su común denominador y es que son títulos ejecutivos porque la ley así lo dispuso.*

Hecha toda esta descripción de los diversos títulos ejecutivos – atendiendo a su naturaleza- no podemos culminar el desarrollo del tema sin dejar de precisar que el título (ejecutivo) no necesariamente se compone de un solo documento. En efecto como ya hemos podido ver en los párrafos precedentes, hay títulos ejecutivos que requieren de la concertación de más de un documento para que aparejen ejecución.(CASASSA CASANOVA, Sergio Natalino, Lima, 2011, pág. 47).

Es así que en el presente trabajo se propone como **mecanismo alternativo previo tramitado por ante notario**, y que producto de la “intervención notarial” suceda lo siguiente:

- **SE CONSTITUYA, A TRAVES DE UN PROCEDIMIENTO ESPECIAL, EL TITULO EJECUTIVO NECESARIO PARA QUE LA JUNTA DE**

PROPIETARIOS PUEDA ACUDIR AL PODER JUDICIAL A EXIGIR EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO IMPAGAS.

- **CONSTITUIDO DICHO TITULO EJECUTIVO, ESTE SERA ANOTADO EN LA PARTIDA REGISTRAL DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL DEUDOR.**

Esta innovación podría generar muchos beneficios a: a) la administración de las juntas de propietarios; b) los propietarios sujetos al régimen legal de propiedad horizontal, c) la sociedad; esto como consecuencia de imprimir dicho paso previo alterno, el dinamismo suficiente en la recaudación de obligaciones y la exigibilidad de las cuotas impagas, pasando por la generación del título ejecutivo, bajo la dirección de un notario, lo que conllevaría como resultado final **a una “reducción” en la calificación judicial de las cuestiones de validez u otros elementos esenciales, que ya serían “calificados y perfeccionados” en etapa notarial previa.** Lo que significaría la reducción de aquella etapa procesal donde sucede aquella discusión judicial que supone el calificar las demandas que buscan cobrar las cuotas de administración impagas.

Aquí debemos precisar que no se propone la idea de “*crear*” un nuevo procedimiento no contencioso realizado en sede notarial, como los recogidos en la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, si no establecer un procedimiento notarial, donde el notario a través de una serie de actuaciones y verificando básicamente algunos requisitos de fondo como:

- (i) **La existencia de una obligación impaga (cuotas de mantenimiento u otras obligaciones extraordinarias).**
- (ii) **La comunicación y requerimiento al propietario del cumplimiento de dicha obligación (comunicación de fecha cierta) como requisito previo.**
- (iii) **La determinación de la competencia (deberá tramitarse por ante el notario de la provincia donde se encuentre ubicado el inmueble sujeto al régimen legal de propiedad Horizontal).**
- (iv) **La sujeción facultativa al procedimiento, recogida previamente en el reglamento interno de la Junta de Propietarios.**

Asimismo, el notario deberá verificarse los siguientes supuestos de procedibilidad:

(i) La vigencia de la representación del presidente de la junta de propietarios.

(ii) La verificación del quorum y convocatoria de la sesión de junta de propietarios, donde se adopte el acuerdo de iniciar el procedimiento notarial de conformación del título especial ejecutivo y su anotación en el registro.

(iii) La exigibilidad de que toda Junta de Propietarios deberá contar con un Registro Único de Contribuyente (RUC).

(iv) La exigibilidad de que todas las obligaciones de los propietarios para con la junta de propietarios, deberán ser canceladas a través de cualquiera de los medios de pagos bancarizados que la norma exige. En ese mismo sentido la Junta de Propietarios deberá contar con una cuenta bancaria de titularidad de la Junta de Propietarios aperturada ante institución financiera del país y cuyo destino sea exclusivo para el depósito de las cuotas de mantenimiento ordinarias, así como las cuotas u extraordinarias fijadas conforme al reglamento interno.

Posibilidad de oposición en la etapa notarial.

El procedimiento que pretendemos desarrollar, deberá garantizar un derecho de “oposición” por parte del propietario moroso o el tercero legitimado, el mismo que deberá ser proporcional a la urgencia de la obligación impaga así como la brevedad de los plazos que se sugieren para el referido mecanismo alterno previo, siendo esto así, considero que solo debe otorgarse dicho derecho en 02 supuestos:

a) Para el propietario – titular registral:

- Acreditación del pago total de la deuda requerida por la junta de propietarios (medio de pago – bancarizado).

Efecto:

Conclusión inmediata del procedimiento.

Notificación a la junta de propietarios.

b) Para el propietario – no inscrito (tercero legitimado):

- Presentación de **instrumento público** que acredite su condición de adquirente.

Efecto:

Interrupción inmediata del procedimiento.

Notificación a la junta de propietarios.

De la anotación en la partida electrónica

Sobre la anotación en la partida electrónica del inmueble de dominio del propietario moroso, esta publicitará la situación o condición del referido propietario, frente al incumplimiento de sus obligaciones económicas para con la junta de propietarios.

Dicha anotación o carga sobre la partida del predio de titularidad del propietario moroso, se **anotaría de forma inmediata a la conclusión del procedimiento de constitución del título ejecutivo especial, bastando para ello la remisión por parte del notario de un traslado del acta donde concluye el procedimiento de constitución del referido título especial ejecutivo.**

Esta carga especial mantendrá su vigencia en tanto se desarrolle el proceso de ejecución en sede judicial, asimismo su anotación en la partida correspondiente; otorga retroprioridad respecto de la decisión judicial que el órgano jurisdiccional determine. Esta anotación podrá levantarse por parte del notario, si el propietario moroso cancelara el total de sus obligaciones pendientes con la junta de propietarios, esto hasta antes de emitir sentencia el juzgado correspondiente.

Sobre la calificación registral de la misma, el registro solo podrá verificar los siguientes supuestos:

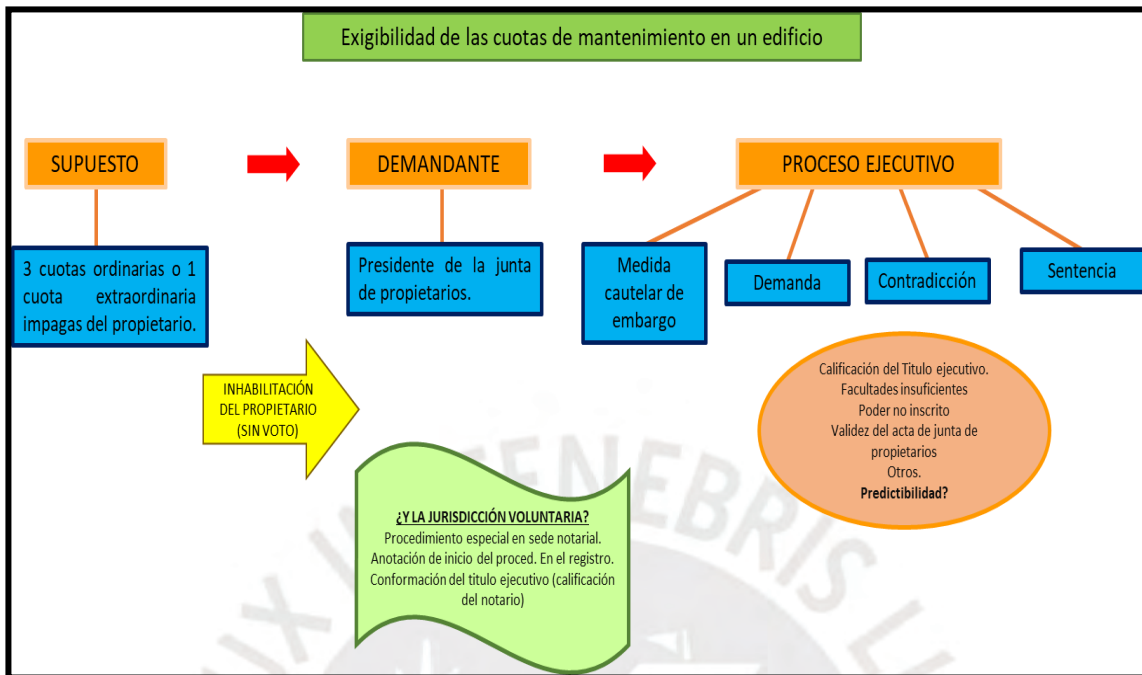
- (i) Verificar las formalidades extrínsecas.**
- (ii) Que exista adecuación con lo inscrito en los asientos de la partida del predio.**
- (iii) Que no exista medida u obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral.**

Esta anotación en la partida del inmueble de titularidad del vecino moroso, generaría una publicidad que advertiría de la situación morosa del propietario, advirtiendo en caso este transfiera, arriende o realice algún otro acto de disposición o gravamen (saneamiento, modificación de su fábrica, entre otros), sobre el referido bien inmueble. Finalmente, esta anotación podría tener un efecto disuasivo, los propietarios se “esmerarían” en cancelar puntualmente sus obligaciones con la junta de propietarios a fin de no tener la referida anotación en la partida registral de su inmueble.

De la revisión de la bibliografía que se ha revisado, no hemos encontrado en el Derecho Comparado, figura jurídica similar al procedimiento que se propone, en principio por que en más de una legislación de los países vecinos, se ha buscado dar solución, reformado el aspecto judicial, en lo que respecta a la calificación del título ejecutivo, pero estamos seguros que dicha medida no soluciona el problema, solo le cambia el hábito al problema.

Finalmente, a propósito de la próxima entrada en vigencia de la nueva regulación sobre Propiedad Horizontal, y buscando la Inter operatividad entre instituciones, los notarios, así como el registro (SUNARP) podría remitir mensualmente dicha información al novísimo REGISTRO DE DEUDORES, que la norma busca desarrollar.

Para graficar la propuesta que se plantea, deslizamos el siguiente cuadro donde se aterriza un “posible” procedimiento en sede notarial, alterno a lo señalado en la norma próxima a reglamentarse, comparando el panorama actual.



CONTEXTO ACTUAL (LEY NRO. 27157)

PROPUESTA VIA ALTERNA – PROCEDIMIENTO NOTARIAL

1ERA ETAPA: JUNTA DE PROPIETARIOS

PROPIETARIO ADEUDA MAS DE 3 CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE BIENES Y SERVICIOS COMUNES, CONTINUAS O INTERCALADAS.

JUNTA DE PROPIETARIOS:

SESION DE JUNTA DE PROPIETARIOS:

- INHABILITA AL MOROSO (USO DE AREAS COMUNES).
- ENVIO DE CARTA NOTARIAL REQUIRIENDO EL PAGO DE CUOTAS.
- TRANSCURRIDO EL PLAZO 5 DIAS HABLES DE LA COMUNICACION, LA JUNTA QUEDA FACULTADA A INICIAR PROCEDIMIENTO ESPECIAL ANTE NOTARIO.

2DA ETAPA. PROCEDIMIENTO NOTARIAL

NOTARIO VERIFICA:

- COMPETENCIA (PROVINCIAL).
- SUJECION AL PROCEDIMIENTO (ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO INTERNO – INSCRITO EN SUNARP).
- COMUNICACIÓN PREVIA AL DEUDOR (CARTA NOTARIAL).
- MANDATO VIGENTE E INSCRITO EN SUNARP, DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.
- CONDICION DE HABIDO EN EL SISTEMA TRIBUTARIO (RUC) DE LA JUNTA DE PROPIETARIO.
- USO DEL SISTEMA FINANCIERO PARA EL PAGO DE LAS CUOTAS (CUENTA BANCARIA DESTINADA A UNICO Y EXCLUSIVO FIN DE RECAUDACION DE CUOTAS).
- ESTADO DE CUENTA DEL PROPIETARIO MOROSO.
- TITULARIDAD REGISTRAL SOBRE EL INMUEBLE DEL PROPIETARIO MOROSO.

5 DIAS PARA CALIFICAR Y NOTIFICAR AL DEUDOR, REQUIRIENDOLE EL PAGO TOTAL DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACION IMPAGAS.

NOTIFICADO EL DEUDOR, ESTE CANCELA EL TOTAL DE SUS OBLIGACIONES.

NOTARIO DA POR CONCLUIDO EL PROCEDIMIENTO.



NOTIFICADO EL DEUDOR, Y ESTE NO CANCELA LAS CUOTAS, NOTARIO EXTENDERA ACTA PROTOCOLIZADA (EN UN MÁX. DE 5 DÍAS HÁBILES), QUE CONSTITUYE TITULO EJECUTIVO SUFICIENTE PARA SU EJECUCION JUDICIAL.

REMITIRA PARTES A SUNARP PARA LA ANOTACION DE LA CARGA SOBRE EL INMUEBLE DEL DEUDOR.

3era ETAPA. EJECUCION JUDICIAL

Sugiriéndose:

- No resulte exigible como requisito de la demanda la presentación de la Copia Certificada del Acta de Junta de Propietarios así como de los recibos impagos de las cuotas de mantenimiento.
- No proceden las excepciones, defensas previas, cuestiones probatorias, medios probatorios de actuación diferida, reconvencción e informes sobre hechos.
- El pago total de las obligaciones, pone fin al proceso.

EJECUCION JUDICIAL.

CONCLUSIONES

- El actual contexto, establecido por la Ley 27157, regula aspectos relevantes para el ordenamiento del régimen legal de la propiedad horizontal; dicha norma en su artículo 42°, nos establece el contenido del reglamento interno, y que en su literal c) establece los **derechos** y **obligaciones** de los propietarios de las unidades inmobiliarias sujetas a este régimen legal.
- El reglamento interno, establece *la participación en la propiedad de los bienes comunes* de los propietarios de las unidades inmobiliarias, esta participación en los bienes comunes (porcentaje) es un derecho accesorio a cada unidad exclusiva, y resulta fundamental para ejercer el derecho al voto, a fin de participar en las decisiones y/o acuerdos que tome la junta de propietarios; y *el derecho al voto*, el principal derecho político del propietario de la unidad inmobiliaria sujeta al régimen legal de propiedad horizontal, lo que lo faculta a realizar una participación activa en las decisiones de las juntas de propietarios.
- Las cuotas de administración constituyen el principal soporte económico de las juntas de propietarios a fin de solventar todos los gastos de administración y sostenimiento de las unidades inmobiliarias propias del régimen de propiedad horizontal.
- Los propietarios que no paguen sus cuotas de mantenimiento pueden enfrentar consecuencias como la prohibición de votar en las sesiones de la asamblea de propietarios u otras medidas previstas en el reglamento interno de las asambleas, pero estas medidas no pueden crear un nuevo método de cobro de las cuotas fuera del ya establecido.
- El actual contexto judicial para cobrar las cuotas de administración impagas, no ofrece celeridad ni predictibilidad, creemos por la redacción inexacta de la norma vigente, que no ha determinado la naturaleza ni conformación exacta del

título ejecutivo que da merito para la exigibilidad judicial de las cuotas de administración.

- Los instrumentos impagos, tienen la naturaleza de TITULO EJECUTIVO DE NATURALEZA EXTRAJUDICIAL, siendo un título complejo, por lo tanto el mismo debe integrarse con varios documentos e incluso por la conjunción de uno o varios documentos.

- La norma vigente, no establece de forma precisa, que comprenden los instrumentos impagos: se trata del acta de junta de propietarios que contiene el acuerdo; o además debemos entender que debe existir algún “instrumento adicional” por ejemplo una comunicación del presidente de la junta al propietario inhabilitado sobre la decisión de la junta de propietarios, o tal vez, consolidar el acuerdo en alguna especie de certificado de deuda.

- No existe un criterio uniforme a nivel jurisdiccional en los requisitos y elementos necesarios que debe presentar el representante de la junta de propietarios para exigir el cobro de las cuotas de administración impagas, siendo esto un grave problema, pudiendo encontrar distintos criterios en la calificación e interpretación de la norma, por parte del órgano jurisdiccional.

BIBLIOGRAFÍA.

- ESPINOZA ESPINOZA Juan, “Tratado de las personas. Persona Jurídica y organizaciones de personas no inscritas”, Lima, Editorial Pacifico, 2014 7ma Edición
- ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos. “Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial”. Lima: Gaceta Jurídica. 2012
- FERNANDEZ DEL CASTILLO, Nelly y GUTIERREZ DIAZ, Jorge, Los Asuntos No Contenciosos en sede Notarial en Iberoamerica (Jurisdicción Voluntaria), comentarios de: LOPEZ OBANDO, Homero, Guy Editores, 1era Edición, Lima, 2009.
- GONZALES BARRON, Gunther. “Junta de Propietarios y Adquisición de Bienes”, Diálogo con la Jurisprudencia. Año 12, Tomo 105, 2007.
- GONZALES BARRON, Gunther, Derecho Urbanístico, Lima Ediciones LEGALES 2013, 2DA Edición.
- GONZALEZ BARRON, Gunther Hernan y ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio.: Embargo, Tercería de propiedad y Remate judicial de bienes, Jurista Editores 2012, 2da ed., Lima, 2018.
- HUERTA AYALA, Oscar, La Inscripción Registral, Ed Grijley 1era edición, 2021.
- KIELMANOVICH, Jorge L.: Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y anotado, tomo. 2, 6ta ed., Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2013.
- LILIAN GURFINKEL DE Wendy, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado –Tomo V, Título V -Propiedad Horizontal Capitulo 2 -Facultades y obligaciones de los propietarios, Bs As 2014.

- MENESES GOMEZ, Alberto, Manual Operativo para regularizar el derecho de propiedad, Gaceta Jurídica, 1era Ed. 2020.
- RIMASCA, Ángel. "Junta de propietarios: Aspectos civiles, inmobiliarios y Registrales", Lima. Instituto Pacífico, 2016.
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. "Propiedad Horizontal. Revista Jurídica "Docentia et Investigatio" Facultad de Derecho y Ciencia Política - UNMSM, Vol. 18, 2016.

Bibliografía Electrónica.

- ALIAGA HUARIPATA, Luis. "La Junta de propietarios en tiempos de COVID-19. A propósito de la continuidad de sus directivos y su renovación". La Ley. 28 de abril. 2020. Recuperado de: <https://laley.pe/art/9632/la-Junta-de-propietarios-en-tiempos-de-covid-19-a-proposito-de-la-continuidad-de-sus-directivos-y-su-renovacion>.
- CARRASCO HUAMANI, Luis Alfredo. La falta de regulación del reglamento interno y su modificación en cuanto al porcentaje de participación en áreas comunes. Recuperado de: [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21905/Carrasco Huamani Falta regulaci%20c3%b3n reglamento1.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21905/Carrasco%20Huamani%20Falta%20regulaci%20c3%b3n%20reglamento1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Tesis doctoral: La evolución del interés privativo frente al comunitario en la propiedad horizontal, José Luis Andrés Martín, Ciudad Real – España, 2019. Universidad de Castilla - La Mancha. Recuperado de: <https://ruidera.uclm.es/xmlui/bitstream/handle/10578/23358/TESIS%20Andr%C3%A9s%20Mart%C3%ADn.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Autor: Mario Aturo Zelaya; Título, La protección del derecho del consumidor al adquirente de inmuebles en propiedad horizontal, Bahía Blanca, Argentina, 2017, Universidad Nacional del Sur. Recuperado de: <http://repositoriodigital.uns.edu.ar/handle/123456789/4185>

- Autor: Lina Margarita Nader Danies, Título: Análisis Jurídico de la propiedad Horizontal en Colombia. Año: 2002. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas, Bogotá Colombia. Recuperado de: <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/55489/Tesis58.pdf?sequence=1>

- Autor: Alejandro Luviano Cruz, Título: El régimen de propiedad de condominio, su administración, regulación y de la forma de impartición de justicia conforme a la legislación vigente., Año 2007, Universidad Nacional Autónoma de México. Recuperado de: <https://repositorio.unam.mx/contenidos/203591>

- Autor: Guillermo Francisco Javier Fernández Dávila López; Trabajo académico para optar por el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Título: La naturaleza jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral. Pontificia Universidad Católica del Perú, año. 2018.
Recuperado de: [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13873/FERNANDEZ_D%
c3%81VILA_L%
c3%93PEZ_GUILLERMO_FRANCISCO_JAVIER.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13873/FERNANDEZ_D%c3%81VILA_L%c3%93PEZ_GUILLERMO_FRANCISCO_JAVIER.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Autor: Juan Carlos Esquivel Oviedo; Tesis para optar por el grado académico de magister en derecho de la Empresa con mención en Gestión Empresarial, Título: La administración de bienes y servicios comunes de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Pontificia Universidad Católica del Perú, año. 2020.
Recuperado de: https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/19149/ESQUIVEL_OVIEDO_JUAN_CARLOS%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Autor: Julio Eduardo Pozo Sánchez; Tesis para optar por el grado académico de magister en derecho Civil y Comercial, Título: Régimen legal de las Juntas de propietarios: Análisis multidisciplinarios y jurisprudencial. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, año. 2022.

Recuperado de:
https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/18212/Pozo_sj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

RESQUI PIZARRO, Jorge, El certificado de deuda por expensas. La incidencia del nuevo CC Y C en el art. 524 del CPCNN, comentarios en pag web. eDial.com. Visitado el 12 de mayo del 2023.

Recuperado de
<https://maxxma.com/doc/Certificado%20de%20deuda%20expensas.pdf>

CASASSA CASANOVA, Sergio Natalino, El Debido proceso de ejecución de obligación de dar suma de dinero: en busca de un proceso justo. Tesis para optar por el grado de Magister en Derecho Procesal, Lima, 2011.

Recuperado de:
https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5253/CASSA_SSA_CASANOVA_SERGIO_DEBIDO_PROCESO.pdf?sequence=1

