

■ ASPECTOS LEGALES QUE RESPALDAN ESTA GESTIÓN

La junta de propietarios



**MIGUEL CAVERO
VELAOCHAGA**

Abogado. Miembro de la Comisión de Estudio de Derecho Inmobiliario, Urbanístico, Catastral y Registral del CAL. Gerente general de Inmobilex, Abogados para la Propiedad Inmobiliaria. Docente universitario.

Antecedentes

■ Los edificios, condominios, quintas, galerías comerciales y otros están sujetos al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, llamado también de "Propiedad Horizontal", cuyo marco regulatorio es la Ley N° 27157 y su reglamento aprobado por DS N° 035-2006-Vivienda.

■ En el artículo 129 del reglamento se advierten los elementos clave del citado régimen: (I) una edificación o conjunto de edificaciones, integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios; (II) existencia de bienes y servicios comunes; (III) un reglamento interno; y (IV) una Junta de Propietarios.

■ Para Juan Carlos Esquivel Oviedo (6), en el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común "hay dos clases de propiedades, una respecto a los bienes de propiedad exclusiva, sobre la cual el titular tiene todas las características generales y especiales del derecho de dominio y otra respecto a los bienes comunes sobre los cuales tienen derecho todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva".

La mayor construcción de edificios y condominios que se viene presentando en el país no solo se debe a la dinámica del mercado inmobiliario, sino también al tipo de política de vivienda que se aplica en Perú, similar a la de otros países en América Latina. En el caso peruano, el Estado ya no construye viviendas como lo hacía antes. Actualmente, cumple un rol promotor de la inversión y subsidiario de la demanda, por lo que la oferta en el sector vivienda, en términos cualitativos y cuantitativos, depende de las empresas constructoras, y por qué no decirlo, también de los bancos, que están definiendo el perfil de los "nuevos propietarios" o sujetos de los créditos hipotecarios convencionales (no Mivivienda) que vienen otorgando con sus propios recursos.

PROPIEDAD INMOBILIARIA Y ROL SOCIAL

En nuestro país, la adquisición de propiedad inmobiliaria es libre, con las restricciones de ley. Ahora bien, en la doctrina de la función social de la propiedad, promovida hace muchos años por el jurista francés Leon Duguit, y que se sigue estudiando (1), que inspira a la mayoría de constituciones vigentes en América Latina en la actualidad, menos a la nuestra por las modificaciones introducidas con la Constitución de 1993, la propiedad no solo debe ser un mecanismo de satisfacción de los intereses individuales del propietario, sino que debe contribuir a lograr el bien común (2). Es decir, desde una perspectiva jurídica actual, el derecho de propiedad ya no es ilimitado y absoluto como se presentaba en la teoría clásica civilista, sino que debe armonizar lo individual con lo colectivo, cumpliendo un fin social.

No obstante, aunque existe marco legal específico (3) e innumerable jurisprudencia al respecto (4), en el país todavía no existe un

control estatal efectivo del ejercicio (individual) del derecho de propiedad inmobiliaria, por lo que si bien el actual "boom inmobiliario" resulta provechoso para algunos (empresas constructoras e inmobiliarias, bancos, proveedores de servicios, propietarios, etcétera), de manera colateral, viene generando un impacto negativo en las Juntas de Propietarios, que incide no solo en su gestión como órgano representativo de los propietarios, sino también en la buena convivencia al interior de los nuevos edificios que se vienen construyendo, toda vez que los adquirentes no saben o no asumen sus "deberes" como propietarios e incurrir en conductas negativas (por ejemplo, morosidad en el pago de las cuotas de mantenimiento) que afectan a terceros (Juntas de Propietarios, vecinos, etcétera).



arios

Ninguna norma legal considera a la Junta de Propietarios como persona jurídica, y para su gestión no está obligada a formalizarse como tal, pero no está impedida de constituirse como asociación.

CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Ninguna norma legal considera a la Junta de Propietarios como persona jurídica, y para su gestión no está obligada a formalizarse como tal, pero no está impedida de constituirse como asociación, si así lo requiere para cumplir sus fines. Por ejemplo, sí requiere firmar contratos para contratar a una persona natural o jurídica para la administración del edificio, arrendar los aires (comunes) para la colocación de un aviso publicitario o una antena de telecomunicación, entonces deberá formalizarse como asociación, inscribirse en el registro de personas jurídicas, entre otros.

Aunque las atribuciones de la Junta de Propietarios son establecidas en el Reglamento Interno, en la Ley N° 27157 y su reglamento podemos encontrar "dispersas" dichas atribuciones. Gunther Gonzales Barrón (5) señala que estas pueden ser, por ejemplo, "...aprobar y modificar el reglamento interno (artículo 39 Ley N° 27157), aprobar la transferencia de bienes de propiedad común (artículo 43 Ley N° 27157), formalizar la acumulación o división de secciones (artículo 142 del reglamento), autorizar la ejecución de obras en secciones exclusivas (artículo 133 reglamento), autorizar la ejecución de obras en secciones comunes (artículo 136 reglamento), elegir al presidente, al administrador y a la directiva, si fuere el caso (artículos 145, 150 y 151 del reglamento)...". Al respecto, se puede considerar como referencia el modelo de reglamento interno aprobado mediante RV N° 004-2000-MTC/15.04.



Reglamento interno

■ **El Reglamento Interno regula las relaciones entre los dueños de los inmuebles sujetos al régimen, en el constan sus deberes y derechos, así como los aspectos referidos a la administración del inmueble. Según el artículo 42 de la Ley N° 27157, debe describir las secciones de dominio exclusivo, los bienes y zonas comunes, los criterios para los porcentajes de propiedad de los bienes comunes, lo relativo a las sesiones de las juntas de propietarios, quórum, votaciones, entre otros.**

■ **Cabe precisar que en los edificios que se vienen construyendo es el constructor, llamado también promotor, quien debe otorgar el primer Reglamento Interno. Luego de la entrega del proyecto inmobiliario, en sesión de Junta de Propietarios se elige al presidente, al administrador y a la directiva. En general, los propietarios pueden modificar el Reglamento Interno con el voto favorable de más del 50% de los porcentajes de participación, en aplicación, por analogía, del artículo 39 de la Ley N° 27157.**

■ **La Junta de Propietarios, conforme al artículo 47 de la Ley N° 27157, está constituida por todos los dueños de las secciones y tiene la representación conjunta de estos, cumpliendo un rol regulador de la convivencia y, a la vez, de gestión en la administración y mantenimiento de los bienes comunes, dentro de las atribuciones que se le hubiere conferido en el Reglamento Interno, aplicándose de manera supletoria para su gestión la Ley N° 27157 y su reglamento.**

■ **Conforme al segundo párrafo del artículo 145 del reglamento, la Junta de Propietarios se constituye al otorgamiento del Reglamento Interno. Lo que significa que se inscribe en el Registro de Predios, en la partida registral correspondiente al predio matriz o terreno en el que se levanta el inmueble sujeto al régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común (artículos 33 y 46 de la Ley N° 27157).**

Conviene considerar que en tanto el reglamento interno no disponga lo contrario, es el presidente de la Junta de Propietarios el que convoca a sesión con una anticipación de cinco días naturales (artículo 145 del reglamento) mediante carta, esquila u otro medio idóneo que permita dejar constancia de su entrega y recepción.

Para el cobro de las cuotas de mantenimiento, la junta de propietarios solo está obligada a otorgar recibos simples. Si necesita otorgar boletas o facturas, deberá tramitar su RUC, obligándose a pagar Impuesto a la Renta de tercera categoría e IGV.

La Junta de Propietarios tiene facultades para declarar la inhabilitación de un propietario si este deja de pagar tres cuotas ordinarias o una extraordinaria (artículo 49 de la Ley N° 27157 y 143 del reglamento), o reclamar a los propietarios mediante proceso (judicial) ejecutivo, sin necesidad de conciliación previa, el pago de las cuotas pendientes que tuvieren, en caso incurran en mora por tres meses consecutivos. Consideramos que la legislación vinculada con la morosidad debe modificarse urgentemente, pues viene siendo la causa principal de los conflictos entre los propietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Existen diversos temas legales vinculados con la gestión de las juntas de propietarios, pero solo nos hemos referido a algunos de ellos. No obstante, queremos señalar que las fuentes de consulta de los mecanismos legales para la gestión de las mismas son el reglamento interno, la Ley N° 27157 y su reglamento aprobado por DS N° 035-2006-Vivienda. Adicionalmente, considerando que la facturación de servicios (comunes) de energía y saneamiento no solo es un tema vinculado con la gestión, sino también origen de conflictos de convivencia en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, resulta pertinente considerar el marco legal aplicable a este tema, conformado por la Ley N° 29128 y su reglamento aprobado por DS N° 006-2008-Vivienda, modificado por DS N° 011-2009-Vivienda. ♦

[1] Al respecto, léase a Rafael Aguilera Portales y Diana Rocío Espino Tapia, en "Repensar a León Duguit ante la actual crisis del Estado Social", publicado en Universitas. Revista de Filosofía, Derecho y Política, N° 12, julio 2010, ISSN 1698-7950, págs. 49-71. [2] En relación con el concepto "bien común", léase a Gunther Gonzales Barrón, en "El Nuevo Derecho Registral", Ediciones Caballero Bustamante, 2011, pág. 50. [3] Ley Orgánica de Municipalidades - Ley 27972. Art. 88.- Uso de la Propiedad Inmueble. "Corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común". [4] Por ejemplo, sentencia del 11.11.2003, Exp.N° 008-2003-AI/TC, citado por Gunther Gonzales Barrón, en "Derecho Urbanístico", Jurista Editores, 2011, pág. 63. [5] Gunther Gonzales Barrón, "Derecho Urbanístico", Jurista Editores, 2011 pág. 595. [6] Juan Carlos Esquivel Oviedo, "Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial", Gaceta Jurídica, 2012.