



UNIVERSIDAD JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI

VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS EMPRESARIALES Y
PEDAGÓGICAS**

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**“DERECHO AL VOTO EN LA JUNTA DE
PROPIETARIOS Y SU REGULACIÓN EN EL RÉGIMEN
DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN”**

PRESENTADO POR

BACH. OSCAR ADOLFO TAMARIZ ESPINOZA

ASESOR

DR. BENITO VALVERDE CEDANO

PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE

ABOGADO

MOQUEGUA - PERÚ

2022

ÍNDICE DE CONTENIDO

PÁGINA DEL JURADO	I
DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTOS:.....	III
ÍNDICE DE CONTENIDO	IV
INDICE DE TABLA.....	VI
RESUMEN.....	VII
ABSTRACT.....	VIII
INTRODUCCIÓN	IX
CAPÍTULO I.....	1
EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	1
1.1 Descripción de la Realidad Problemática	1
1.2 Definición del Problema	2
1.3 Objetivos de la Investigación	3
1.4 Justificación y Limitaciones de la Investigación	3
1.5 Variables	4
1.6 Hipótesis de la investigación.....	5
CAPÍTULO II	6
MARCO TEÓRICO	6
2.1 Antecedentes de la Investigación	6
2.2 Bases Teóricas	8
2.3 Marco Conceptual.....	19
CAPÍTULO III.....	21
MÉTODO	21

3.1 Tipo de Investigación	21
3.2 Diseño de Investigación	21
3.3 Población y Muestra	21
3.4 Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos.....	22
3.5 Técnicas de Procesamiento y Análisis de Datos	22
CAPITULO IV	23
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	23
4.1 Presentación de resultados	23
Fuente: Elaborado por el autor.	35
4.2 Análisis de resultados.....	35
CAPÍTULO V.....	40
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	40
5.1 Conclusiones	40
5.2 Recomendaciones	41
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	42
ANEXO N° 01.....	46
ANEXO N° 02.....	48
ANEXO N° 03.....	66
ANEXO N° 04.....	68

INDICE DE TABLA

Tabla 1: <i>Operacionalización de las variables de estudio</i>	4
Tabla 2: <i>Instrumentos para la recolección de los datos</i>	21
Tabla 3: <i>Consolidado de respuestas obtenidas en las entrevistas a expertos</i>	22
Tabla 4: <i>Cuadro resumen de la legislación peruana</i>	33

RESUMEN

El desarrollo del presente trabajo de investigación ha tenido como objeto determinar la existencia de vulneración del derecho al voto de los que son parte de la junta de propietarios y no han presentado la constancia de dominio inscrito en Registros Públicos. Con este fin, se ha venido realizando un estudio descriptivo, haciendo uso del diseño no experimental y corte transversal; en el cual se ha revisado 3 Resoluciones del Tribunal Registral relacionados con el tema de investigación, así como recojo y análisis de resultado y la revisión de la legislación vigente en materia de derecho al voto, junta de propietarios, etc.

De esta manera se llegó a la conclusión que lo que establece el Tribunal Registral, de estar debidamente registrados en el registro de propietarios como requisito para mantener la habilitación de propietario y gozar del derecho al voto en junta de propietarios, no tiene respaldo legal, con lo cual se estaría atentando contra el derecho al voto de los propietarios.

Palabras clave: Derecho al voto, junta de propietarios, propietario.

ABSTRACT

The development of this research work has aimed to determine the existence of a violation of the right to vote of those who are part of the board of owners and have not presented proof of ownership registered in Public Records. To this end, a descriptive study has been carried out, using the non-experimental and cross-sectional design; in which 3 Resolutions of the Registry Court related to the subject of investigation have been reviewed, as well as collection and analysis of results and the review of current legislation regarding the right to vote, owners' meeting, etc.

In this way, it was concluded that what the Registry Court establishes, to be duly registered in the owner's registry as a requirement to maintain the owner's authorization and enjoy the right to vote in the owners' meeting, does not have legal support, with which would be attacking the right to vote of the owners.

Keywords: Right to vote, owners' meeting, owner.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación ha sido desarrollada enfocada en el objetivo de determinar la existencia de vulneración del derecho al voto de los integrantes de una junta de propietarios al no contar con dominio inscrito de su propiedad. Con tal fin, esta investigación ha sido estructurada en cinco capítulos como siguen a continuación:

En el Capítulo I, se plantea de forma clara y breve el problema a abordar, en el cual se describe de forma detallada, cómo se manifiesta el problema que se pretende estudiar, partiendo de un entorno general hasta llegar a uno particular. De esta manera, en concreto se realiza el planteamiento del problema y se formulan los objetivos que persigue esta investigación, los mismos que, para esta investigación, son: identificar la postura evidenciada por el Tribunal Registral respecto a la Junta de propietarios, analizar las bases jurídicas que justifican la vulneración del derecho al voto, y determinar la forma en que el conjunto de la normativa peruana considera a la propiedad.

En el Capítulo II se presentan aquellos fundamentos presentes en la teoría y que describen a las variables, que para esta investigación son el “Regulación del Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común” y “Derecho al voto en junta de propietarios”.

En el Capítulo III se expone los aspectos metodológicos a tomar en cuenta, así como los tipos de método empleados en el desarrollo de esta investigación. En

tal sentido, se realizó un estudio cualitativo, de alcance descriptivo y diseño no experimental.

En el Capítulo IV se detallan los resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos aplicados a las tres resoluciones dictadas por el Tribunal Registral; así como los resultados de las entrevistas realizadas a expertos. De esta manera, se redacta el análisis de resultados, con los cuales se puede responder las interrogantes planteadas inicialmente y con ello, lograr los objetivos trazados en esta investigación.

En el Capítulo V, se presentan las conclusiones abordadas por el investigador; siendo en este estudio la principal conclusión que lo que establece el Tribunal Registral, de estar debidamente registrados en el registro de propietarios como requisito para mantener la habilitación de propietario y gozar del derecho al voto en junta de propietarios, no tiene respaldo legal, con lo cual se estaría atentando contra el derecho al voto de los propietarios. Por último, se plantean recomendaciones.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Basándose en los datos que muestra el Instituto Nacional de Estadística e Informática, en el Perú, actualmente, se evidencia un déficit en la disponibilidad de viviendas y en respuesta a ello, se ha comenzado con la construcción de pequeños y grandes edificios, con el objeto de brindar a la población un lugar donde vivir. Sin embargo, esta situación ha ido originando procesos más prominentes, al punto de considerarse el “boom inmobiliario”.

El gobierno peruano, percatándose del crecimiento rápido de las edificaciones inmobiliarias, vio por conveniente regularlas. Con lo cual, promulgó la Ley 27157.

Sin embargo, esta ley, trajo consigo procedimientos un tanto tediosos al momento de inscribir el inmueble; toda vez que, no podía ser inscrita en la propiedad como tal y tampoco como copropiedad, a causa de las particularidades que tenía como posesión de bienes comunes y exclusivos. Asimismo, regía su constitución y la convivencia de los propietarios, a fin de asegurar una convivencia ordenada y pacífica; en la cual, todos los propietarios gocen de

derechos y tengan deberes que cumplir. De esta manera se evitaba las posibles controversias y conflictos relacionados con los bienes comunes y privados.

En este marco, nace la denominada “Junta de Propietarios” (JP), como clave para lograr una convivencia armoniosa entre los propietarios. Sin embargo, pese a que esta figura ha sido poco desarrollada a nivel jurídico, constituye un tema de importancia y actualidad toda vez que la industria inmobiliaria está creciendo a pasos agigantados y la JP, lo va haciendo con ella. Con lo cual, si bien esta figura fue creada como ayuda para los propietarios, no obstante, con su regulación en la Ley, parece estar ocasionando impedimentos, ya que, para formar parte de la JP, así como tener derecho a votar, el propietario debe haber sido inscrito, como tal, en los Registros Públicos (RRPP); con lo cual, surge la pregunta: ¿está el requisito de inscripción de la titularidad en RRPP, vulnerando el derecho a votar de los integrantes de la JP?

1.2 Definición del Problema

1.2.1 Problema General

¿Existe vulneración del derecho al voto de los miembros de la junta de propietarios por no contar con la titularidad de su propiedad?

1.2.2 Problemas Específicos

- ¿Cuál es la postura que mantiene el Tribunal Registral respecto a la Junta de propietarios?
- ¿Cuáles son las bases jurídicas que justifican la vulneración del derecho al voto?
- ¿Cómo el ordenamiento jurídico peruano considera a la propiedad?

1.3 Objetivos de la Investigación

1.3.1 Objetivo General

Identificar la existencia de vulneración del derecho al voto de los miembros de la junta de propietarios por no contar con la titularidad de su propiedad.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Identificar la postura evidenciada por el Tribunal Registral respecto a la Junta de propietarios.
- Analizar las bases jurídicas que justifican la vulneración del derecho al voto.
- Determinar la forma en que el conjunto de la normativa peruana peruano considera a la propiedad.

1.4 Justificación y Limitaciones de la Investigación

1.4.1 Justificación Teórica

El presente trabajo de investigación desarrollará los fundamentos doctrinarios que norman el ejercicio del voto de los miembros de la J.P., así como el marco teórico acerca de esta nueva figura.

1.4.2 Justificación Práctica

Los datos conseguidos en el presente trabajo, servirán de sostén para ajustar la legislación vigente a fin de asegurar el derecho al voto de los miembros de la J.P.

1.4.3 Justificación Metodológica

Los instrumentos que se apliquen en esta investigación, así como la metodología, serán de utilidad para futuras investigaciones en el campo de estudio o similares.

1.4.4 Limitaciones de la Investigación

Durante el proceso de desarrollo de este trabajo de investigación, se evidenciaron dificultades para el acceso a la información, puesto que se tuvo que solicitar las resoluciones de forma presencial, sin embargo, el análisis de la legislación pertinente, en referencia al tema de investigación, no fue difícil de conseguir, facilitando el acceso al mismo y con ello su respectivo estudio y análisis.

1.5 Variables

- Variable independiente: Regulación del Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.
- Variable dependiente: Derecho al voto en junta de propietarios.

1.5.1 Operacionalización de las Variables

Tabla 1

Operacionalización de las variables de estudio.

Variab	Categorías
Variable Independiente	
(X)	X1. Propiedad exclusiva
Regulación del Régimen de	X2..Propiedad común

propiedad exclusiva y

propiedad común

Variable

Dependiente (Y) Y1. Legalidad del derecho al voto

Derecho al voto en junta de Y2. Requisitos para ejercer el derecho al voto
propietarios

Fuente: Elaboración propia.

1.6 Hipótesis de la investigación

El derecho al voto de los miembros de la J.P. estaría siendo vulnerado por no cumplir con el requisito de contar con la titularidad de su propiedad.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la Investigación

2.1.1 Antecedentes Internacionales

En Colombia, Nader (2002), realizó una tesis titulada “Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia” realizó su con el fin de analizar el régimen jurídico de la propiedad horizontal en la legislación colombiana, para lo cual realizó un estudio descriptivo en el cual analizó la legislación colombiana y extranjera. De este modo, concluyó que en Colombia se mantiene un régimen integral y completo en cuanto al régimen de propiedad horizontal. Este estudio pone en manifiesto lo avanzado de la legislación en cuanto al régimen de propiedad horizontal, pudiendo constituirse como referente para implementar la legislación actual peruana a fin de subsanar los vacíos que, hasta el momento, vienen poniéndose en manifiesto.

Por otro lado, Marín (2006) en su artículo “Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia” para la revista Opinión Jurídica, desarrollo una investigación con el objeto de determinar cinco principales problemas que se suscitan en los bienes inmuebles, edificios, etc. que se sometan al régimen de propiedad horizontal. Con lo cual, llegó a la conclusión que existen muchos problemas dentro de este régimen que obedecen al sistema de propiedad

inmobiliaria en el que coexisten siendo que deben estar juntas la propiedad individual y la común.

En Ecuador, Parra (2014), en su tesis “Diseño de un sistema de gestión para la administración de recursos en el sector inmobiliario bajo régimen de propiedad horizontal” desarrollado con la finalidad de evaluar al sector inmobiliario que se ciñe al régimen de propiedad horizontal. Llegando a la conclusión que este tipo de propiedades son una modalidad que se transforma en una figura jurídica, asumiendo fases complejas que conllevan a variar ciertos aspectos del marco legal que norma esta nueva figura.

2.1.2 Antecedentes Nacionales

En Lima Fernández Dávila (2018) en su tesis “La naturaleza jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral” desarrollo su estudio con el objetivo de analizar la normativa aplicable a la J.P. y los casos aplicados, considerando las opiniones principales de juristas reconocidos en el área de naturaleza jurídica de los propietarios. De este modo, en una de sus conclusiones afirma que la J.P. posee capacidad jurídica, con lo cual puede actuar en forma unitaria en el tráfico judicial y contractual, teniendo facultad de vincular a todos sus miembros; sin embargo, en la legislación peruana la legislación no le concede personarías jurídicas.

Por otro lado, Condori (2019) en su tesis, “Problemática de la junta de propietarios y estrategias de solución desde la administración de edificios: Caso edificio Italflores” llevó a cabo su estudio con el objeto de determinar la relación entre la junta de propietarios y las estrategias de solución en la administración,

para lo cual desarrolló una investigación aplicada de alcance descriptivo; concluyendo que existe evidencia acerca de la problemática de la junta de propietarios en relación a las estrategias de solución.

Por último, Mora (2017), en su tesis titulada “Efectos de la responsabilidad civil de la junta de propietarios de la Ley 27157, 2017” llevó a cabo su investigación con el objetivo de estudiar la repercusión que tiene la responsabilidad civil de la J.P. enmarcado en la Ley 27157 para determinar el grado de responsabilidad en los casos en que hay daños ocasionados. Así, empleó un enfoque cualitativo de alcance descriptivo; llegando a la conclusión que la J.P. constituye un grupo de individuos, que corresponden a todos los propietarios de un edificio; quienes tienen capacidad de decisión sobre asuntos relacionados con el mantenimiento del edificio. Sin embargo, la ley no reconoce personalidad jurídica alguna para esta figura.

2.2 Bases Teóricas

2.2.1 Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común (RPEPC)

2.2.1.1 Breve Antecedente

El rubro inmobiliario, en el Perú, ha ido creciendo con el pasar del tiempo; y con ello, se puso en manifiesto la necesidad de regular esta nueva figura ya que existía un vacío legal respecto a este asunto. De este modo, apareció la figura de “pre-propiedad horizontal”, que contemplaba la opción para que en un mismo edificio puedan existir a más de un propietario (Garazatúa, 2016).

Al pasar los años, y conforme el sector inmobiliario iba creciendo, se puso en evidencia la existencia de ciertos vacíos que tenía la legislación para regularla

hasta ese momento. De este modo, se promulgó la Ley N° 10726, la cual reconoce la legitimidad del régimen especial de propiedad; sin embargo, este tampoco alcanzó resolver todas las dificultades que se presentaban en este sector.

Por otro lado, la Ley N° 10726, señala que todos los propietarios tienen derecho sobre su sección de forma exclusiva, pero también, de forma común sobre las áreas compartidas del inmueble (Garazatúa, 2016). de esta manera, dejaba las bases de la naturaleza jurídica de esta figura y aclaraba el doble sentido de la misma, considerando que en un mismo edificio existía un área común a todos los propietarios y un área exclusiva para cada propietario.

Más adelante, se promulgó la Ley N° 22112, que utilizaba de manera expresa la terminología “propiedad horizontal” en la cual el estado imponía sus propias reglas, haciéndola poco flexible ya que los propietarios no estaban permitidos de intervenir. Entre tanto, el Código Civil de 1984, reconocía ya había reconocido la institucionalidad de esta figura, en el cual señalaba que su legislación correspondía a la Ley N° 22112 (Mendoza, 2009). En esta ley, se estableció la obligatoriedad del régimen de propiedad horizontal para todos los edificios que cumplan con los requisitos de dualidad, pluralidad de propietarios y edificio.

De este modo, en el año 1999, fue promulgada la Ley 27157; así como, su reglamento, en el cual se regulaba todos los procedimientos a seguir a fin de lograr el saneamiento de la titulación. De esta manera se concede a los propietarios la decisión de elegir entre uno u otro régimen, existiendo para ello la independización y copropiedad o régimen de propiedad exclusiva y propiedad

común. De esta manera, se cambiaba el término de “propiedad horizontal” y se empleaba el término “propiedad exclusiva y propiedad común”.

2.2.1.2 Concepto de propiedad horizontal

La concepción del término “propiedad horizontal” da la idea de tratarse de un edificio fraccionado en sectores que son de dominio exclusivo de una persona y, de hecho, esta es una idea que viene desde la antigüedad. Así en el Imperio romano, se dividió por primera vez una vivienda de forma que sus pisos pertenecieron a propietarios distintos (Batille, 1973).

En la actualidad, la definición de propiedad horizontal se puede encontrar en el Reglamento de la Ley 27157, en el que se define como el régimen jurídico que refiere la existencia de un edificio o conjunto de edificios integrados por diferentes secciones que son de propiedad exclusiva de diferentes propietarios, y servicios y bienes que son de todos los propietarios a la vez; los cuales se rigen bajo un reglamento interno y cuentan con una J.P. Con lo cual, se encuentra enmarcada dentro del derecho de la propiedad y posee características complejas.

Es importante resaltar que, cuando se habla de propiedad horizontal, se debe considerar que, la misma, posee características particulares, las cuales fundamentan la necesidad de contar con un régimen autónomo, ya que las normas se crean basadas en lo que la sociedad demanda (Ventura, 1976). Así tenemos que esta figura cuenta con propiedades especiales, que, según Para (1992), la propiedad horizontal es una figura paradójica en el marco del derecho de propiedad, ya que supone su integración por dos variedades funcionalmente

distintas y con organización diferenciada, tales son la propiedad exclusiva de cada uno de los miembros y la propiedad común a todos los miembros.

2.2.1.3 Elementos que configuran al Régimen de propiedad horizontal

Esta figura, cuenta con características particulares que lo diferencian, tales como (Esquivel, 2010)

- Existencia de edificación integrada.
- Que en el edificio existan servicios y bienes comunes.
- Que distintos propietarios sean dueños de cada área de propiedad exclusiva.

De este modo, esta figura cuenta con los siguientes elementos:

- Elementos personales: deducido de su propio reglamento en el cual se establece que las áreas exclusivas deben estar bajo el dominio de distintos propietarios. De igual manera, la Ley N° 27157, contempla la participación de un constructor o promotor, que tiene potestad legítima para confeccionar el reglamento interno (Gómez, 2010).
- Elementos arquitectónicos: constituyen la razón por la cual se diferencia a la propiedad horizontal de los otros tipos de propiedad que establece el C.C., siendo motivo por el cual se evidenció el apremio de una regulación específica para esta figura y que está conformado por la sección exclusiva y privada.
- Elementos formales: correspondientes al reglamento interno que viene a ser indispensable para la constitución del R.P.H.; surgiendo producto de la variedad de propietarios que cohabitan en base al RPEPC, con la finalidad de

ordenar las relaciones interpersonales dentro de la comunidad vecinal (Fernández, 2004).

2.2.1.4 Bienes de Dominio Común y Dominio Exclusivo

2.2.1.4.1 **Bienes en Dominio Común.** Lleva este nombre porque son bienes que no tienen propietario, sino que son parte de toda la comunidad y se caracterizan por la inseparabilidad entre bienes comunes y exclusivos, en el cual, los bienes comunes ayudan a disfrutar y hacer uso de las secciones exclusivas, puesto que, al no contar con estos bienes, este régimen perdería su naturaleza dual. Otra característica que posee es la indivisibilidad, lo cual significa que no se pueden dividir los bienes de dominio común (Pérez, 1995). De este modo, las personas que tiene como propiedad el sector exclusivo, no pueden emplear o clausurar parte de estos bienes a su libre voluntad; puesto que ellos se encuentran limitados por los principios siguientes:

- No es posible que exista la propiedad horizontal si no existe dentro de ella, por lo menos un sector de propiedad común.
- Sólo se podrán considerar como bienes comunes aquellos sectores realmente necesarios para el aprovechamiento y empleo todas las personas que cuenten con una propiedad en calidad de exclusiva dentro de la misma infraestructura.

2.2.1.4.2 **Bienes en Dominio Exclusivo.** Vienen a ser las unidades que constituyen el edificio, cuyo uso es variado siempre que no vaya en contra de la ley, normas de convivencia y todo lo que está considerado

dentro del reglamento interno de la J.P. (Ley 27157, 1999). En este sentido, el propietario de estos bienes tiene potestad de independizarlas o dividir las, guardando que no perjudiquen los requisitos de seguridad en la construcción, funcionalidad y beneficios de los propietarios (Diez, 2012).

2.2.1.5 Reglamento Interno

Se le llama de esta manera al negocio jurídico, cuyo fin es establecer el régimen de propiedad común o propiedad exclusiva de un edificio, dividido por secciones cuyo dominio puede ser privado o común; el cual posee la constitución del edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, además de las normas establecidas para la convivencia (Soto, 1975).

Asimismo, la doctrina contiene dos aspectos que debe contemplar el reglamento interno, con lo cual se tiene el acto constitutivo de la propiedad exclusiva y común, toda vez que esté presente todos los elementos que lo configuren como tal; y el estatuto que reúne todas las normas de convivencia establecidas para los propietarios (Bercovitz, 1999).

De esta manera, se tiene el artículo 42° de la Ley 27157, en el cual se detalla el contenido que debe tener el reglamento interno:

- Descripción de las secciones indicando las áreas construidas y uso que se les da.
- Las secciones de servicios y dominio comunes.
- Las responsabilidades y beneficios de los propietarios.

- El porcentaje que corresponde a cada uno de los propietarios de las áreas comunes, según el reglamento interno con la finalidad de cubrir los gastos que demanden la conservación, servicios comunes, administración y mantenimiento.

2.2.1.6 Extinción del RPEPC

Considerando que el edificio o conjunto de edificios son el objeto que permite la existencia del RPEPC, la ausencia de este objeto ocasionaría la extinción del régimen. De este modo, se tiene dos modalidades, la extinción voluntaria y la extinción involuntaria (Resolución N° 340, 2008).

Al hablar de extinción voluntaria, se hace referencia al acuerdo al que llegan los socios para demoler el edificio. Para lo cual, una vez extinguido el objeto de este régimen, nacería un régimen de copropiedad ordinaria sobre el terreno.

En cuanto a la extinción involuntaria, se hace referencia a una demolición producida por factores externos, tales como un terremoto, explosión, etc. En este caso, también se pasaría a un régimen de copropiedad ordinaria respecto del terreno en el cual estaba edificado el inmueble.

No obstante, existen otros dos casos que pueden producir la extinción del RPEPC, estas son la equivocación del conjunto de beneficios o derechos que posee una misma persona y la expropiación, esta última, siempre que sea por motivos de interés social o utilidad pública (Ramos, 1980).

2.2.2 Junta de Propietarios (JP)

La JP es la entidad que integra a todas las personas propietarias de alguna seccion de propiedad exclusiva de un edificio o conjunto de edificios, que tiene por objeto la conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes para un adecuado disfrute de todos los propietarios de secciones exclusivas (Gonzales, 2007).

Al respecto, el Tribunal Registral, sostiene que la JP es una entidad corporativa que no posee personería jurídica, y que ha sido conformada con el objetivo de velar por la administración y funcionamiento de los bienes y servicios de dominio común dentro de un edificio que se sujeta al régimen de propiedad horizontal. En este contexto, son los mismos propietarios, quienes, en votación, deciden todos los asuntos relacionados con el manejo del edificio (Resolución N° 340, 2008).

2.2.2.1 Conformación de la JP

La norma, bajo la cual se rige esta figura, establece que se debe proporcionar órganos que conformen la JP, a fin de llevar una correcta administración del inmueble. De este modo se tiene al presidente y el administrador; sin embargo, no necesariamente estos cargos deben ser ocupados por diferentes personas ya que se acepta que ambos cargos, lo ocupe una misma persona.

De este modo tenemos al presidente de la junta de propietarios, quien sería el representante legal de la JP, gozando de facultades procesales que están contempladas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil (CPC). Así, el

presidente goza de facultades y específicas señaladas en este código. Asimismo, para gozar de estas facultades, la persona que ostenta este cargo, requiere únicamente de una copia del acta que corresponde a la sesión de la JP, debidamente legalizada por un notario; en la cual se le da por nombrado como tal. Con lo cual, sólo podrá ejercer sus funciones como presidente en todo cuanto respecta a la gestión del conjunto inmobiliario o edificio (González, 2013).

Según el CPC, las facultades generales de las que goza el presidente de la JP son todas aquellas correspondientes al presidente con excepción de aquellas que, por ley, requieren de facultades expresas. Asimismo, requerirá facultades específicas para asuntos como reconvenir, demandar, reconveniones y respuesta a demandas, conciliar, allanarse a la pretensión, desistirse del proceso así como de la pretensión, proceder al arbitraje las pretensiones involucradas en el proceso, transigir, delegar o sustituir la representación procesal, y otros actos que estén expresos en la ley.

Por otro lado, se tiene la figura del administrador, quien, diferenciándose del presidente, cumple funciones en el ámbito interno; los cuales están estipulados en el artículo 151° del reglamento. De este modo, el administrador debe velar por el mantenimiento y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes del edificio. Esta responsabilidad puede ser otorgada a las siguientes personas:

- Al presidente de la JP.
- A los propietarios de alguna sección de dominio exclusivo.
- Cualquier persona jurídica o natural, contratada específicamente para ocupar este cargo.

Asimismo, en el artículo 152° de este código, se establecen las funciones que desempeña el administrador, las cuales son:

- Asegurar el correcto empleo de los servicios y bienes comunes, así como su preservación, mantenimiento y que se encuentren constantemente limpios.
- Recaudar los aportes acordados para los gastos comunes.
- Mantener al día los pagos de los servicios comunes.
- En los casos en que se exijan libros contables, es responsable de mantenerlos al día.
- Realizar visitas coordinadas a las secciones exclusivas a fin de verificar el cumplimiento de Reglamento interno en todo cuanto afecte a los servicios comunes.
- Confeccionar el presupuesto anual de ingresos y egresos para su aprobación ante la JP.
- Asumir funciones como secretario de la JP.
- Cumplir y velar por el cumplimiento de los acuerdos de la JP.

Es importante resaltar que, el administrador no posee facultades representación ya que, generalmente, su nombramiento se da origen bajo un contrato de trabajo. De este modo, no se le puede otorgar facultades similares a las que tiene el presidente (Figuroa, 1989).

2.2.3 Derecho al Voto (DV)

Este es un término complejo de definir, ya que este se manifiesta en diferentes contextos. De este modo tenemos, el derecho electoral derecho

registral, derecho comercial, etc. sin embargo, en este estudio se hace referencia a los propietarios en una JP. Con lo cual, vendría a ser un derecho fundamental que posee el propietario.

De este modo, el DV viene a ser la facultad que posee cada accionista que le permite expresar su voluntad en asamblea, de forma que, al conjugarse con la de los otros accionistas, se tiene como resultado la voluntad del colectivo (Rodríguez, 1980). Este, se considera como un derecho subjetivo en el que su ejercicio es de manera potestativa, ya que, por medio de este, el accionista participa e interviene en decisiones dentro de la JP.

Sin embargo, existen distintas posturas respecto a este concepto, de este modo tenemos a Uría (1992) quien sostiene que el DV se representa por el derecho que tienen los titulares o propietarios a contribuir con la voluntad de la sociedad a la que pertenece o forma parte, siendo este un derecho intangible, ya que no puede ser alterado ni disminuido en todo cuanto respecta a su ejercicio.

Por otro lado, es indispensable diferenciar entre la titularidad que tiene el derecho al voto y la legitimidad para poder ejercerlo; ya que al hablar de titularidad se trata de determinar a la persona a quién se le reconoce o atribuye este derecho; y al hablar de legitimidad se refiere a la manera cómo la persona ejerce ese derecho. Sin embargo, en ambos casos se debe cumplir con los elementos demandados por la ley (Hundskopf, 2011).

2.3 Marco Conceptual

2.3.1 Bienes de Dominio Común

Se considera a las secciones dentro de un edificio que se encuentran unidas de forma permanente bajo un motivo causal; con la finalidad de ser parte del todo de una edificación o la mayor parte de ella (Gómez, 2010).

2.3.2 Bienes de Dominio Exclusivo

Corresponde a los sectores privados que demandan de la delimitación de un espacio, que pueda ser aprovechado de forma unitaria perteneciente a una o varias personas bajo condición de pro indiviso (Gómez, 2010).

2.3.3 Derecho al Voto

Facultad que posee cada accionista que le permite expresar su voluntad en asamblea, de forma que, al conjugarse con el deseo de los otros accionistas, se tenga la voluntad del colectivo (Rodríguez, 1980).

2.3.4 Derecho de Propiedad

Es el poder jurídico que faculta disfrutar, usar, reivindicar y disponer de un bien; debiendo ser ejercido en concordancia con el interés social y en conformidad de los límites establecidos por la ley (Código Civil, 1984).

2.3.5 Junta de Propietarios

Corresponde a la constitución de los propietarios de un edificio y que son parte de la convivencia en la misma, y se subordinan al RPEPC (Reteria, 2017).

2.3.6 Propiedad Horizontal

Régimen jurídico que sugiere la existencia de una edificación o conjunto de ellas conformadas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo y bienes y servicios de dominio común (Ley 27157, 1999).

CAPÍTULO III

MÉTODO

3.1 Tipo de Investigación

Este estudio fue de tipo básico, ya que las investigaciones de este tipo tienen por finalidad sumar conocimientos y son aplicables en otras investigaciones. Con lo cual, esta investigación ha sido desarrollada mediante una revisión literaria de la legislación pertinente con el tema de estudio.

3.2 Diseño de Investigación

El presente trabajo de investigación, tiene un diseño no experimental, puesto que no se ha manipulado de forma intencional ninguna de las variables de estudio, ni ejercido algún tipo de influencia sobre la población (Hernández, 2010). Con lo cual, el investigador se ha limitado a analizar la legislación pertinente según el problema en cuestión.

3.3 Población y Muestra

En cuanto a la población, lo conformaron la legislación vigente en materia de estudio y 6 expertos que serán entrevistados. Para este efecto, la muestra será intencional puesto que, se tomará el total de la población existente.

3.4 Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos

Tabla 2

Instrumentos para la recolección de los datos según la técnica empleada.

Técnicas	Instrumentos
- Análisis de legislación	- Guía de análisis
- Entrevistas	- Guía de entrevista

Fuente: Elaboración propia.

3.5 Técnicas de Procesamiento y Análisis de Datos

En esta investigación, se realizó un análisis – síntesis de los datos captados por los instrumentos, de los cuales, se ha descartado aquella información que se encuentra incompleta o no tiene mayor relevancia para el estudio. Luego, se efectuó la interpretación de los mismos con la finalidad de contrastar la hipótesis.

CAPITULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de resultados

A fin de lograr los objetivos planteados, para la presente investigación, se han aplicado dos instrumentos. El primero fue una guía de análisis, con la cual se revisó 3 resoluciones pertinentes al tema de investigación. Asimismo, se aplicó un cuestionario a 06 expertos, de los cuales se muestran los resultados obtenidos.

4.1.1 Resultados de las entrevistas realizadas a expertos

Tabla 3

Consolidado de respuestas obtenidas en las entrevistas a expertos.

1. Desde sus nociones jurídicas, ¿qué entiende por junta de propietarios?	
Primer entrevistado	Reunión de propietarios de determinadas secciones de propiedad exclusiva de una edificación, cuyo propósito de reunión es regular la convivencia social respecto al uso, mantenimiento de los servicios y bienes comunes.
Segundo entrevistado	La junta de propietarios viene a ser la reunión de propietarios de las secciones de una propiedad el cual tiene como propósito regular la convivencia social respecto al uso mantenimiento de

	los servicios y bienes comunes.
Tercer entrevistado	Esta junta se encuentra conformada por los propietarios de diferentes secciones de una propiedad exclusiva que buscan definir acuerdo respecto a los bienes y servicios comunes mediante la implementación de un reglamento interno.
Cuarto entrevistado	Es la asamblea de propietarios de determinadas secciones de propiedad exclusiva de una edificación, cuyo propósito de reunión es regular el uso y mantenimiento, tanto de los servicios, así como de los bienes comunes.
Quinto entrevistado	Es la asamblea de propietarios de determinadas secciones de propiedad exclusiva de una edificación, cuyo propósito de reunión es regular el uso y mantenimiento tanto de los servicios, así como de los bienes comunes.
Sexto entrevistado	Esta junta se encuentra conformada por los propietarios de diferentes secciones de una propiedad exclusiva que buscan definir acuerdo respecto a los bienes y servicios comunes mediante la implementación de un reglamento interno.

2. Desde sus nociones jurídicas, ¿qué entiende por derecho al voto?

Primer entrevistado	Es un derecho reconocido en la Constitución Política del Perú, además de ser un derecho social y político, mediante el cual un ciudadano elige a otro ciudadano a fin que lo represente en un determinado cargo.
Segundo	El derecho al voto es un deber jurídico el cual es personal, libre,

entrevistado	igual y secreto, ejercido por el documento nacional de identidad
Tercer entrevistado	Es un deber y potestad que tiene un propietario para manifestar su postura en referencia a la aceptación de un acuerdo en asamblea, el cual está respaldado por la constitución así como por la ley de propiedad horizontal.
Cuarto entrevistado	Es un derecho reconocido en la CPP, el cual constituye un deber cívico, además de ser un derecho social y político, mediante el cual, un ciudadano elige a otro ciudadano a fin que lo represente en un determinado cargo. En específico, representa la facultad de manifestar su postura en referencia a la aceptación de un acuerdo en asamblea
Quinto entrevistado	Es un derecho reconocido en la Constitución Política del Perú, el cual constituye un deber cívico, además de ser un derecho social y político, mediante el cual un ciudadano elige a otro ciudadano a fin que lo represente en un determinado cargo. En específico representa la facultad de manifestar su postura en referencia a la aceptación de un acuerdo en asamblea.
Sexto entrevistado	Es un deber y potestad que tiene un propietario para manifestar su postura en referencia a la aceptación de un acuerdo en asamblea, el cual está respaldado por la constitución así como por la ley de propiedad horizontal.

3. ¿Cuáles considera ud. que deberían ser los requisitos para ser parte de la junta de propietarios?

Primer	- Ser titular del predio y/o de la sección de propiedad exclusiva
--------	---

entrevistado	<p>de la edificación (departamento).</p> <ul style="list-style-type: none"> - No tener denuncias de daños respecto a la edificación que resulten perjudiciales para los otros miembros sobre su sección exclusiva. - Ser propietario habilitado de la sección de propiedad exclusiva de la edificación, y reconocido por la junta de propietarios.
Segundo entrevistado	<p>- En caso de ser mayor de 70 años deberá constar con certificado psicológico con el cual acreditará capacidad de ejercicio.</p>
Tercer entrevistado	<p>Ser propietario de una sección del predio exclusivo, así como gozar de capacidad de goce.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ser titular de la sección de propiedad exclusiva del predio.
Cuarto entrevistado	<p>Mediante cualquier instrumento que acredite la titularidad como por ejemplo la escritura pública.</p> <ul style="list-style-type: none"> - No tener denuncias de daños que resulten perjudiciales para los otros miembros o del predio matriz. <p>Ser titular de la sección de propiedad exclusiva del predio.</p>
Quinto entrevistado	<p>(departamento), mediante cualquier instrumento que acredite la titularidad como por ejemplo escritura pública. No tener denuncias de daños que resulten perjudiciales para los otros miembros o del predio matriz.</p>
Sexto entrevistado	<p>Ser propietario de una sección del predio exclusivo, así como gozar de capacidad de goce.</p>

4. Desde sus nociones jurídicas, ¿cuáles deberían ser los requisitos para el ejercicio del derecho al voto en la junta de propietarios?

Primer entrevistado	El solo hecho de ser titular del predio y/o de la sección de propiedad exclusiva de la edificación (departamento). Ser propietario habilitado y reconocido de la sección de propiedad exclusiva de la edificación. En caso de ser mayor de 70 años deberá constar con certificado psicológico con el cual acreditará capacidad de ejercicio.
Segundo entrevistado	70 años deberá constar con certificado psicológico con el cual acreditará capacidad de ejercicio.
Tercer entrevistado	Ser considerado propietario hábil por la junta de propietarios y no contar con ninguna deuda respecto a la junta.
Cuarto entrevistado	Ser titular de la sección de propiedad exclusiva del predio. Mediante cualquier instrumento que acredite la titularidad como por ejemplo la escritura pública
Quinto entrevistado	Ser titular de la sección de propiedad exclusiva del predio. (departamento), mediante cualquier instrumento que acredite la titularidad como por ejemplo escritura pública.
Sexto entrevistado	Ser considerado propietario hábil por la junta de propietarios y no contar con ninguna deuda respecto a la junta.

5. ¿Considera Usted que, el hecho de exigir la titularidad de la propiedad a los miembros de una junta de propietarios para ejercer su derecho a voto, representa una vulneración de este derecho?

Primer entrevistado	Si, por que no se encuentra regulado en ninguna ley que el no estar inscrito en el registro de propietarios limite el derecho al voto de los propietarios que ostentan la titularidad por medio de
---------------------	--

	escritura pública.
Segundo entrevistado	<p>Si, puesto que no existe una ley que limite el derecho a voto de los propietarios dentro de una junta de propietarios, por la causal de no estar inscritos en el registro de propietarios, por que ostentan la titularidad por medio de escrituras públicas lo cual ya les da la condición de propietarios.</p>
Tercer entrevistado	<p>Si, por que el derecho al voto es esencial para la manifestación la voluntad en la junta de propietarios y no reconocer a todos los propietarios y solo a los inscritos vulnera este derecho más aun cuando la propia ley no lo exige y tampoco ningún otra.</p>
Cuarto entrevistado	<p>Sí, porque el derecho al voto la participación en la junta está respaldada por la constitución así como la propiedad y la condición de estar inscrito no se encuentra estipulado en ninguna ley por lo que tal exigencia limita y vulnera el derecho a voto.</p>
Quinto entrevistado	<p>Si, por que el derecho al voto la participación en la junta està respaldada por la constitución, asi como la propiedad y la condición de estar inscrito no se encuentra estipulado en ninguna ley por lo que tal exigencia limita y vulnero el derecho a voto.</p>
Sexto entrevistado	<p>Sí, porque el derecho al voto es esencial para la manifestación de la voluntad en la junta de propietarios y no reconocer a todos los propietarios y sólo a los inscritos vulnera este derecho más aún cuando la propia ley no lo exige y tampoco ninguna otra.</p>

6. Desde sus nociones jurídicas, ¿cuál cree que es la postura que evidencia el Tribunal Registral, en relación a la Junta de Propietarios?

Primer entrevistado	Que, para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito.
Segundo entrevistado	La postura del Tribunal Registral es que se debe considerar únicamente a los propietarios con dominio inscrito para contabilizar el quorum.
Tercer entrevistado	Que, para la contabilización del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio.
Cuarto entrevistado	Que, para la contabilización del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio.
Quinto entrevistado	Que, para la contabilización del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio.
Sexto entrevistado	Que, para la contabilización del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio.

7. Desde sus nociones jurídicas, ¿cuál sería la posición de la Ley General de Sociedades, respecto al derecho al voto?

Primer entrevistado	El voto deberá garantizar el respeto al derecho de intervención de cada accionista o socio.
---------------------	---

Segundo entrevistado	El voto garantiza el respeto al derecho de intervención de cada accionista o socio.
Tercer entrevistado	El voto deberá garantizar el respeto al derecho de intervención de cada accionista o socio, el cual no se ve afectado por la no inscripción de socios de una sociedad anónima.
Cuarto entrevistado	El voto deberá garantizar el respeto al derecho de intervención de cada accionista o socio, el cual no se ve afectado por la no inscripción de socios de una sociedad anónima.
Quinto entrevistado	El voto deberá garantizar el respeto al derecho de intervención de cada accionista o socio, el cual no se ve afectado por la no inscripción de socios de una sociedad anónima.
Sexto entrevistado	El voto deberá garantizar el respeto al derecho de intervención de cada accionista o socio, el cual no se ve afectado por la no inscripción de socios de una sociedad anónima.

8. Desde sus nociones jurídicas, ¿cuál sería la posición de la Ley de Propiedad Horizontal, respecto al derecho al voto?

Primer entrevistado	Que, la citada ley da los lineamientos o requisitos para considerar a un miembro como hábil, y en consecuencia encontrarlo hábil para ejercer su derecho de voto.
Segundo entrevistado	Conforme la ley implica que el derecho al voto es individual, y es ejercido por propietario hábil y habiendo cumplido con el pago de todas las cuotas determinadas por la junta de propietarios, no precisando que debe estar inscrita su titularidad.

Tercer entrevistado	La ley postula que para ejercer el derecho al voto debes ser propietario habilitado por la junta de propietarios y estar al día en las cuotas.
Cuarto entrevistado	La ley postula que, para ejercer el derecho al voto debes ser propietario habilitado por la junta de propietarios y estar al día en las cuotas.
Quinto entrevistado	La ley postula que para ejercer el derecho al voto debes ser propietario habilitado por la junta de propietarios y estar al día en las cuotas.
Sexto entrevistado	La ley postula que para ejercer el derecho al voto debes ser propietario habilitado por la junta de propietarios y estar al día en las cuotas.

9. Desde sus nociones jurídicas, ¿qué entiende Ud. por propiedad?

Primer entrevistado	La propiedad es una relación jurídica, mediante la cual, el sujeto titular de la misma, el propietario, está jurídicamente legitimado para poseer, usar y disponer de determinada cosa que constituye su objeto.
Segundo entrevistado	La propiedad es la relación jurídica entre el sujeto quien es el titular y el bien pudiendo ser inmueble o mueble, otorgándole las facultades de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, el bien.
Tercer entrevistado	Es la capacidad jurídica directa que tiene una persona respecto a un bien (mueble o inmueble), lo cual le permite usar, disfrutar, reivindicar y disponer de ellos libremente dentro del marco establecido por la ley.

Cuarto entrevistado Es la capacidad jurídica directa e inmediata que tiene una persona respecto a un objeto o una propiedad determinados, lo cual le permite disponer de ellos libremente dentro del marco establecido por la ley.

Quinto entrevistado Es la capacidad jurídica directa e inmediata que tiene una persona respecto a un objeto o una propiedad determinados, lo cual le permite disponer de ellos libremente dentro del marco establecido por la ley.

Sexto entrevistado Es la capacidad jurídica directa que tiene una persona respecto a un bien, lo cual le permite usar, disfrutar, reivindicar y disponer de ellos libremente dentro del marco establecido por la ley.

10. Desde sus nociones jurídicas, cuál sería la concepción de la Ley de Propiedad Horizontal, respecto a la propiedad?

Primer entrevistado Se trata de un régimen especial de propiedad, al cual pueden adscribirse todas aquellas personas que sean propietarias de alguna sección exclusiva de un edificio o un conjunto de edificaciones.

Segundo entrevistado Conforme la ley establece que existen bienes de propiedad exclusiva y propiedad común los cuales son el origen del procedimiento de declaratoria de fábrica, por lo que reúne una pluralidad de propietarios.

Tercer entrevistado Contiene la misma capacidad jurídica que da la propiedad solo que en sentido estricto a la sección de la propiedad exclusiva

	siendo necesario la constitución de un reglamento interno para fijar los términos de convivencia entre los propietarios.
Cuarto entrevistado	Configura un régimen especial de propiedad, el cual abarca a todas aquellas personas que son propietarias de alguna sección exclusiva de un edificio o un conjunto de edificaciones.
Quinto entrevistado	Configura un régimen especial de propiedad, el cual abarca a todas aquellas personas que son propietarios de alguna sección exclusiva de un edificio o un conjunto de edificaciones.
Sexto entrevistado	Contiene la misma capacidad jurídica que da la propiedad solo que en sentido estricto a la sección de la propiedad exclusiva siendo necesario la constitución de un reglamento interno para fijar los términos de convivencia entre los propietarios.

Fuente: Elaborado por el autor a partir de la revisión de las resoluciones.

4.1.2 Resultados obtenidos del análisis de la legislación peruana

Tabla 4

Cuadro resumen de la legislación peruana.

Legislación	Contenido
Constitución Política del Perú – artículo 2°	Respecto a la propiedad, refiere que es un derecho fundamental, el mismo que está protegido y cuenta con respaldo del Estado.
Constitución Política del Perú – artículo 70°	La propiedad es inviolable.
Código Civil – artículo	Define a la “propiedad como el poder jurídico que

923°	permite disponer, usar, disfrutar y reivindicar un bien. Además, el ejercicio de este poder, debe darse respetando el interés social y los límites que la ley establece.
Código Civil – artículo 949°	Señala que basta con enajenar un inmueble para ser reconocido como propietario del mismo.
Resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L, del 16 de mayo de 2003.	Siempre que se vaya a inscribir algún acuerdo de la junta de propietarios, debe ser verificada la titularidad de cada uno de los que asisten y cuentan con derecho de voto.
Resolución N° 370-2003-SUNARP-TR-L del 17 de junio de 2003.	Siempre que se vaya a determinar el quórum de sesión en una junta de propietarios, sólo se podrá considerar a aquellos propietarios que cuenten con dominio inscrito
Artículo 146° del D.S N° 008-2000-MTC.	El presidente de la junta es el responsable de convocar a sesión con un plazo de como mínimo 5 días antes de la fecha indicada, para lo cual comunicará los puntos a tratar en dicha reunión. Sin embargo, en caso de no llevarse a cabo sesión, el presidente convocará a otra sesión con fecha no mayor a tres días a partir de la fecha pactada inicialmente.
Artículo 149° del D.S	Se establece el contenido y la forma que debe cumplir

<p>N° 008-2000-MTC.</p> <p>Resolución N° 97- 2004-SUNARP-TR-L del 20 de febrero de 2004.</p> <p>Ley General de Sociedades</p> <p>Artículo 143° del Reglamento de Ley 27157</p>	<p>el acta que se realiza de cada sesión.</p> <p>Los acuerdos a los que se lleguen en relación a alguna modificatoria sobre el reglamento interno debe ser asumido por la junta de propietarios</p> <p>La única condición que se le puede exigir a un accionista para que ejerza su derecho a participar y dar su voto en una junta general, es que el mismo figure como titular dentro de la matrícula de acciones, como mínimo, dos días de anticipación</p> <p>Todo propietario que esté al día con el pago de sus obligaciones en relación a los servicios, gastos y mantenimientos comunes del edificio, mantiene su condición de habilitado para poner en práctica su derecho a participar y votar en una junta de propietarios.</p>
--	--

Fuente: Elaborado por el autor.

4.2 Análisis de resultados

4.2.1 Análisis de la postura que mantiene el Tribunal Registral en relación con la Junta de propietarios

Según los resultados obtenidos por la entrevista a expertos, la postura que se considera el Tribunal Registral tiene respecto a la Junta de propietarios es que se trata de una asamblea conformada por todos los propietarios de las diferentes secciones de una propiedad exclusiva, quienes a su vez, comparten secciones

colectivas y que tiene por finalidad establecer normas de convivencia entre ellos así como la toma de decisiones para la mejor gestión y mantenimiento de las áreas comunes y los servicios.

4.2.2 Análisis de los resultados de las bases jurídicas que justifican la vulneración del derecho al voto

De la legislación revisada, se entiende que el voto es un derecho que debería ejercerse de forma libre y sin restricciones, salvo, ciertas restricciones que lo limiten, amparados en la Ley. De esta manera, la práctica de este derecho no se debe llevar a cabo por el simple hecho de finalizar gestiones de carácter social, sino también para acordar reglas para la convivencia y escoger a sus dirigentes y representantes, puesto que, a través del voto de los propietarios que conforman la junta se podrán plasmar y dar a conocer los acuerdos a los que se lleguen según la voluntad de cada propietario, y definido por el voto a favor de la mayoría y escrita en el Reglamento Interno así como la elección del presidente e integración de la junta.

Por otro lado, en la Ley General de sociedades, se estipula que, para que un propietario goce del derecho a participar y dar su voto en la junta general, sólo debe cumplir la condición de que el mismo esté inscrito como titular en la matrícula de acciones, como mínimo, dos días de anticipación, antes de la celebración de la junta de accionistas. Esto quiere decir que, para tener derecho al voto, en una junta de accionistas, primero se debe ser titular de la matrícula de acciones. Asimismo, en congruencia con el artículo 143° del Reglamento de Ley 27157, todo propietario que esté al día con el pago de sus obligaciones en relación a los servicios, gastos y mantenimientos comunes del edificio, mantiene su

condición de habilitado para poner en práctica su derecho a participar y votar en una junta de propietarios. De igual manera, en el artículo 49° de esta ley, se establece el concepto de propietario hábil, siendo este aquella persona que pueda hacer uso del derecho a votar en las reuniones programadas por la J.P. puesto que están cumpliendo con pagar sus obligaciones, las mismas que han sido establecidas por la J.P. En este artículo también se establece que el único motivo para quedar inhabilitado de ejercer su derecho como propietario es la falta de pago de las cuotas determinadas.

Por otro lado, en el artículo 139°, a la persona que no cuenta con dominio inscrito, se le considera como poseedor, sin embargo, no es posible calificarlo como propietario ya que una persona que adquiere un bien, sólo se vuelve propietario al llevarse a cabo el acto consensual, no siendo suficiente, la inscripción del predio. Asimismo, en relación al poseedor o arrendatario, existe la posibilidad de que participe en la J.P., pero sujeto a ciertas limitaciones, dado que no cuenta con la condición misma de ser un propietario.

Por su parte, en la Ley General de Sociedades, se establece que todo accionista tiene la obligación del pago de dividendos pasivos en los plazos establecidos en la escritura de constitución, de lo contrario, estaría siendo moroso y con ello, los derechos contenidos en sus acciones serían afectadas como el derecho al voto. Por lo tanto, el socio que esté en esta condición, perderá su derecho a votar en la junta de accionistas. Esto mismo lo señala el Reglamento de la Ley 27157.

Finalmente, considerando las entrevistas realizadas a los expertos, se observa que estos, considerando que los únicos requisitos para ejercer el derecho a

voto en una junta de propietarios es ser titular de una propiedad exclusiva ser considerado habilitado por la misma. Asimismo, dos de los seis entrevistados consideran que el no poseer deudas que correspondan a sus responsabilidades como parte de la junta, podría considerarse como un requisito. Por otro lado, una sola persona sugirió que, de considerarse de una persona de más de 70 años de edad, el mismo requeriría de un certificado psicológico que acredite la capacidad para ejercer su derecho a voto.

4.2.3 Análisis de la forma en que el ordenamiento jurídico peruano, considera a la propiedad.

A fin de cumplir el objetivo general de la investigación, se analizó la forma en que la normativa jurídica peruana, considera a la propiedad. En este sentido, de la revisión realizada, se puede observar lo que a continuación se indica:

El Código Civil define a la “propiedad como el poder jurídico que permite disponer, usar, disfrutar y reivindicar un bien. Además, el ejercicio de este poder, debe darse respetando el interés social y los límites que la ley establece. En este sentido, un individuo es propietario de un bien por el mero hecho de disfrutarlo, usarlo, disponer de él y reivindicarlo; con lo cual, cuenta con el poder que la ley le otorga acerca de las cuatro atribuciones contempladas en el ordenamiento jurídico.

Por otro lado, se encontró que la Constitución, respecto a la propiedad, refiere que es un derecho fundamental, el mismo que está protegido y cuenta con respaldo del Estado, con lo cual, el propietario puede beneficiarse de forma

directa del bien que posee, gozando de sus beneficios y disponer de ellos de acuerdo a sus intereses, guardando en todo momento de mantener la armonía con el bien común y respetando los límites establecidos por la ley.

Asimismo, se ha observado que la regulación civil contiene un punto de suma importancia para la investigación, pues señala que, con solo enajenar un inmueble, se convierte en propietario a no ser que, exista un dispositivo legal contrario o pacto diferente. Con lo cual, no sería necesario que el propietario esté inscrito como propietario de un inmueble a fin de ser considerado como tal.

De este análisis se puede señalar que la inscripción no constituye el derecho, el cual ya ha sido constituido; sino que únicamente lo declara como tal, puesto que transferir un inmueble, no es algo que se pueda hacer en dos tiempos. En el sistema peruano no existen estos dos tiempos, sino únicamente uno, en el cual el título de propiedad viene a ser el acto jurídico y el acuerdo de ambas partes por voluntad propia, vendría a ser el contrato.

De esta manera, se puede notar que el sistema peruano, y puntualmente el artículo 949 del C.C., no ofrece la certidumbre y garantía jurídica a los posibles adquirientes de un inmueble o propiedad, pero tampoco se puede negar que la otorga, toda vez que el artículo 214° del C.C. señala que, la misma, debe estar acompañada de la buena fe de ambas partes. No obstante, el sistema peruano sostiene que para que se concrete la transferencia es suficiente con el consenso de ambas partes.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

- La postura del el Tribunal Registral, en relación a la Junta de Propietarios es exigir la debida inscripción de los propietarios en Registros Públicos, para validar tanto las sesiones celebradas como los acuerdos realizados por los propietarios, ya que, de existir propietarios que no están debidamente registrados, no los considera como tales, y los descuenta del quórum, de manera que, al no alcanzar la mayoría establecida para celebrarse una sesión, esta queda anulada. Asimismo, considerando que el no estar debidamente registrado es un factor que restringe el derecho a voto dentro de una junta de propietarios, esta deja sin efecto los acuerdos obtenidos ya que, según los votos a favor de los propietarios debidamente registrados, no se llega a la mayoría de propietarios, dejando sin validez dichos acuerdos.
- Las bases jurídicas que justifican la vulneración del derecho al voto son la Ley General de Sociedades y la Ley 27157, en los cuales se determina que la única condición que un accionista debe cumplir para tener derecho de participar y dar su voto en la Junta General, es que el mismo esté registrado como titular de una propiedad en la matrícula de acciones, y que todo propietario que esté al día

con el pago de sus obligaciones respecto a los servicios, gastos y mantenimientos comunes del edificio, mantiene su condición de habilitado para poner en práctica su derecho a participar y votar en una junta de propietarios. De modo que, los únicos requisitos que realmente condicionen el ejercicio del voto en la J.P., son estar inscrito en la matrícula de acciones y estar al día con el pago de sus obligaciones.

- Finalmente, considerando la postura del Tribunal Registral frente a lo que establecen la Ley General de Sociedades y la Ley 27157, se determina que, al establecer como requisito la inscripción de los propietarios en Registros Públicos, para ser considerado como miembro de la Junta de Propietarios y ejercer su derecho a voto, en su condición de propietario, se está vulnerando este derecho.

5.2 Recomendaciones

En función a lo expuesto en las conclusiones, y considerando que no existe una ley que puntualmente limite o restrinja el derecho a voto de los propietarios dentro de una junta de propietarios, por la causal de no estar inscritos en el registro de propietarios; se recomienda, que el Tribunal Registral modifique su normativa a fin de dejar sin efecto dicha restricción que no cuenta con respaldo legal.

De esta forma, se estaría respetando el derecho al voto y participación de la junta, el cual está respaldado por la ley y que, siempre que se cumpla con el pago de los deberes por concepto de cuotas u otros establecidos por la junta; no será privado el propietario de gozar de este derecho.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Batille, M. (1973). *La propiedad de casas por pisos*. Barcelona: Editorial Marfil.
- Bercovitz, R. (1999). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Aranzadi.
- Código Civil. (14 de noviembre de 1984). *Decreto Legislativo N° 295*.
- Condori, M. A. (2019). *Problemática de la junta de propietarios y estrategias de solución desde la administración de edificios: Caso edificio Italflores*. Lima: Universidad Inca Garcilazo de la Vega.
- Diez, L. (2012). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Pamplona: Aranzadi.
- Esquivel, J. (2010). *Junta de propietarios y la administración de los bienes comunes en Manual de los procedimientos registrales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Fernández Dávila, G. (2018). *La naturaleza jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral*. Lima: Pontificia Univesidad Católica del Perú.
- Fernández, M. (2004). *Notas en torno a la evolucion del régimen de propiedad horizontal*. Extremadura: Anuario de la Facultad de Derecho de Extremadura.
- Figuroa, J. (1989). *Administración de las comunidade de propietarios*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

- Garazatúa, J. (2016). *Pluralidad de reglamentos internos dentro del régimen de bienes de propiedad exclusiva y común, tratamiento normativo y jurisprudencial, en Instituto Pacífico*. Lima: Instituto Pacífico.
- Gómez, C. (2010). El conjunto inmobiliario como supuesto de hecho básico para la aplicación de la propiedad horizontal. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 719.
- Gonzales, G. (2007). Junta de propietarios y adquisición de bienes. *Diálogo con la Jurisprudencia*, 260-265.
- González, G. (2013). *Derecho urbanístico. 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-Ley N° 27157*. Lima: Ediciones Legales.
- Hernández, R. (2010). *Fundamentos de metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill.
- Hundskopf, O. (2011). La problemática sobre el principio de proporcionalidad del capital frente al derecho de voto en las sociedades anónimas. *Actualidad Jurídica*, 330-335.
- Ley 27157. (julio de 1999). *Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común*. Perú.
- Marín, G. (2006). Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión Jurídica*, 145-160.

- Mendoza, G. (2009). El crecimiento inmobiliario y la denominada propiedad horizontal en Sede registral. *Revista Jurídica del Perú*, 356.
- Mora, C. (2017). *Efectos de la respopnsabilidad civil de la Junda de propietarios de la Ley 27157, 2017"*. Lima: Universidad Tecnológica del Perú.
- Nader, L. M. (2002). *Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá D.C.: Pontificia Universidad Javeriana.
- Parra, Y. (2014). *Diseño de un sistema de gestión para la administración de recursos en el sector inmobiliario bajo régimen de propiedad horizontal*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Pérez, E. (1995). Propiedad, comunidad y finca registral. *Colegio de registradores de la Propiedad y Mercantiles de España*, 215-220.
- Ramos, N. (1980). *La propiedad horizontal*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Resolución N° 340. (2008). *Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común*. Superinten.
- Reteria, M. (2017). *Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común*. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Rodríguez, J. (1980). *Curso de Derecho Mercantil*. México D.F.: Porrúa S.A.
- Rommel Alvarado, M. P. (2018). El crecimiento poblacional y los bienes de propiedad común. *Revista Economía*, 71 - 86.

Soto, F. (1975). *El título constitutivo de la propiedad horizontal*. Madrid: Junta de Colegios Notariales de España.

Tamayo, M. (2002). *Aprender a investigar. Modulo: El proyecto de investigación*. Bogotá: ICESI.

Uría, R. (1992). *Derecho mercantil*. Madrid: Impresa Aguirre.

Ventura, T. y. (1976). *Derecho de propiedad horizontal. Pisos y locales ante la Ley 49, de 21 de julio de 1960. Antecedentes históricos, legales, doctrinales y comentarios a la legislación actual*. Barcelona: Bosh.