



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho

**“LOS VACÍOS LEGALES SOBRE LAS JUNTAS  
DE PROPIETARIOS EN LA LEY N. ° 27157 Y SU  
REGLAMENTO”**

Tesis para optar al título profesional de:

**Abogado**

**Autor:**

Victor Manuel Gabriel Noriega Molina

**Asesor:**

Dr. Juan Humberto Quiroz Rosas

Código ORCID 0000-0003-1434-4376

**Lima - Perú**

**2025**


## JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	<b>EDUARDO ANTONIO REYES CASTILLO</b>
	Nombre y Apellidos

Jurado 2	<b>HAROLD GABRIEL VELAZCO MARMOLEJO</b>
	Nombre y Apellidos

Jurado 3	<b>JUAN HUMBERTO QUIROZ ROSAS</b>
	Nombre y Apellidos

## Informe de Similitud

 Página 2 of 97 - Descripción general de integridad Identificador de la entrega tncoid=:1:3287432240

### 18% Similitud general




El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

#### Filtrado desde el informe

- Coincidencias menores (menos de 10 palabras)

---

#### Fuentes principales

17%		Fuentes de Internet
2%		Publicaciones
12%		Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

---


#### Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

 Página 2 of 97 - Descripción general de integridad Identificador de la entrega tncoid=:1:3287432240

## **Dedicatoria**

A Dios por haberme dado salud, perseverancia y fuerza para continuar y sabiduría para entender.

A mi madre Nelly y a mi abuela Rebequita que han sido mi fuente de inspiración y mi guía en este largo camino académico. Gracias por su amor, su apoyo, paciencia y comprensión.

A mis amigos quienes fueron mis compañeros en la búsqueda del conocimiento y mi celebración en momentos de triunfo.

## **Agradecimiento**

Agradezco a Dios por darme salud y fuerzas para continuar a pesar de los sacrificios realizados en el transcurso del tiempo. Asimismo, agradezco al asesor Juan Humberto Quiroz Rosas por su guía constante para la elaboración de la presente tesis.

## TABLA DE CONTENIDO

Jurado calificador.....	2
Informe de similitud.....	3
Dedicatoria .....	3
Agradecimiento.....	4
Tabla de contenido.....	6
Índice de tablas.....	7
Resumen.....	8
Capitulo I. Introducción.....	9
Capitulo II. Metodología.....	27
Capitulo III. Resultados.....	37
Capitulo IV. Discusión Y Conclusiones.....	76
Referencias .....	85
Anexos.....	88

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Tabla de evolución de unidades vendidas.....	10
<b>Tabla 2</b> Lista de profesionales entrevistados.....	30
<b>Tabla 3</b> Normas internacionales.....	30
<b>Tabla 4</b> Ley 625 de Colombia de agosto del 2001.....	35
<b>Tabla 5</b> Ley de propiedad de condominio de inmuebles para distrito federal de México de enero del 2011.....	36
<b>Tabla 6</b> Ley de propiedad horizontal.....	37
<b>Tabla 7</b> La falta de personería jurídica según las fuentes documentales .....	38
<b>Tabla 8</b> Representante de la junta de propietarios según fuentes documentales .....	39
<b>Tabla 9</b> Importancia de un representante legal según fuentes documentales .....	39
<b>Tabla 10</b> Alcances de los acuerdos en las asambleas de juntas de propietarios .....	40
<b>Tabla 11</b> Eficacia de acuerdos en las asambleas según fuentes documentales .....	40
<b>Tabla 12</b> Importancia de alcances de los acuerdos según las fuentes documentales.....	41
<b>Tabla 13</b> Dificultades en sanciones según fuentes documentales .....	41
<b>Tabla 14</b> Importancia de Sanciones en condominios según fuentes documentales .....	42
<b>Tabla 15</b> Eficacia de sanciones en condominios .....	43
<b>Tabla 16</b> Entrevista a Gabriel Granda Riega - Abogado - Derecho Civil .....	47
<b>Tabla 17</b> Entrevista a Tito Montaña Nina - Abogado - Derecho Civil .....	51
<b>Tabla 18</b> Entrevista a Dangelo David Gamero Arpita - Abogado - Derecho Civil.....	55
<b>Tabla 19</b> Entrevista a David Anthony Velásquez Alva - Abogado - Derecho Civil. ....	62
<b>Tabla 20</b> Entrevista a Alejandro Valderrama Valladares - Abogado - Derecho Civil .....	64
<b>Tabla 21</b> Entrevista a Max Jason Vargas Calderon - Abogado - Derecho Civil .....	70

## RESUMEN

Este trabajo de investigación tiene como finalidad analizar la problemática de los vacíos legales sobre las juntas de propietarios en la ley N.º 27157 y su reglamento. A pesar del tiempo de vigencia de la mencionada ley, hasta la fecha aún no existen suficientes investigaciones respecto a las juntas de propietarios.

Es menester precisar que el tipo de investigación que prevalece es el básico y el explicativo y, enfoque cualitativo. Asimismo, en cuanto al diseño de la investigación, se ampara en la teoría fundamentada; y, la muestra y la población están integrada por tres normativas internacionales y seis profesionales civilistas.

Para finalizar, precisar que, las juntas de propietarios se han convertido en una forma de organización en la realidad que permite velar y salvaguardar los bienes comunes de edificios y condominios, así como la buena convivencia entre propietarios. En este sentido, resulta importante precisar que es necesario realizar modificaciones relevantes en la ley y su reglamento para una mejor aplicación de la misma en la realidad.

**PALABRAS CLAVES:** junta de propietarios, acuerdos, personería jurídica, sanciones.

## CAPITULO I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática

En la actualidad, ha quedado demostrado que existen serios problemas en la normativa concerniente a la junta de propietarios debido a los vacíos legales que requieren ser aclarados con carácter de urgencia para velar por el bienestar y la buena convivencia en los propietarios, copropietarios y/o poseedores.

Con el tiempo, estos vacíos legales han sido notados considerablemente en los temas y/o asuntos relacionados en las juntas de propietarios en la medida que se han tratado de solucionar mientras se buscaba ser más precisos para evitar diferentes interpretaciones y conflictos entre los propietarios en edificios y condominios de nuestra sociedad.

Por tanto, aclarar los vacíos legales puede contribuir grandemente para solucionar diversos problemas en la sociedad como el tipo de personería jurídica de la junta de propietarios como entidad, la legitimidad del presidente para representar a la junta de propietarios ante diversas entidades públicas y privadas, el alcance de los acuerdos adoptados en las juntas de propietarios y finalmente, los límites de las sanciones en las juntas de propietarios sin que pueda afectar los derechos fundamentales. Siendo el caso que la primera precisión del tema de esta investigación, los vacíos sobre las juntas de propietarios hacen referencia a las decisiones que podrían optar los propietarios en edificios y condominios sin afectar los derechos de los propietarios.

Estos vacíos legales sobre las juntas de propietarios han venido afectando en diversos países y Perú no fue la excepción, toda vez que, a la fecha se pueden apreciar estos vacíos legales en la Ley N.º 27157 (en lo sucesivo, “la ley”) y su reglamento, el D.S N.º 035-2006-VIVIENDA (en lo sucesivo, “el reglamento”); no obstante, no se ha observado en diversos medios o en el Estado peruano el intento por mejorar y/o aclarar estos vacíos en

la normativa a fin de que los propietarios puedan solucionar las desavenencias internas que se puedan generar entre los propietarios en edificios y condominios, considerando que, en nuestra realidad, continua incrementando la construcción de edificios y condominios en Perú. Según el informe analytics inmobiliario de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) muestra las cifras de las ventas en el año 2020 lo cual demostraría el incremento de los propietarios en edificios y condominios conforme obra en la siguiente tabla.

**Tabla 1**

*Tabla de evolución de unidades vendidas en el año 2020.*

Meses	Unidades en oferta	Unidades vendidas	Ratio de ventas
Enero	26,505	1,145	4,3%
Febrero	26,062	1,154	4,4%
Marzo	26,893	507	1,9%
Abril	27,456	170	0,6%
Mayo	27,747	461	1,7%
Junio	26,952	883	3,3%
Julio	27,133	1,402	5,2%
Agosto	26,672	1,354	5,1%
Septiembre	26,751	1,379	5,2%
Octubre	26,363	1,420	5,4%
Noviembre	26,448	1,128	4,3%
Diciembre	25,927	1,056	4,1%

*Fuente: Informe Analytics Inmobiliario de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI)*

Como se puede apreciar, en el año 2020 se vendió un total de 10,781 unidades lo cual confirmaría que, en efecto, estaría confirmando lo señalado líneas arriba concerniente a

la variación en la cantidad de propietarios. En Lima, se aplica los acuerdos adoptados en las asambleas de propietarios a causa de los vacíos legales con el riesgo de no tener los alcances específicos de las acciones que podrían aplicar los integrantes de las juntas de propietarios.

Por lo que menciona Mora (2018), quien resulta ser titular de la unidad exclusiva tiene facultades de goce, uso y disposición del bien, lo cual permite ejercer su derecho en armonía y respetando las limitaciones de carácter legal de conformidad el artículo 923 del Código Civil; la misma que se origina producto de la convivencia en común que establece mayores restricciones.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, es menester precisar que las juntas de propietarios tratan, en la medida de lo posible, buscar mejorar y conservar la armonía y la buena convivencia entre los propietarios, así como también buscan hacer cumplir las responsabilidades previstas por ley; sin embargo, los vacíos legales sobre las juntas de propietarios generan dificultades para imponer sanciones y el cumplimiento de las mismas.

Por lo tanto, debido a los vacíos legales sobre las juntas de propietarios, la presente tesis plantea analizar el marco normativo de la ley y su reglamento, estudiar a detalle las deficiencias que presenta, y en este sentido, proponer modificaciones y mejoras a fin de contribuir realmente con los problemas que devienen a causa de las desavenencias internas generadas en las juntas de propietarios; es decir, precisar los aspectos que no fueron y no son considerados en la ley y en su reglamento y, que de esta manera, viene afectando a las juntas de propietarios.

Cabe señalar que, la relevancia de la ley y su reglamento, no solo son beneficios que puedan tener los propietarios que conforman las juntas, sino además permitirá facilitar

los procedimientos para su formalización, así como también los procesos ante entidades públicas y privadas.

Respecto a la primera mencionada anteriormente, entre los vacíos legales que presenta, comprende: definición del tipo de entidad que ejerce frente ante entidades públicas y privadas, alcances de las sanciones por conductas no previstas en la ley y su reglamento, alcance de los acuerdos adoptados en las asambleas para aplicar medidas que permitan mejorar la buena convivencia entre los propietarios, alcances del límite de morosidad en los propietarios por falta de incumplimiento de los pagos de cuotas ordinarias y extraordinarias, responsabilidad de las deudas de los propietarios que proceden a transferir la titularidad registral de su bien sin haber pagado las deudas en su totalidad, la legitimidad y reconocimiento del presidente frente a las entidades públicas y privadas, las formalidades de las juntas de propietarios no inscritas en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Es por ello, resulta urgente buscar soluciones que permitan mejorar el desarrollo de las juntas de propietarios a efectos de favorecer a todos aquellos que las integran como es el caso de los propietarios y los poseedores, así como también permita a las entidades públicas y privadas otorgar facilidades en los procesos sobre la base de una normativa más detallada y adecuada para su debido cumplimiento.

En este sentido, es necesario señalar que la mejora en la regulación de la ley y su reglamento sobre las juntas de propietarios puede lograr cambios significativos en la sociedad, tanto en los propietarios, poseedores y todos los que conforman la junta de propietarios, así como las entidades públicas y privadas, considerando que la regulación detallada de la ley y su reglamento ha permitido solucionar los problemas de las juntas de propietarios con mayor facilidad en otros países, mostrando resultados satisfactorios.

En relación a este tema tan importante, cabe mencionar que la junta de propietarios es una entidad que no solo existe en un contexto nacional, local y/o regional, sino que además esta ley y su reglamento son de interés mundial.

Ahora bien, el Diario Gestión (2017), mencionó que, en los últimos años, los departamentos se han convertido en la mejor opción de vivienda en miles de familias peruanas; no obstante, la convivencia en las viviendas multifamiliares puede resultar complicado si la administración de los bienes comunes no se regula mediante una junta de propietarios, la misma que debe inscribirse en los registros públicos.

Según el Tribunal Registral mediante Resolución N.º 2724-2021-SUNARP-TR, explica que la junta de propietarios se constituye plenamente con el otorgamiento del Reglamento Interno, esto es que la junta de propietarios está integrada por los propietarios que conforman las secciones de propiedad exclusiva de una edificación, la misma que tiene representación de quienes la conforman.

Esta investigación es realizada a efectos de contribuir académicamente en el conocimiento de la disciplina del Derecho Registral, al considerar las juntas de propietarios como una entidad que viene incrementando en diversas partes de nuestro país y que podría ser mejorada su regulación haciendo de conocimiento los vacíos legales que afecta actualmente a todos aquellos que la conforman, así como las entidades públicas y privadas que canalizan sus procesos. En tal sentido, la presente investigación está a disposición como base para futuros estudios de investigación que desean efectuar concerniente a este tema, considerando además los beneficios podría proporcionar la mejora de la presente ley y su reglamento conforme a su aplicación en las juntas de propietarios.

### 1.3. Antecedentes de la Investigación

#### Antecedente Internacional

Distintos países como España, Colombia, Argentina, México, Uruguay, Chile, entre otros, observaron conveniente efectuar reformas en la regulación sobre las juntas de propietarios a fin de mejorar la armonía y buena convivencia entre los propietarios y todos aquellos que conforman la junta, dado que esta iniciativa no solo busca favorecer a las juntas de propietarios, sino además pretende facilitar los procesos en las entidades públicas y privadas. Por lo tanto, se busca mejorar precisar y subsanar los vacíos legales en relación a las juntas de propietarios.

Nader (2002) en su trabajo de grado *“Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia”*, para optar el título de Abogado, en la Pontificia Universidad Javeriana – Colombia, utilizando el método cualitativo, concluye lo importante y las ventajas que trae consigo para propiedad horizontal la constitución de una persona jurídica encargada de administrar los bienes comunes velar por los intereses de la copropiedad, siendo que esta entidad dotada de autonomía e independencia, desprende la organización y la agilidad de la propiedad horizontal toda vez que tiene la representación extrajudicial y judicial de los copropietarios y puede actuar ante el ordenamiento jurídico en los actos encaminados al cumplimiento y la realización de su objeto social que se traduce en beneficio de los propietarios. Su patrimonio propio como tal e independiente que no incluye bienes comunes y organización precisa por la ley son aspectos importantes de las cuales se deriva la relevancia de su creación.

Gonzales (2018) *“El Procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condominios de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N.º 7933: problemáticas y propuesta de reforma.”*, señala como objetivo analizar el actual

procedimiento de toma de acuerdos contenido en la ley reguladora de la propiedad en condominio, así como extraer los problemas actuales como consecuencia de su ejecución y proponer una solución a nivel legislativo para buscar la mejora del procedimiento.

Andrés (2019) en su tesis *“La evolución del interés privativo frente al comunitario en la propiedad horizontal”*, a fin de obtener el grado de doctorado en la Universidad Castilla-La Mancha – España, señala que el objetivo perseguido era buscar solucionar el problema de la morosidad, agilizar y simplificar el funcionamiento y las tomas de decisiones de las comunidades de propietarios y la responsabilidad por deudas de la comunidad, buscar conservar el buen estado de los bienes comunes así como la conservación de los bienes inmuebles y una mejor distinción de la eficacia y validez de los acuerdos de la junta de propietarios, así como también modificar el régimen de acuerdos para la realización de mejoras.

#### **Antecedentes Nacional. –**

En el Perú, las juntas de propietarios muestran una clara necesidad de mejorar la ley y su reglamento dado los vacíos legales que se ven reflejados en ellas, presentan dificultades para solucionar los problemas que devienen de las desavenencias internas generadas en los propietarios que conforman las juntas de propietarios, así como las dificultades que se generan en los procedimientos frente a entidades públicas y privadas, y los acuerdos que se adopten en las asambleas con la finalidad de hallar soluciones ante las adversidades que se presentan entre los propietarios.

Resulta pertinente precisar que, el Perú no se aleja de la necesidad de mejorar la ley y el reglamento que regulan las juntas de propietarios, concerniente a la responsabilidad de los propietarios y las omisiones que incluso, se hacen notar cuando se trata de solucionar los problemas que se generan en las juntas de propietarios. Es en este sentido, que

mencionaremos determinados autores que proporcionarán y/o hacer mayor énfasis concerniente a la presente problemática.

Mora (2018) en su tesis: *“Efectos de la responsabilidad civil de la junta de propietarios de la ley 27157,2017”*, tuvo como objetivo: Precisar los efectos de la responsabilidad civil de la junta de propietarios de la ley 27157 de tal modo que se debe plantear la responsabilidad civil y abordar el procedimiento que tienen las juntas de propietarios. En este contexto, el autor concluyó señalando que, la responsabilidad civil no está individualizada de forma adecuada al autor que genera el daño a causa de la ausencia de personería jurídica y a la complejidad de esta figura, por lo que provoca incertidumbre en la víctima viéndose en la necesidad de recurrir a otros ordenamientos jurídicos que por analogía puedan resultar aplicables.

Yauli (2019) en su tesis: *“La no inscripción de la junta de propietarios del conjunto residencial Las Praderas de Surco ante la SUNARP, periodo, 2009-2015”* con la finalidad de obtener el título profesional de abogada de la Universidad Peruana Los Andes, utilizando el método cualitativo, tipo descriptivo y la guía de entrevista como método de investigación, tuvo como objetivo: determinar si el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27157, vulnera la inscripción de la junta de propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco-Lima, ante la SUNARP durante el periodo 2007-2015, y cuyos objetivos específicos señala si el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27127, vulnera la administración de los bienes y los gastos por los servicios comunes en el Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, durante el periodo 2009 – 2015, así como también explicar si el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27157 vulnera el cobro de las deudas de los propietarios morosos del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima durante el periodo 2009-2015. Concluyó señalando que, el Texto Único Ordenado

de la Ley N.º 27157 vulnera la inscripción en la SUNARP toda vez que en su artículo 145º precisa que la junta de propietarios se constituye al otorgamiento del reglamento interno y su inscripción se efectúa en el registro de propiedad inmueble y no en el registro de personas jurídicas, siendo el caso que ha generado más del 70% de propietarios se conviertan en morosos. Asimismo, precisa que, mientras que la junta de propietarios no se inscriba en la SUNARP, carece de personería jurídica, para lo cual debería contar con la participación consensual de todos los propietarios y ponerse de acuerdo a las acciones que se deberán tomar para acabar con la morosidad, porque iniciar un proceso ejecutivo no procedería por no tener representación procesal. Es decir, estas líneas el autor nos explica que la falta de la inscripción de la junta de propietarios en la SUNARP, dificultaría el proceso para el cobro de deudas de los propietarios y/o poseedores, por lo que esto conllevaría a que la junta de propietarios no tenga fondos para poder cubrir las necesidades de mantenimiento de áreas comunes, siendo así que estaría causando gran daño a los propietarios que conforman las juntas de propietarios toda vez que esto causaría que, los elementos de los bienes comunes puedan encontrarse en mal estado y podría afectar en gran escala a la buena convivencia entre los propietarios.

Pozo (2022) en su tesis: *“Régimen legal de las juntas de propietarios: análisis multidisciplinario y jurisprudencial”*, con la finalidad de obtener el grado académico de Magister en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, tuvo como objetivo analizar y determinar la naturaleza jurídica de la junta de propietarios. Concluyó que la junta de propietarios no presenta una regulación adecuada en nuestro ordenamiento jurídico, y esto de cierto modo afectaría por el solo hecho de no poder incurrir a una norma clara, expresa, detallada y adecuada

cuando ocurra determinados escenarios de desavenencias entre los propietarios que conforman las juntas de propietarios.

Adicionalmente, el autor nos muestra las dificultades para hallar determinadas soluciones frente a los inconvenientes que se puedan presentar en la junta de propietarios, agregando además que se tendría que recurrir a diversos pronunciamientos en la jurisprudencia registral para recién adquirir un criterio exacto para hallar la solución a los problemas por la falta de personería jurídica.

Arrelucea (2021) en su tesis: *“Ineficacia de la Ley 27157 en función de los nuevos alcances a la norma civil frente al problema de vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú”*, con la finalidad de obtener el título profesional de Abogado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, la cual tuvo como objetivo precisar la ineficacia de la Ley 27157 ante los vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú. Concluyó que determinó que, en el marco y los lineamientos de la legislación peruana, aplicar la Ley N.º 27157 resulta ineficaz toda vez que no cubre los vacíos legales en relación a la propiedad horizontal cuando se trata de regular la convivencia entre los propietarios, pues la junta de propietarios no cuenta con la autonomía suficiente, así como el poder coercitivo como para hacer respetar y cumplir las normas internas concerniente a un escenario de convivencia.

En este sentido, el autor evidencia la clara falta de regulación expresa en la ley N.º 27157 y lo importante que resultaría hacer y/o realizar una modificación para mejorar todo por cuando corresponde a las conductas, derechos, obligaciones y sanciones de los propietarios en todo lo que vincule o guarde relación a la respecto a las juntas de propietarios.

Esquivel (2020) en su tesis: *“La administración de bienes y servicios comunes de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común”*, con la finalidad de optar el grado académico de Magister en Derecho de la Empresa con mención en gestión Empresarial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, cuyo objetivo es determinar si resulta viable que las áreas comunes de los inmuebles corresponden o sean propiedad de un tercero distinto a los titulares de unidades exclusivas quien a su vez tendría la responsabilidad al asumir y proporcionar los servicios de las áreas comunes. Concluyó que la junta de propietarios no corresponde ser persona jurídica toda vez que la inscripción de la junta se efectúa en la partida registral matriz del Registro de Predios, y por esta razón no se le otorgaría personalidad de carácter jurídico, agregando además que los integrantes de las juntas de propietarios solo y únicamente tienen como objetivo, constituir normas de convivencia de carácter social concerniente al disfrute y goce de los servicios y bienes comunes del predio. Esto es, que dichos integrantes que conforman las juntas de propietarios no estarían facultados para decidir unirse con el fin de limitar responsabilidades frente a terceros.

Al respecto, el autor nos manifiesta desde su óptica que las juntas de propietarios no tendrían personería jurídica por el solo hecho que su inscripción no se efectúa en el registro de personas jurídicas, así como también solo les correspondería velar y salvaguardar asuntos puramente que corresponda a la convivencia entre los propietarios de las secciones exclusivas.

#### **1.4. Bases Teóricas.**

##### **Junta de Propietarios**

La junta de propietarios está conformada por un conjunto de propietarios o poseedores de las unidades exclusivas de un edificio o condominio y se constituye una vez que sea otorgado el reglamento interno.

##### **Definición de Junta de Propietarios**

Según el Tribunal Registral mediante Resolución N.º 2724-2021-SUNARP-TR, explica que la junta de propietarios se constituye plenamente con el otorgamiento del Reglamento Interno, esto es que la junta de propietarios está integrada por los propietarios que conforman las secciones de propiedad exclusiva de una edificación, la misma que tiene representación de quienes la conforman.

Carrasco (2021) precisa que la junta de propietarios está conformada por todos y cada uno los propietarios de las unidades exclusivas y tiene la representación conjunta de éstos, cuya principal función es representar en gestiones de conservación y mantenimiento de las áreas comunes de las edificaciones.

Rentería (2017) señala que la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo que corresponden a un edificio o conjunto de edificios, según se detalle en el reglamento interno, cuyo fin es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que se les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas.

Para Pozo (2022) la junta de propietarios está compuesta por los propietarios de las secciones exclusivas de un condominio y/o edificio cuyo objetivo es velar, conservar y salvaguardar por el buen estado de las áreas comunes; no obstante, carece de personería jurídica.

## **Origen de las juntas de propietarios**

En atención al crecimiento de la población, las principales ciudades han optado por construcciones de edificios y condominios multifamiliares, oficinas, centros comerciales y otros, cuyos elementos principales consiste en compartir zonas de uso común como pasillos, terrazas, ascensores, entre otros. Es en este sentido que, para la organización y correcta administración de estas construcciones, se da origen a la constitución de las juntas de propietarios, cuyos derechos y obligaciones están contemplados en el reglamento interno.

### **1.5. Formulación del problema**

#### **1.5.1. Pregunta general**

¿Cuáles son los vacíos legales sobre las juntas de propietarios en la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA en el año 2023 en Perú?

#### **1.4.2. Problemas específicos**

**PE1:** ¿Cuáles son las complicaciones que presenta la personería jurídica sobre las juntas de propietarios en la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA?

**PE2:** ¿Cuáles son los inconvenientes que presenta el proceso de la formalidad de la representación de la junta de propietarios en la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA?

**PE3:** ¿Cuáles son las controversias en los alcances de los acuerdos de las asambleas en las juntas de propietarios en la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA?

**PE4:** ¿Cuáles son las dificultades que se presentan en las sanciones y su cumplimiento en las juntas de propietarios en la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA?

### **1.4.3. Objetivo general**

Analizar la problemática para mejorar la regulación respecto a los vacíos legales sobre las juntas de propietarios en la Ley N.º 27157 y su reglamento en el año 2023 en Perú.

### **1.4.4. Objetivos específicos:**

**OE1:** Explicar las complicaciones que presenta la falta de personería jurídica de las juntas de propietarios ante entidades públicas y privadas sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento.

**OE2:** Demostrar los inconvenientes para que exista una regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento y formalidad del representante de la junta de propietarios.

**OE3:** Explicar las controversias para precisar los alcances de los acuerdos en las asambleas de las juntas de propietarios sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento.

**OE4:** Determinar las dificultades para precisar la el alcance de las sanciones y su cumplimiento en las juntas de propietarios sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento.

## **1.5. Hipótesis**

### **1.5.1. Hipótesis general**

Existe la problemática sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA en el año 2023 en Perú, en el marco de la legislación que regula las juntas de propietarios en el Perú.

Dado que, esta ley no regula con precisión ciertos aspectos sobre las juntas de propietarios como es el caso de la personería jurídica, la formalización para ejercer representación en la junta de propietarios, el procedimiento para el alcance de los acuerdos, y el alcance de las sanciones, causando de este modo cierta afectación cuando se trata de solucionar diversos problemas que se presentan entre los propietarios, así como todos aquellos que conforman las juntas de propietarios.

### **1.5.2. Hipótesis específicas**

**HE1:** Existe complicaciones para determinar la personería jurídica de las juntas de propietarios frente a entidades públicas y privadas sobre la base de la ley y su reglamento toda vez que complica determinados procesos al causar confusión al considerar los alcances de representación.

**HE2:** Existe inconvenientes para determinar el procedimiento y formalidad de representación de la junta de propietarios sobre la base de la ley y su reglamento, toda vez que, esta ley y su reglamento solo especifica alcances en el fuero judicial en tanto no regula los alcances de representación en el fuero extrajudicial y frente a entidades privadas, ya sea el caso ante entidades bancarias, proveedores, entre otros, lo cual afecta y perjudica a la junta de propietarios generando dificultad para mejorar todo lo relacionado a los elementos o aspectos que forman parte de los bienes comunes.

**HE3:** Existen controversias en relación a los alcances de los acuerdos en las asambleas

de las juntas de propietarios toda vez que, en diversos casos se ha intentado mejorar y regular de forma específica la conducta de los propietarios en relación a los bienes comunes mediante normas de convivencia; sin embargo, la ley y su reglamento no especifica cuales son los alcances de los acuerdos en las asambleas, así como la validez de las aprobaciones de los acuerdos cuando el reglamento interno, la ley y su reglamento no detalla que tanto debe darse su cumplimiento a los acuerdos adoptados en las asambleas.

**HE4:** Existen dificultades respecto a las sanciones y las medidas que deben aplicar entorno a su cumplimiento por cuanto la ley y su reglamento solo detalla la inhabilitación en caso de cuotas impagas de mantenimiento lo cual conlleva al fuero judicial; sin embargo, no especifica si es posible adoptar otras medidas en caso existan propietarios que no consideren relevante el cobro mediante proceso judicial dado que el periodo que comprende un proceso judicial resulta externo a pesar que el reglamento señala que se puede optar por la vía judicial sin necesidad de acudir al fuero conciliatorio.

## **1.6. Justificación**

### **Justificación Teórica**

Esta investigación es realizada a efectos de contribuir de forma académica y profesional en el conocimiento pleno de la disciplina propia del Derecho Registral, al plantear las juntas de propietarios como una entidad que viene incrementando en diversas partes de nuestro país y que podría ser mejorada su regulación haciendo de conocimiento los vacíos legales que afecta actualmente a todos aquellos que la conforman, así como las entidades públicas y privadas que canalizan sus procesos. En tal sentido, la presente investigación está a disposición como base para futuros estudios de investigación que desean efectuar concerniente a este tema, considerando, además, los beneficios podrían proporcionar la

mejora de la presente ley y su reglamento conforme a su aplicación en las juntas de propietarios.

### **Justificación Práctica**

Se debe tener en consideración que la junta de propietarios está incrementando en nuestra sociedad y esta ley en conjunto con su reglamento presentan ciertos vacíos legales que generan dificultades en los procesos de las juntas de propietarios, esta investigación se realiza a fin de detallar y subsanar los vacíos legales de la ley y su reglamento lo cual permitirá mejorar la armonía y la buena convivencia entre los propietarios, incluso contribuirá en la solución de los problemas que se puedan presentar en torno a las juntas de propietarios.

### **Justificación Metodología**

La presente investigación se efectúa bajo un proceso sistematizado y ordenado, siendo además que las informaciones recolectadas para esta investigación derivan de fuentes fidedignas que avalan la objetividad y validez que el presente trabajo estrictamente debe cumplir, sin descuidar los parámetros y lineamientos éticos que se necesita en un trabajo de esta naturaleza.

Asimismo, la presente investigación se desarrollará mediante el enfoque cualitativo a través de las entrevistas, las mismas que permitirán mejorar una mejor definición con determinados juristas que puedan aclarar el tema que estudiará en la presente investigación.

## CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

### 2.1. Enfoque de investigación:

**Cualitativo:** Para Cortés (2004), es una vía de investigación sin mediciones numéricas, realizando encuestas, descripciones, entrevistas, puntos de vista de los investigadores, reconstrucciones de los hechos, sin considerar en general la prueba de hipótesis como algo indispensable.

Por otro lado, para Ríos (2017) la naturaleza de datos o enfoque, responde las características según el tipo de información; esto es que, en el aspecto cualitativo, se estudia uno o pocos casos y son analizados a profundidad.

En este orden de ideas, Quintana y Montgomery (2006) señalan que, con frecuencia se elige una opción cualitativa toda vez que se trata de abordar un determinado sector de la realidad humana “no documentado”. Esto es que, no existe un desarrollo ciertamente consolidado de teoría general o formal, por cuanto se requiere de un trabajo de producción sustantiva.

En este sentido, podemos señalar que el presente trabajo de investigación corresponde al enfoque cualitativo, dado que, nos facilitará una extensa y muy importante información, desarrollando datos y detalles necesarios de suma relevancia, cuyas fuentes provienen de un estricto análisis y estudio de diversos documentos, sin perjuicio alguno de modificar dicha información, así como tampoco apelar a la intromisión de la medición numérica.

Asimismo, es menester precisar que la información hallada es doctrinaria, toda vez que hace mención a determinados aspectos legales y jurídicos concerniente a la 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 y su Reglamento, y en adición a ello, estamos frente a una problemática en la que existe

limitada y escasa información al respecto, pues este tema fue investigado con anterioridad y hasta el día de hoy se desconoce cuáles son los vacíos legales sobre las juntas de propietarios.

## **2.2. Tipo de investigación**

Este trabajo de investigación predomina el tipo de investigación:

**Explicativo:** Para Guevara, Verdesoto y Castro (2020) este tipo de investigación guarda una relación causal, y que a su vez no solo tiene como objeto acercarse o describir el problema, sino que se concentra en detallar las causas del mismo.

Para Jiménez (1998), el estudio explicativo se origina de los problemas debidamente identificados, los mismos que considera necesario y relevante el conocimiento concerniente a la relación entre causa y efecto. Asimismo, precisa que este tipo de estudio resulta imprescindible la formulación de hipótesis que, de alguna manera pretenden explicar y/o detallar las causas del problema o cuestiones que estén relacionadas a las mismas.

Para Muntané (2010) este tipo de investigación necesita una fusión entre el método sintético y analítico, inductivo y deductivo, toda vez que trata en definitiva absolver todas las preguntas que resulten de la investigación.

En este orden de ideas, podemos señalar que este trabajo de investigación, busca investigar de manera detallada y precisa la problemática que hasta el día de hoy aún no ha sido materia de desarrollo, toda vez que, el carácter explicativo permitirá proporcionar información detallada y con mayor énfasis, así como también permitirá mostrar la razón de la problemática y cuáles serían las formas adecuadas de realizar determinadas modificaciones y/o mejoras.

Para Sampieri (2010), considera que el estudio explicativo no solo significa la descripción de fenómenos o conceptos o de la relación existente entre conceptos, sino que están destinados a responder por las razones que generan determinados eventos y/o fenómenos sociales y físicos. Esto incluso obedece a su interés por centrarse en explicar la razón por la que ocurre ciertos fenómenos y las condiciones en las que se lleva a cabo, así como la razón por la que se relacionan entre dos o más variables.

**Básico:** El principal objetivo de este tipo de investigación, se centra en adquirir conocimiento concerniente al área planteada por intermedio de la búsqueda de investigación e información nueva, sin perjuicio de necesitar resultados de forma inmediata. Adicionalmente, con este tipo de investigación no se busca practicar todo lo desarrollado; muy por el contrario, se busca mejorar el conocimiento adquirido con la finalidad de emplear (en lo sucesivo), en investigaciones o contribuir en las respuestas de algunas interrogantes formuladas concerniente al tema materia de investigación.

Para Jiménez (1998), este tipo de estudio se origina de problemas cuya relación con la práctica, es exclusivamente indirecta y cuyos resultados no poseen una aplicación de forma inmediata en la misma, pero están destinados hacia otros que sí la tienen.

### **2.3. Diseño de Investigación**

**Teoría Fundamentada:** Para Sampieri (2010), la teoría fundamentada determina los conceptos involucrados y la secuencia de interacciones y/o acciones de todos los que participan. Esto es que, una vez creado el esquema o el diseño, el investigador retorna a los segmentos o unidades y se realiza una comparación en un diseño emergente para sustentarlo.

Por otro lado, para Corbin y Strauss (2002) la teoría fundamentada se refiere a una teoría que deviene de datos recaudados de forma sistemática y que son analizados por intermedio de un proceso de investigación, considerando además que, en este método, la obtención de datos, el análisis y la teoría que devienen de ellos guardan mucha relación entre sí.

Al respecto, y sobre la base de lo anteriormente señalado, cabe precisar que este trabajo corresponde al diseño de la investigación de la teoría fundamentada, toda vez que está centrada en la investigación de carácter social, intentando analizar las razones de todos y cada uno los acontecimientos. Adicionalmente, podemos precisar que se seleccionó esta forma de diseño toda vez que el presente trabajo se elabora de bajo los lineamientos de la interpretación y no pretende desarrollar postulados con formalidad; muy por el contrario, nos inclina a la reflexión de diversas problemáticas muy precisas que pueden ser reveladas. Al centrarse en este tipo de diseño, lo que se busca es adquirir el mayor grado y/o nivel de conocimiento en el tema materia de investigación del presente trabajo.

#### **2.4. Población y muestra de la investigación**

Determinar la población y muestra resulta ser uno de los alcances más relevantes que debe ser considerado al elaborar un trabajo que sea de carácter de investigación toda vez que, sobre la base de estos elementos, dependerá de la elaboración del análisis de la problemática materia de cuestionamiento. En este sentido, es conveniente iniciar con la definición de cada uno de estos elementos tales como el de muestra y población.

Para López y Fachelli (2015) la población es una expresión que resulta aplicable para hacer referencia a un grupo completo de determinados elementos que componen un

ámbito analítico y sobre la base de lo que se pretende interferir las conclusiones del análisis, ya sea esta de naturaleza sustantiva, estadística o teórica.

En este contexto, los autores señalan que la población comprende todo un universo en la cual está compuesto de ciertos elementos que resultan ser materia de investigación, ya sea que estén conformados por seres vivos, expedientes, minerales, entre otros.

La muestra está compuesta por seis profesionales especializados en la materia notarial, registral y constitucional, así como tres normas internacionales en relación al tema materia de investigación.

**Tabla 2**

*Lista de profesionales entrevistados*

Materia	Nombres y Apellidos	Profesión	Código del colegio de abogados
<i>Derecho Civil</i>	<i>Gabriel Granda Riega</i>	<i>Abogado</i>	<i>16683</i>
<i>Derecho Civil</i>	<i>Tito Montaña Nina</i>	<i>Abogado</i>	<i>45153</i>
<i>Derecho Civil</i>	<i>Dangelo David</i> <i>Gamero Arpita</i>	<i>Abogado</i>	<i>11616</i>
<i>Derecho Civil</i>	<i>David Anthony</i> <i>Velásquez Alva</i>	<i>Abogado</i>	<i>85620</i>
<i>Derecho Civil</i>	<i>Alejandro Valderrama</i> <i>Valladares</i>	<i>Abogado</i>	<i>85550</i>
<i>Derecho Civil</i>	<i>Max Jason Vargas</i> <i>Calderon</i>	<i>Abogado</i>	<i>54523</i>

**Nota:** *Abogados que fueron entrevistados*

**Tabla 3**

*Normas internacionales*

<i>País</i>	<i>Nombre del documento</i>	<i>Tipo de documento</i>	<i>Año</i>
<i>Colombia</i>	<i>Régimen de Propiedad</i> <i>Horizontal</i>	<i>Ley</i>	<i>2001</i>

---

<i>Ecuador</i>	<i>Ley de Propiedad Horizontal</i>	<i>Ley</i>	<i>2005</i>
<i>México</i>	<i>Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito Federal</i>	<i>Ley</i>	<i>2011</i>

---

**Nota:** *Normas extranjeras del régimen de propiedad horizontal*

En tanto que, para González (2008) la muestra es un determinado sector de la población, es decir, un número de personas u objetos elegidos bajo un criterio científico, individualmente de los cuales forma parte o es uno de los componentes del universo.

Al respecto, se puede apreciar que esta herramienta contribuye en conocer la porción que debe ser materia de análisis; esto es, selecciona un determinado sector de la población con la finalidad de estudiar esa porción toda vez que esporádicamente es posible calcular cierta población.

En relación a la muestra, para determinar la presente investigación, estará compuesta con la entrevista efectuada a seis profesionales del derecho especializados en la materia notarial, registral y constitucional, así como tres normas en relación al tema materia de investigación.

Al determinar la muestra de forma precisa, la presente problemática se centra en un escenario peruano, considerando además todo el tiempo que en el año 1999 se crea en el Perú la 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 y, en lo sucesivo, se emite en el año 2006 el D.S N.º 035-2006-VIVIENDA – Reglamento de la 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.

## **2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Para la recolección de esta información se aplicó el análisis de determinados documentos, siendo esta la que nos permite revisar y/o evaluar dicho contenido, la veracidad, así como la confiabilidad concerniente a los datos recogidos, de tal modo fue posible un mejor análisis y su respectivo estudio. Asimismo, es menester precisar que, de esto se desprende deducciones razonables y lógicas en relación al presente tema.

Para Orellana y Sánchez (2006), la combinación, aplicación conjunta o complementaria de las técnicas de recolección de datos, en cierto modo, están vinculadas a determinadas estrategias metodológicas y, por tanto, en el proceso de triangulación de las mismas.

En este orden de ideas, los documentos materia de análisis es la 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 y su reglamento.

Según Monje (2011), la investigación cualitativa, se formula, de cierto modo, que observadores cualificados y determinados elementos puedan trasladar la información con objetividad, precisión y claridad sobre la base de sus propias apreciaciones del mundo en el sentido social, tal es así como determinadas experiencias en los demás.

Esta lógica obedece a que, en cuanto se haya obtenido los datos correspondientes, se ordenará para efectuar el análisis respectivo sustrayendo información relevante, y posterior a ello, realizar las conclusiones del presente caso que impulsen alcanzar el objetivo planteado.

## **2.5 Procedimiento de recolección de información**

Es menester precisar que, para este trabajo se aplica el procedimiento correspondiente al muestreo no probabilístico. En consecuencia, sería adecuado puntualizar la definición dan los autores al muestreo no probabilístico.

Para Pimienta (2000), el muestro no probabilístico, es un tipo de muestro al que también se le denomina muestro de modelos, por cuanto las muestras no resultan representativas por algún tipo de selección en particular, son arbitrarias o informales y se amparan en ciertos supuestos generales en relación a la distribución de determinadas variables de la población.

Al respecto, se puede evidenciar que este tipo procedimiento no corresponde ciertamente a las técnicas probabilísticas, toda vez que prima sobre la base de los criterios aplicados por los investigadores; sin embargo, se debe considerar el riesgo de aplicar este tipo de procedimiento, por cuanto no se logra medir con precisión el grado de credibilidad, agregando que podría tratarse de informarles o en parte a causa de que se argumentan propiamente genéricas concerniente a la intervención de la muestra. Al tratarse de un muestreo no probabilístico, esta muestra resulta de interés toda vez que, no se podrá acceder al marco muestral en su totalidad, sino solo a cierta parte de ella, en la que dicha muestra seleccionada está a disposición del investigador, sin necesidad de recurrir a la aplicación de determinados criterios estadísticos, sino de adquirirla a la brevedad posible, sin obstáculos ni dificultades en caso lo comparemos con otros tipos de investigación.

En este orden de ideas, esta muestra está elaborada por los seis especialistas en materia notarial, registral y constitucional, de quienes se recaudará toda la información posible y pura para la elaboración de la presente investigación, así como el análisis y revisión documental que obran sobre la base de la misma problemática.

## **2.6 Aspectos éticos.**

Todos los trabajos que son materia de investigación, deben ser y guardar relación con los principios éticos y morales que propiamente nos identifican como personas. Asimismo, es menester precisar que, dentro del marco y los lineamientos éticos, la ética profesional

y el absoluto respeto por los autores, corresponde citar adecuadamente, sin cometer ningún delito en lo concerniente a los plagios y/o copias del autor sin previa autorización.

En este sentido, se debe emplear, aplicar e identificar las citas o referencias bibliográficas, sin tener intención

alguna de apropiarnos de sus aportes, ideas, frases, líneas, textos en determinados libros, revistas, artículos, publicaciones, tesis u opiniones realizadas, haciendo uso como corresponde de todas y cada una de los criterios establecidos por APA, y así se garantiza lo actuado con total originalidad.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, cabe resaltar que resulta relevante incluir y/o considerar los alcances y lineamientos éticos en la información recaudada y/o seleccionada para la muestra elegida, sin afectar la naturaleza de la misma, toda vez que, al elaborar un trabajo de esta magnitud y naturaleza, se necesita que hagamos una reflexión en relación a la honestidad con nosotros mismos, sin modificar, manipular y/o alterar alguna información, por cuanto lo que se pretende es adquirir información original y detallada en lo concerniente a la problemática seleccionada, de tal modo que se podrán efectuar recomendaciones y conclusiones adecuadas y acordes que es lo que se pretende hallar en el tema materia de investigación.

En este contexto, y en mi calidad de estudiante de la carrera de Derecho y con vista a un futuro como abogado, fieles protectores de las leyes, el derecho y todo por cuanto corresponde al ordenamiento jurídico, nos veremos frente a grandes retos que asumir, considerando y conservando siempre la educación y el debido respeto, contribuyendo en diversos temas que ayuden en la investigación en materia notarial, registral y constitucional, una problemática que debe ser resuelta en nuestro país con suma urgencia.

## CAPITULO III: RESULTADOS

### 3.1 Resultado de la técnica de Análisis Documental

Al respecto, se procederá con el desarrollo de los resultados de la Técnica de Análisis Documental para lo cual se utilizó tres (3) fuentes documentales de suma relevancia que otorgan un mayor sustento al presente trabajo sobre la base de los objetivos específicos propuestos.

En tal sentido, a continuación, se desarrollará las tablas de las fuentes documentales utilizadas.

**Tabla 4:**

*Ley 625 de Colombia de agosto del 2001*

Tipo de documento:	Ley
Nombre del documento:	Ley 625
Autor:	Diario Oficial 44.509 del 4 de agosto de 2001
País:	Colombia
Año:	2001
Palabras claves:	Condominio, sanción, reglamento, inmueble, asamblea, comité, propietarios.
Idea central:	Regular el procedimiento y formalidad de las juntas de administradores como entidad con personería jurídica.
Objetivo específico:	Analizar la problemática de la falta de personería jurídica de las juntas de propietarios ante entidades públicas y privadas

Análisis

El procedimiento y formalidad de las juntas de propietarios como entidad con personería jurídica fue regulado en Colombia mediante la Ley 625, en enero del 2011.

La mencionada ley señala el procedimiento de representación de la junta de administradores frente a entidades públicas y privadas, así como el alcance de representación del presidente ante diversos procesos. Cabe precisar, que el procedimiento en la representación de la junta de administradores también aplica para el ámbito interno del condominio sobre la base de los acuerdos y sanciones, toda vez que permite ejercer la administración de forma adecuada entre los propietarios y ocupantes.

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 5:** *Ley de propiedad de condominio de inmuebles para distrito federal de México de enero del 2011.*

Tipo de documento:	Ley
Nombre del documento:	Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal
Autor:	Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de enero de 2011
País:	México
Año:	2011
Palabras claves:	Asamblea, comité, propietarios, condominio, sanción, reglamento, inmueble.
Idea central:	Regular la organización, funcionamiento, y administración del régimen de propiedad en los condominios.
Objetivo específico:	Mejorar la ley que regula el control, la administración, las funciones, los acuerdos y el régimen de sanciones de las juntas de propietarios.

Análisis

La organización, funcionamiento y administración de los condominios fue regulado en México mediante la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito Federal, en enero del 2011.

La mencionada ley precisa la conformación del consejo de administradores a quien considera un órgano coordinador del condominio con el interés de velar y salvaguardar los bienes comunes, señalando además las formalidades para el proceso de los acuerdos de las asambleas generales y su procedimiento.

Cabe precisar, que esta ley también el alcance de los acuerdos y sanciones en las asambleas y su debido procedimiento el cual menciona que, el encargado de aplicar las sanciones es la procuraduría en el ámbito de su competencia.

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 6:**

*Ley de propiedad horizontal*

Tipo de documento:	Ley
Nombre del documento:	Ley de propiedad horizontal
Autor:	Registro oficial 119 del 06 de octubre de 2005
País:	Ecuador
Año:	2011
Palabras clave:	Asamblea, sanción, reglamento, inmueble, comité, propietarios, condominio
Idea central:	Regular la organización, funcionamiento, y administración del régimen de propiedad en los condominios.
Objetivo de la investigación específico:	Analizar la problemática para precisar los alcances de los acuerdos en las asambleas

El alcance de los acuerdos de las asambleas generales en los condominios fue regulado en Ecuador mediante la Ley de Propiedad Horizontal, en octubre de 2011.

Análisis

La mencionada ley detalla la importancia y el procedimiento para que se lleve a cabo la aprobación de los acuerdos de las asambleas generales, así como también precisa la formalidad con la que debe estar regulado las obligaciones de los propietarios y ocupantes de los edificios y condominios

*Nota: Elaboración propia*

Como se puede apreciar, las tablas presentadas, corresponden a la información de las fuentes documentales. Adicional a ello, se procederá a desarrollar las tablas que, cuyo contenido consistan en que las preguntas materia de la presente investigación, sean resueltas por las fuentes documentales, ya sea en su totalidad o parcialmente según corresponda en cada interrogante.

**Tabla 7:**

*La falta de personería jurídica según las fuentes documentales*

### **1. ¿Cómo explica las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios?**

Régimen de  
Propiedad  
Horizontal  
(Colombia)

Respecto a la presente ley, es muy precisa en cuanto a la personería jurídica se refiere, toda vez que en su artículo 4º establece que, todo conjunto y/o edificio se somete al mencionado régimen mediante escritura pública, y que, una vez efectuada la inscripción, se constituye la persona jurídica a la que se refiere en dicha ley. En este sentido, y tal como se puede apreciar, el presente régimen no presenta problemática por la falta de personería jurídica.

Ley de Propiedad en  
Condominio de  
Inmuebles para el  
distrito Federal  
(México)

Esta ley hace mención, entre otras menciones, señala la asamblea general y al consejo de administradores, quienes son considerados como órganos (condominio y control); no obstante, en ninguno de ambas definiciones se precisa su personería jurídica como entidad.

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 8: Representante de la junta de propietarios según fuentes documentales**

**2. ¿Cómo demuestra el inconveniente por la falta regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento de la formalidad del representante de la junta de propietarios?**

Régimen de Propiedad Horizontal (Colombia)	Según obra en el artículo 47° del presente régimen, las actas deberán consignar la firma del presidente y secretario de la asamblea, así como también deberá señalar si se trata de una asamblea ordinaria o extraordinaria, forma de convocatoria, orden del día, calidad y datos de los que asisten, y los votos emitidos.
Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito Federal (México)	Según consta en el artículo 43° de esta ley, corresponde al administrador, representar y promover las decisiones acordadas en las asambleas generales de los condominios, así como también le corresponde representar a los condominios y/o poseedores para las contrataciones de acuerdo a lo establecido en la asamblea.

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 9: Importancia de un representante legal según fuentes documentales**

**3. ¿Qué tan importante considera que las entidades tengan un representante legal?**

Régimen de Propiedad Horizontal (Colombia)	Este régimen precisa en el artículo 48° que, los procesos de carácter ejecutivos serán realizados mediante el representante legal de la persona jurídica, es decir, en estas líneas, el régimen es preciso en cuanto a la importancia que toda entidad tenga un representante legal, toda que, en este caso, se menciona su participación en los procesos ejecutivos.
Ley de Propiedad Horizontal (Ecuador)	Según lo regulado en esta ley, se precisa expresamente que los representantes legales de los condominios, son los administradores.
Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito Federal (México)	Al respecto, la presente ley hace mención al administrador como representante del condominio en diversas situaciones; sin embargo, no señala expresamente su configuración como representante legal del condominio frente a terceros.

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 10:** Alcances de los acuerdos en las asambleas de juntas de propietarios

<b>4. ¿Cómo explica las controversias de los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?</b>	
Ley de Propiedad Horizontal (Ecuador)	Al respecto, la presente ley otorga facultades y obligaciones y en todo por cuanto corresponda a los intereses de los copropietarios, así como al mantenimiento y conservación del edificio.
Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito Federal (México)	Según lo establecido en el artículo 88º de este cuerpo normativo, los acuerdos de las asambleas, expresamente tienen cumplimiento obligatorio, caso contrario, se aplicaría las sanciones correspondientes.

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 11:** Eficacia de acuerdos en las asambleas según fuentes documentales

<b>5. ¿Cómo considera la eficacia de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?</b>	
Régimen de Propiedad Horizontal (Colombia)	Según obra en el presente régimen, la persona jurídica regulada en este cuerpo normativo, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.
Ley de Propiedad Horizontal (Ecuador)	Respecto a la eficacia, esta ley otorga facultades que son otorgadas a las asambleas de copropietarios; sin embargo, no precisa la figura en caso de incumplimiento de la ley y su reglamento.
Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito Federal (México)	La presente ley, hace mención que los acuerdos deben ser cumplidos de forma obligatoria; en tanto que, de no cumplirse, cabe la posibilidad de exigir su cumplimiento en instancia judicial.

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 12:**

*Importancia de alcances de los acuerdos según las fuentes documentales*

<b>6. ¿Qué tan importante considera los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?</b>	
Régimen de Propiedad Horizontal (Colombia)	Al respecto, este régimen resalta la importancia en cuanto al cumplimiento de la ley y su reglamento, y que, frente a la resolución de conflictos, las partes están facultadas de acudir u optar por los mecanismos alternos sobre la base de lo establecido en las normas que regulan la materia.
Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito Federal (México)	La mencionada ley refleja su importancia al precisar el carácter de las sanciones frente a su incumplimiento. Asimismo, este mismo cuerpo normativo regula en sus disposiciones generales que, para resolver controversias que se susciten con motivos de tales relaciones, podrán llevarse a cabo mediante conciliaciones, arbitraje o a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 13: Dificultades en sanciones según fuentes documentales**

<b>7. ¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?</b>	
Régimen de Propiedad Horizontal (Colombia)	En cuanto a las sanciones, este régimen precisa que la asamblea general tiene facultad para decidir respecto a las sanciones por incumplimiento de las obligaciones señaladas en la mencionada ley y su respectivo reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa previstos para los casos en el reglamento.
Ley de Propiedad Horizontal (Ecuador)	Según lo regulado en el artículo 7º de la presente ley, el Juez a solicitud del administrador o de cualquier copropietario, podrá imponer al infractor una multa de los 85/100 (2,85) dólares de los Estados Unidos de América a doscientos ochenta y cinco 06/100 (285,06) dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de las indemnizaciones a que diere lugar y podrá ordenar la cesación de los de actos previstos y prohibidos

---

**7. ¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?**

---

anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reposición de las cosas a su estado primitivo.

Ley de  
Propiedad en  
Condominio de  
Inmuebles para  
el distrito  
Federal  
(México)

En la presente ley, establece que la sanción, corresponde a una multa o medida de apremio impuesta al condominio o poseedor que vulnere este cuerpo normativo, su reglamento, la escritura constitutiva, el reglamento interno y demás leyes aplicables.

---

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 14:**  
**Importancia de Sanciones en condominios según fuentes documentales**

---

**8. ¿Qué tan importante considera las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?**

---

Ley de  
Propiedad  
Horizontal  
(Ecuador)

Al respecto, esta ley resalta su importancia al precisar la vía judicial toda vez que como un medio de solución para el conflicto que se pueda generar ante una controversia.

Ley de  
Propiedad en  
Condominio de  
Inmuebles para  
el distrito  
Federal  
(México)

Para esta ley, en su artículo 16º se observa que su importancia se proyecta frente a la precisión de todos los instrumentos legales que se deben cumplir y las sanciones que corresponden en caso de incumplimiento, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

---

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 15: Eficacia de sanciones en condominios**

**9. ¿Cómo explica la eficacia de las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?**

Régimen de Propiedad Horizontal (Colombia)	El presente régimen es claro al precisar que las sanciones son aplicados en caso se incumpla lo establecido en la ley y su reglamento.
Ley de Propiedad Horizontal (Ecuador)	La presente ley, considera su eficacia amparándose en la instancia judicial para la imposición de su multa o sanciones, lo cual, dicho procedimiento asegura que las sanciones sean cumplidas.
Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito Federal (México)	Al respecto, sobre la base del artículo 83º de esta ley, su eficacia se ve reflejada en su régimen de sanciones, el mismo que exige su cumplimiento de la ley, su reglamento, escritura constitutiva y reglamento interno. Asimismo, cabe precisar que su alcance es de la resolución de los mismos en instancia administrativa en la procuraduría.

*Fuente: Elaboración propia*

En tal sentido, se procederá a desarrollar los resultados de cada objetivo específico.

**En cuanto al primer objetivo específico:** Explicar las complicaciones por la falta de personería jurídica de las juntas de propietarios ante entidades públicas y privadas sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA.

**¿Cómo explica las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios?**

La ley 625 del 2001 de Colombia, señala la existencia de la junta administradora, la misma que está integrada por los copropietarios y/o moradores que tendrán los derechos establecidos en los reglamentos de la respectiva Unidad Inmobiliaria. Adicional a ello, esta norma precisa entre las funciones del administrador, corresponde representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. Por otra parte, la Ley de Propiedad en Condominio de

Inmuebles para el distrito de Federal del año 2011 de México, precisa la existencia del consejo de administradores, a quien considera un órgano coordinador del condominio subdividido y/o el condominio en su totalidad, el mismo que está conformado por los administradores, en el que se delibera y resuelven los asuntos de interés común de los propietarios. Asimismo, en este mismo cuerpo normativo se detalla la existencia de los comités, los mismos que están integrados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privada que se organizan para efectuar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros y que a su vez promueven la cultura en los condominios en beneficio de la comunidad. Cabe precisar que son instancias de autogestión, mediación, atemporales y no obligatorias, su número de integrantes varía, y se conforman en torno a objetivos concretos.

**Sobre la base al segundo objetivo específico:** Analizar la problemática para que exista una regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento y formalidad del representante de la junta de propietarios.

**¿Cómo demuestra los inconvenientes por la falta regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento de la formalidad del representante de la junta de propietarios?**

La ley 625 del 2001 de Colombia, respecto a la formalidad de las decisiones, establece las asambleas se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además de la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. Respecto a la elección como tal, propiamente señala que la asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos, una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y,

en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. Por otro lado, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito de Federal del año 2011 de México, establece que los condominios o subdivididos para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un comité de administración el cual estará integrado, entre otros cargos, por el presidente, el mismo que deberá acreditar a la asamblea general el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio desde el inicio y durante la totalidad de su gestión. Asimismo, en cuanto a su formalidad, precisa que el secretario de la asamblea general deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto, haya autorizado la procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los condominios que así lo soliciten. Por otra parte, la Ley de Propiedad Horizontal del 2005 de Ecuador, establece que los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberá dictar un reglamento interno acorde con el reglamento general garantizando los derechos establecidos en la constitución. Asimismo, respecto a la formalidad como tal, precisa que el reglamento interno de copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el registro de la propiedad respectivo.

**En cuanto al tercer objetivo específico:** Analizar la problemática para precisar los alcances de los acuerdos en las asambleas de las juntas de propietarios sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA.

### **¿Cómo explica las controversias de los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?**

La ley 625 del 2001 de Colombia, precisa que la asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. Por otra parte, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito de Federal del año 2011 de México, menciona que las determinaciones adoptadas por las asambleas, en los términos de esta ley, del reglamento interno, del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes. Ahora bien, Ley de Propiedad Horizontal del 2005 de Ecuador, señala que el reglamento general de esta ley establecerá el capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios y que cumplidas las formalidades previstas en este cuerpo normativo, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirientes a cualquier título.

**Respecto al cuarto objetivo específico:** Analizar la problemática para precisar la el alcance de las sanciones y su cumplimiento en las juntas de propietarios sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA.

### **¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?**

La ley 625 del 2001 de Colombia, señala que el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros, por los que estos deban responder en los términos de la ley,

dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de la publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, así como la imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, y además de ello, se restringe el uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte; finalmente y no menos importante, cabe resaltar que, en ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. Por otro lado, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito de Federal del año 2011 de México, precisa que las violaciones a lo establecido por esta ley, su reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la procuraduría en el ámbito de su competencia.

### **3.2 Resultado de la Técnica de la Entrevista.**

Para este capítulo, se efectuó entrevistas a seis abogados especialistas en la materia civil, adicional al análisis de las tres normativas internacionales mencionadas anteriormente que detallan los alcances la ley de la propiedad horizontal.

En este contexto, se realizó nueve (9) preguntas a cada abogado, el cual se procederá a desarrollar sus respuestas conforme obra en las tablas siguientes:

***Tabla 16: Entrevista a Gabriel Granda Riega - Abogado - Derecho Civil***

<b>Gabriel Granda Riega - Abogado - Derecho Civil</b>	
¿Cómo explica las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios?	Nuestra legislación no se encuentra acorde con la realidad actual. Esta problemática data de hace muchos años, pero con el “boom actual” del crecimiento inmobiliario, principalmente la

---

## Gabriel Granda Riega - Abogado - Derecho Civil

---

construcción de edificios multifamiliares ha demostrado la ineficacia de la “falta de personería jurídica” de las juntas de propietarios.

¿Cómo demuestra las complicaciones por la falta de regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento de la formalidad del representante de la junta de propietarios?

Las compañías inmobiliarias se limitan a entregar a cada propietario su departamento con un reglamento interno con el detalle de las áreas comunes y en la partida registral obra inscrita en forma genérica la junta de propietarios, generalmente constituida por una sola persona, esto es el presidente.

Una vez recibidos los inmuebles, los propietarios generalmente nombran a su junta directiva pero raras veces las inscriben por resultar bastante complicados, no tienen siquiera la idea del quorum necesario, ni mucho menos la forma de elegirlos, la convocatoria, la agenda y su publicidad.

Indispensable, en la práctica por lo general registralmente solo obra la inscripción de un presidente, pero generalmente en la práctica las juntas de propietarios están constituidas además por un secretario y un tesorero.

¿Qué tan importante considera que las entidades tengan un representante legal?

Es indispensable delimitar sus funciones y sus facultades de representación, por el principio de literalidad, se debe enumerar detalladamente cada una de sus potestades, mas aún para poder abrir cuentas bancarias, presentar solicitudes ante las autoridades municipales y administrativas y principalmente ante el Poder Judicial en caso de que

---

## Gabriel Granda Riega - Abogado - Derecho Civil

---

tanga que ejecutar los acuerdos de la junta de propietarios.

¿Cómo explica las controversias por los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

En primer lugar, los acuerdos deben cumplir con todos los requisitos para ser considerados como tal, así debe previamente convocarse a una junta de propietarios conforme lo establezca su reglamento, publicar la agenda a tratar y notificar debida y anticipadamente a todos sus miembros.

Ahora bien, aprobados los acuerdos, se debe determinar cuáles deben ser actos inscribibles y cuáles no. Aquellos actos inscritos tendrán la publicidad registral necesaria y los alcances de los acuerdos tomados.

En cambio, aquellos acuerdos no inscritos, constarán solo en las actas de la junta, siendo su publicidad más restringida, por lo que sus alcances generalmente serán más limitados.

¿Cómo considera la eficacia de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

Los acuerdos son importantes, pero su eficacia constituye una problemática aparte. Eficacia está directamente ligada a la capacidad para obtener resultados, consecuentemente de nada valdrán los acuerdos si estos al final no pueden ser ejecutados.

No basta que la junta de propietarios apruebe algunos acuerdos, sino que estos acuerdos sean eficaces. Muchas veces se toman decisiones no acordes con la realidad, tales como sanciones o multas, las cuales al finan no pueden ser aplicadas por carecer de sustento legal.

---

---

## Gabriel Granda Riega - Abogado - Derecho Civil

---

¿Qué tan importante considera los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

La convivencia armoniosa en los edificios multifamiliares y en general en toda edificación constituida de un reglamento interno, se fundamenta en una debida reglamentación que regule debidamente los derechos y obligaciones de todos los propietarios e incluso poseedores.

Todo acuerdo de la junta de propietarios, generalmente en mayoría, debe ser respetado por todos sin excepción, desde el momento en que se adquiere un bien dentro de un régimen de propiedad horizontal, se entiende que se somete a lo que la junta acuerde, en caso contrario todo sería caótico

¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?

Los acuerdos por la juntas de propietarios deben ser acatadas por todos sus miembros, sin embargo, generalmente resultan imposibles de ser aplicadas. En el caso de las sanciones estas pueden ser arbitrarias y algunas veces contrarias a Ley, por ejemplo el corte del servicio de agua o el impedimento de usar las áreas comunes o de recreación

Una sanción de este tipo incluso puede ser materia de una denuncia penal, urge una reglamentación legal al respecto con el fin de delimitar claramente que sanciones pueden ser aplicadas, incluso las de carácter pecuniario

1. ¿Qué tan importante considera las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?

Absolutamente indispensables para una debida convivencia entre vecinos, lamentablemente convivir en un edificio o conjunto de edificios multifamiliares es definitivamente complejo, cada persona y cada familia muchas veces considera que

---

**Gabriel Granda Riega - Abogado - Derecho Civil**

---

no tiene por qué acatar las sanciones de la junta de propietarios.

Muchas juntas de propietarios establecen la necesidad de sancionar a los miembros en casos singulares, por ejemplo, faltar al reglamento, incluso se consideran la aplicación de multas, pero su eficacia es muy restrictiva.

¿Cómo analiza la eficacia de las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?

Así, en primer lugar, debe existir un acuerdo de la junta de propietarios que reglamente las sanciones, sin embargo por desconocimiento de la norma, estas sanciones son inaplicables, así por ejemplo se establece el pago de una penalidad o mora por no pagar a tiempo el mantenimiento, pago de los servicios por áreas comunes, hasta el impedimento de tener mascotas. Al final de cuentas solo que da como una sanción moral pero inejecutable en el área legal.

---

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 17: Entrevista a Tito Montaña Nina - Abogado - Derecho Civil**

---

**Tito Montaña Nina - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Cómo explica las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios?

La problemática señalada sobre la falta de personería jurídica de las juntas de propietarios radica primero en la forma de su constitución, las personas jurídicas tienen un propio registro en SUNARP a diferencia de la inscripción de la junta de propietarios que se deben inscribir en el registro de predios donde se encuentra la unidad inmobiliaria, no pudiéndose llevar actos que si son permitidas a las personas jurídicas, pese, a que, la junta de propietarios tiene, en la realidad, casi el mismo comportamiento de una persona jurídica;

---

**Tito Montaña Nina - Abogado - Derecho Civil**

---

esto limita en general sus acciones e intereses al momento de llevar a cabo su debida administración.

¿Cómo demuestra las complicaciones por la falta regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento de la formalidad del representante de la junta de propietarios?

El hecho que la junta de propietarios no pueda ser inscrita en el registro de personas jurídicas limita su accionar en interés de los demás propietarios, caso como el otorgamiento de poderes como la forma o manera que una persona jurídica lo podría realizar, a la fecha existen varios vacíos en la Ley y su reglamento que hacen difícil una debida administración de la unidad inmobiliaria, más aun cuando la realidad motiva a una mejor adaptación de las normas

¿Qué tan importante considera que las entidades tengan un representante legal?

La representación legal tiene un carácter muy importante más aún en la administración de la unidad inmobiliaria, más aún cuando en el caso de la junta de propietarios de lo dirige el presidente, quien debe tener su derecho inscrito para su debida elección, de ello depende su debida inscripción en el registro del predio, siendo relevante para mantener una convivencia debida en la unidad inmobiliaria, esto es en cuanto a su administración, como también llevar a cabo las acciones legales para el debido cumplimiento de lo dispuesto en su reglamento

¿Cómo explica las controversias por los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

En este punto, también existen vacíos, es común ver la existencia de acuerdos “debidamente aprobados” en mayoría por la junta de propietarios, pero muchos de ellos en muchas realidades suelen

---

**Tito Montaña Nina - Abogado - Derecho Civil**

---

<p>¿Cómo considera la eficacia de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?</p>	<p>solo quedar en el papel, esto es plasmado en actas, mas no ejecutados, muchas veces por propios problemas económicos de la misma junta de propietarios que en varios casos hacen complicada la labor del administrador de la unidad inmobiliaria. Como señalamos en la pregunta anterior que si bien el administrador tiene varias funciones establecidas en el reglamento, la eficacia de estos acuerdos no siempre depende de que el administrador los haga cumplir, sino también a la debida participación de los propietarios para su real eficacia, muchos de esos acuerdos suelen caer en el olvido por varios problemas que son generados por los mismos propietarios</p>
<p>¿Qué tan importante considera los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?</p>	<p>Los acuerdos en las asambleas de las juntas de propietarios son importantes, toda vez que ello refleja lo dispuesto por la mayoría de los propietarios en razón de la administración, sanciones, prohibiciones o en su caso decisiones de venta, gravamen o cesión en uso. Como se ve de estos acuerdos depende mucho el accionar que el administrador ha de considerar para llevar a cabo sus acciones respectivas.</p>
<p>¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?</p>	<p>La realidad respecto a este tema dista mucho de las atribuciones establecidas a favor del administrador o propietario que haga sus veces. Es muy conocido el problema que se genera al querer aplicar las sanciones en virtud del cumplimiento de los acuerdos, casos muy conocidos hasta llegaron al propio Tribunal Constitucional o ambigüedades que más que ayudar a dar solución, generan dudas, que</p>

---

**Tito Montaña Nina - Abogado - Derecho Civil**

---

1. ¿Qué tan importante considera las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?

no hacen más que dilatar su cumplimiento o solución, muchas veces desmotivando querer asumir el cargo.

La importancia de las sanciones está totalmente ligadas a los acuerdos establecidos por la junta de propietarios, los mismos que busca generar una debida armonía en la convivencia de los propietarios, no teniendo a la fecha especificaciones claras al momento de estipularlas y en su caso cuales serían o son los límites a considerar más allá de los derechos fundamentales, siendo importante establecerlos en cuanto a su aplicación o viabilidad en forma literal.

¿Cómo analiza la eficacia de las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?

Si bien la eficacia de las sanciones parte primero en su aprobación para posteriormente llevar a cabo su aplicación por el encargado, en la realidad, los efectos en muchos casos de su aplicación suelen ser más complejos. Hacer el cobro de cuotas, pagos de servicios o velar por el adecuado manejo de los bienes del predio, en fin, funciones que están dentro de las atribuciones del administrador suelen ser muchas veces complicadas por no decir casi imposibles, más aun cuando la propia norma no establece una debida solución o una postura más realista a los hechos, teniendo solo como alternativa la posibilidad de judicializar por ejemplo las deudas de cuotas ordinarias, nos parece que la norma no solo debería omitir una solución ante los tribunales, sino, en su caso, establecer las soluciones posibles en caso de acciones que ameriten una sanción y que sirva de guía e información de los propietarios para evitar dilatar el problema agudizándolo con problemas económicos que se puedan sumar con el costo de un proceso judicial y/o administrativo.

---

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 18: Entrevista a Dangelo David Gamero Arpita - Abogado - Derecho Civil**

---

**Dangelo David Gamero Arpita - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Cómo explica las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios?

La ausencia de personería jurídica de una junta de propietarios traído una serie de limitaciones al ejercicio legal de la misma, toda vez que, los problemas que -de naturaleza inmobiliaria- se presentan diariamente y que la junta misma debe resolver, muchas de ellas se quedan cortas en vista de que, al no tener una personería jurídica concretamente, las soluciones deben darse tal cual si fuera entre personas naturales, lo cual, no se ajusta a la realidad porque, si bien la junta de propietarios es una institución conformada por voto voluntario por personas naturales, éstas representan a una entidad, y está misma nos es otra cosa que la representación figurativa de todos los propietarios de una determinada propiedad, que se rigen bajo la ley de propiedad horizontal eso hace que surja una serie de dificultades que la junta de propietarios muchas veces no puede resolver y los problemas se van heredando de presidencia en presidencia, volviendo imposible la vida en común entre todos los ocupantes.

¿Cómo demuestra las complicaciones por la falta de regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento de la formalidad del representante de la junta de propietarios?

Es totalmente cierto que la ley de propiedad horizontal se queda bastante corta frente a la realidad problemática que muchas unidades inmobiliarias se enfrentan ante la falta de regulación de ciertas situaciones concretas que muchas veces la junta de propietarios que, incluso, cuya autoridad no está debidamente inscrita en registros públicos, se ve aún más limitada en poder atender y resolver las

---

**Dangelo David Gamero Arpita - Abogado - Derecho Civil**

---

necesidades de todo el edificio. Por ejemplo la ausencia de formalidad en la inscripción de la junta de propietarios como exigibilidad para el funcionamiento de la misma es una situación que muchas veces los mismos copropietarios usan cuando quieren deshacerse de una determinada presidencia toda vez que como en cualquier otro tipo de organización existen intereses particulares que motivan la disolución y constitución de una nueva junta de propietarios pese a que el reglamento interno pueda disponer lo contrario; la falta de acciones legales que a título de la junta de propietarios puedan estas encontrarse debidamente legitimadas, se ven inciertas o pantanosas frente a determinadas situaciones que surgen a raíz de la convivencia entre las partes que componen una unidad inmobiliaria, por ejemplo, en los temas relacionados a aquellos ocupantes de la propiedad horizontal que no necesariamente son los propietarios registrales de un determinado departamento; por otra parte, qué hacer por ejemplo, cuando se presentan asuntos de sub arrendamiento dentro de la unidad inmobiliaria y los nuevos poseedores representan una amenaza para el edificio, en esas condiciones, quién debería tomar cartas en el asunto, la junta de propietarios o quien facilitó el subarrendamiento.

---

---

**Dangelo David Gamero Arpita - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Qué tan importante considera que las entidades tengan un representante legal?

Particularmente considero de vital importancia que en la modificación que se realice sobre la ley de propiedad horizontal se contemple que la junta de propietarios pueda nombrar a un gerente que se encuentre calificado para gestionar los asuntos internos y externos que envuelven a la junta de propietarios. Precisamente para ello es necesario que se les otorgue la figura de persona jurídica solo así podrá disponer de todo el poder que la ley le confiere a personas de esa naturaleza y podrá a su vez conferir o trasladar su representación a un determinado representante que con las debidas cualidades podrá ser alguien más idóneo para atender los asuntos del edificio.

¿Cómo explica las controversias por los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

Actualmente ante la ausencia de regulación propiamente expresa de la ley de propiedad horizontal, la junta de propietarios se queda bastante corta cuando se trata de acudir a ciertos mecanismos para formalizar los acuerdos adoptados por asamblea viéndose en algunos casos obligada a tener que acudir de forma obligatoria al código civil para manejar el tema del quórum o algunas otras formalidades que se requieran para que una decisión alcance el acuerdo total en una determinada asamblea vale decir de que hay situaciones que no requieren o no revisten de mayor formalidad pero hay otras en donde debido a la magnitud del problema se requiere alcanzar una mayoría de voto que muchas veces es insuficiente y que eso imposibilita que se llegue a una solución para el caso concreto esta situación muchas veces obliga a

---

**Dangelo David Gamero Arpita - Abogado - Derecho Civil**

---

que se tengan que celebrar varias asambleas para poder alcanzar una decisión que pueda aproximarse a la solución de un determinado problema.

¿Cómo considera la eficacia de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

En base a la pregunta anterior con todo el problema que se presenta para al adoptar un acuerdo formal sobre la solución a un determinado problema se acerca otro que es la eficacia de lo decidido la junta de propietarios al no tener una debida consideración como persona jurídica se ve limitada al momento de disponer de sus atributos como autoridad para exigir o ejecutar lo que se adoptó por asamblea eso es algo que debe considerar la autoridad encargada de modificar la ley de propiedad horizontal porque los problemas insisto que surgen a partir de la convivencia en unidades inmobiliarias obliga a que se tomen decisiones sin la consulta del caso por buscar la eficacia de dicha solución eso ha llevado a que muchas veces el remedio termine siendo peor que la enfermedad situación que termina perjudicando no solo a los propios copropietarios sino también a la propia junta porque evidencia una incapacidad en la gestión de las decisiones cuando en realidad no debiera ser así por eso la eficacia o la ejecución de lo decidido debe ser algo que esté expresamente mencionado también en la ley de propiedad horizontal y no verse obligados a acudir a otros cuerpos normativos tratando de ajustar su situación a lo que menciona de manera genérica algún dispositivo legal.

---

**Dangelo David Gamero Arpita - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Qué tan importante considera los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

En base a las preguntas que ya se han resuelto en los ítems anteriores queda totalmente claro que el fin supremo que buscan las juntas de propietarios es alcanzar o adoptar acuerdos que terminen materializándose al 100% en la realidad sin objeción alguna lamentablemente debido a las diferencias que existen entre uno y otro propietario pese a que existan acuerdos que se hayan presuntamente alcanzados previamente por asamblea resulta insuficiente el poder que tiene las juntas de propietario para obligar o ejecutar una determinada decisión por ello es necesario que se tenga que modificar la ley de propiedad horizontal para determinar objetivamente los supuestos por los cuales se facilitaría la ejecución de una decisión adoptada previamente por asamblea sin la necesidad de que la junta se vea obligada a tener que gastar en honorarios legales o en procesos judiciales buscando la ejecución de la misma sino más bien adoptando vías excepcionales para casos concretos de tal manera que la junta tenga más poder de actuación y no verse perjudicada en el camino.

¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?

Por experiencia personal manejando o asesorando a juntas de propietarios para determinados problemas se evidencia que la junta misma queda bastante limitada cuando se trata de ejecutar algún tipo de sanción contra un determinado propietario en la práctica muchas juntas de propietarios tienen que gastar en abogados para empapelar a los propietarios que han sido objeto de una sanción para esperar el cumplimiento de la misma aún si fueran

---

**Dangelo David Gamero Arpita - Abogado - Derecho Civil**

---

sanciones de corte económico muchas veces estos quedan como un saludo a la bandera porque la junta de propietarios se ve imposibilitada de ir más allá de la simple notificación de la sanción por ejemplo si el copropietario de una determinada unidad ha incurrido en una falta que la junta de propietarios ha determinado debe recibir una sanción el copropietario sancionado en la práctica no cumple con la sanción impuesta, y lo que hace la junta, es enviar cartas notariales o en el peor de los casos activar procesos judiciales que terminan siendo una carga para los demás copropietarios porque iniciar acciones legales importa gastos y esos gastos salen de los propios fondos del edificio.

Particularmente considero que algunas sanciones que puedan ser consideradas recurrentes en propiedades inmobiliarias deben estar expresamente señaladas en la ley para facilitar el trabajo de la junta de propietarios sin la necesidad de acudir acciones judiciales. Esta situación termina siendo un saludo a la bandera cuando el copropietario sancionado no cumple con lo ordenado por la junta de propietarios esperando a que se abra un proceso judicial contra él de los propios gastos del fondo del edificio volviendo en inejecutable lo sancionado, toda vez que, los demás copropietarios no van a querer que su dinero sea invertido para gastos judiciales que a la larga -probablemente- no vean la luz a la solución a un determinado problema. Es por esta razón que insisto en que deben haber ciertos supuestos que la ley de propiedad horizontal debe

¿Qué tan importante considera las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?

---

**Dangelo David Gamero Arpita - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Cómo analiza la eficacia de las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?

sancionar o condenar directamente al copropietario para que bajo la fuerza de la ley ese se vea obligado a cumplir con la sanción impuesta ya que si la sanción emana puramente de la decisión de la junta de propietarios es más fácil para el copropietario sancionado evitar lo dispuesto por esta junta, máxime, si le añadimos la problemática de que la junta de propietarios carece de personería jurídica. Analizar la eficacia de las sanciones a determinados copropietarios puramente como aparece en la ley de propiedad horizontal o por como lo disponga el reglamento interno del edificio, es una utopía en estos momentos. En mi experiencia, ninguna sanción impuesta puramente por la junta de propietarios ha sido debidamente ejecutada o debidamente cumplida por la parte sancionada; lamentablemente, el hecho de contar con una junta de propietarios carente de personería jurídica y con una ley de propiedad horizontal que se ha quedado atrapada en el tiempo, es fácil para los copropietarios sancionados evadir las disposiciones de la junta de propietarios toda vez que, una sanción incumplida no va a traer mayor consecuencia haciendo que la conducta por la cual ha sido objeto de sanción se siga perpetuando en el tiempo, prolongando el malestar de los demás copropietarios quienes esperan que con la sanción se corrija un determinado problema cuando la realidad es completamente distinta.

---

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 19: Entrevista a David Anthony Velásquez Alva - Abogado - Derecho Civil**

---

**David Anthony Velásquez Alva - Abogado - Derecho Civil**

---

<p>¿Cómo explica las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios?</p>	<p>Desde el ámbito del derecho laboral la problemática se ve reflejada en la complejidad de identificar quien es el empleador, ya que ante la ausencia de personería jurídica de la junta de propietarios, pues se verían emplazados a la cantidad total de propietarios con el fin de perseguir los créditos laborales en sede judicial, dificultando de esta manera la ejecución de una sentencia favorable.</p>
<p>¿Cómo demuestra las complicaciones por la falta regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento de la formalidad del representante de la junta de propietarios?</p>	<p>Bueno, desde un punto de vista general normativo, entiendo que ante a una escasa claridad legal respecto a determinar el procedimiento de formalización del representante, pues la autoridad administrativa registral debería brindar alcances pormenorizados a través de las consultas formuladas por los ciudadanos, ya que ante el vacío o la ambigüedad de una norma, generaría como consecuencia también una falta de seguridad jurídica.</p>
<p>¿Qué tan importante considera que las entidades tengan un representante legal?</p>	<p>Es fundamental, debido a que toda empresa o entidad necesita desarrollarse bajo la representación y dominio de un delegado con el fin de defender los intereses del negocio de acuerdo a las condiciones y facultades otorgadas al momento de la creación de la persona jurídica.</p>
<p>¿Cómo explica las controversias por los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?</p>	<p>No considero que responda a una problemática, sino mayormente a un análisis general de dichos alcances ya que para que los acuerdos que se lleven a cabo durante las asambleas, debe asumirse el compromiso y seriedad de todos los propietarios con el fin de</p>

---

---

**David Anthony Velásquez Alva - Abogado - Derecho Civil**

---

arribar a un real y efectivo cumplimiento de dichos acuerdos.

¿Cómo considera la eficacia de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

Para que los acuerdos establecidos durante las asambleas tengan eficacia es importante ponerlos en práctica conforme al detalle escrupuloso de velar porque se cumpla cada una de los puntos acordados en las actas.

¿Qué tan importante considera los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

Importante en mayor medida ya que sin asambleas probablemente no se tomarían decisiones serias y pondrían en riesgo la institucionalidad de dicha junta, ocasionando un desorden y desorganización, desfavoreciendo el bien común de los propietarios.

¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?

Considero que es importante que la junta de propietarios no carezca de capacidad de sanción, a nivel coercitivo claro está, al momento de imponer multas, por eso es importante contar con una normativa interna que ponga en conocimiento de toda la comunidad propietaria.

1. ¿Qué tan importante considera las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?

Desde mi óptica, es importante que la junta de propietarios no carezca de capacidad de sanción, a nivel coercitivo claro está, al momento de imponer multas, por eso es importante contar con una normativa interna que ponga en conocimiento de toda la comunidad propietaria.

¿Cómo analiza la eficacia de las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?

Es de suma relevancia que la junta de propietarios no carezca de capacidad de sanción, a nivel coercitivo claro está, al momento de imponer

---

**David Anthony Velásquez Alva - Abogado - Derecho Civil**

---

multas, por eso es importante contar con una normativa interna que ponga en conocimiento de toda la comunidad propietaria.

---

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 20: Entrevista a Alejandro Valderrama Valladares - Abogado - Derecho Civil**

---

**Alejandro Valderrama Valladares - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Cómo explica las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios?

Sabemos que durante un extenso período, no se realizó un reconocimiento explícito en el marco legal a la Junta de Propietarios como un sujeto de derecho definido. Sin embargo, a través de ciertos artículos en las normativas y los pronunciamientos del Tribunal Registral, se reconocía que estas juntas poseían cierta capacidad para llevar a cabo acciones con implicaciones jurídicas, como la celebración de contratos, la adquisición de bienes, el pago de tributos y actuaciones judiciales.

Aunque el Decreto Legislativo N° 1568 (aún no vigente) actualmente reconoce a la Junta de Propietarios como un sujeto de derecho, con la finalidad de administrar, mantener y mejorar la edificación para preservar los bienes comunes en beneficio de los titulares de propiedades exclusivas sujetas al régimen de propiedad horizontal, es importante resaltar que, de acuerdo a lo mencionado anteriormente, tanto las normativas como las prácticas otorgan a las juntas de propietarios una serie de acciones más amplias que las mencionadas en el decreto legislativo. Por lo tanto, una definición limitada de su naturaleza aún podría generar

---

---

**Alejandro Valderrama Valladares - Abogado - Derecho Civil**

---

opiniones divergentes en cuanto a si pueden o no ser sujetos de determinados derechos y obligaciones.

¿Cómo demuestra las complicaciones por la falta regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento de la formalidad del representante de la junta de propietarios?

Al respecto, la Ley 27157 y el actual Decreto Legislativo N° 1568 (aún no vigente) establecen que, al menos, el presidente de la Junta de Propietarios tiene la capacidad de ejercer, por el solo hecho de su nombramiento, las facultades de representación establecidas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil. Además, el Decreto Legislativo N° 1568 menciona que otras facultades que pueda tener el presidente serán detalladas en el reglamento que se promulgue.

Si bien considero que es necesario establecer una regulación mínima en relación a las facultades del presidente de la Junta de Propietarios, siempre se debe tener en cuenta que la misma pueda limitar o ampliar dichas facultades, según la dinámica propia de convivencia y representación que deseen establecer los propietarios de la edificación. Esto en virtud de la naturaleza especial de esta institución.

---

**Alejandro Valderrama Valladares - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Qué tan importante considera que las entidades tengan un representante legal?

A mi entender, resulta de suma importancia que las juntas de propietarios cuenten con una representación mínima adecuada que pueda llevar a cabo los actos jurídicos necesarios para el mantenimiento de los bienes comunes de la edificación. Estos actos pueden incluir la celebración de contratos laborales, la adquisición de bienes y otros similares. Además, dicha representación también debe extenderse a la representación legal de la junta de propietarios, para la defensa de los intereses de los propietarios, inquilinos o poseedores de predios, en situaciones que puedan afectar la convivencia en la edificación, así como poner en riesgo la vida o salud de los mismos y la integridad de los bienes comunes.

¿Cómo explica las controversias por los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

Sobre este punto en realidad se observa una falta de cultura en cuanto a contar con un asesoramiento legal adecuado en las juntas de propietarios. Esto ha llevado a que, en muchas ocasiones, la forma en que se establecen dichas juntas, se convocan las reuniones o se toman acuerdos no sea adecuada. Como resultado, muchos acuerdos no se pueden llevar a cabo y, en algunos casos, incluso se impugnan judicialmente.

¿Cómo considera la eficacia de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

En este sentido, más allá de la problemática relacionada con los acuerdos que pueden o no ser adoptados en una asamblea de junta de propietarios, es necesario destacar la importancia de la forma en que se toman y formalizan dichos acuerdos. En concordancia con la respuesta anterior, es importante destacar que los acuerdos de la junta de propietarios serán válidos y efectivos, siempre y

---

**Alejandro Valderrama Valladares - Abogado - Derecho Civil**

---

cuando se cumplan las formalidades correspondientes para su adopción y no contravengan otras normas legales. El cumplimiento de las formalidades establecidas por la ley es fundamental para garantizar la legalidad y la ejecutabilidad de los acuerdos adoptados por la junta de propietarios. Es necesario asegurarse de que se respeten los procedimientos y requisitos establecidos, así como evitar que los acuerdos vayan en contra de otras disposiciones legales aplicables.

Los alcances de los acuerdos en las asambleas de las juntas de propietarios son de gran importancia. Como ya he resaltado, es fundamental que los acuerdos se adopten siguiendo las formalidades legales correspondientes y respetando las normas vigentes. Esto garantiza la validez y eficacia de dichos acuerdos.

¿Qué tan importante considera los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

Los acuerdos en las asambleas de las juntas de propietarios permiten tomar decisiones colectivas que afectan la administración, el mantenimiento y la convivencia en la edificación. Estos acuerdos pueden abarcar aspectos como la aprobación de presupuestos, la contratación de servicios, la adopción de medidas de seguridad, entre otros.

Por ello, la correcta adopción de estos acuerdos es clave para asegurar su ejecutabilidad, que sean respetados por todos los propietarios y evitar futuros conflictos legales.

En resumen, considero de suma importancia los alcances de los acuerdos en las asambleas de las juntas de propietarios, ya que impactan directamente

---

**Alejandro Valderrama Valladares - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?

en la gestión y el ordenamiento de la propiedad común, así como en la protección de los intereses y derechos de todos los propietarios involucrados

Considero que la problemática de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios, inquilinos o posesionarios, están estrechamente relacionadas con la forma en que se toman las decisiones en la junta de propietarios. Como se mencionó anteriormente, es común encontrar situaciones en las que los acuerdos adoptados no cumplen con las formalidades legales o no se toman de manera adecuada.

Esto puede generar dificultades a la hora de aplicar sanciones a aquellos propietarios que no cumplan con las normas y reglamentos establecidos. Si los acuerdos no se toman de forma correcta, es más probable que surjan disputas y cuestionamientos legales sobre la validez de las sanciones impuestas. Además, la falta de claridad en los procedimientos para imponer sanciones y la ausencia de un marco legal sólido pueden debilitar el cumplimiento efectivo de las sanciones. Es esencial contar con reglamentos claros y precisos que establezcan las infracciones y las sanciones correspondientes, así como los procedimientos para su aplicación. Asimismo, es importante promover la conciencia y el compromiso de los propietarios con el cumplimiento de las normas y la resolución pacífica de conflictos. En conclusión, es fundamental abordar la problemática de las sanciones y su cumplimiento en las juntas de propietarios mediante la mejora en la

---

**Alejandro Valderrama Valladares - Abogado - Derecho Civil**

---

forma de tomar las decisiones, asegurando la legalidad y validez de los acuerdos adoptados. Asimismo, se requiere establecer reglamentos claros y procedimientos adecuados para aplicar y hacer cumplir las sanciones, fomentando una cultura de respeto a las normas y responsabilidad por parte de los propietarios.

A mi consideración, las sanciones en las juntas de propietarios son de suma importancia, ya que van a conducir a mantener el orden, la convivencia pacífica y el cumplimiento de las normas dentro de estas juntas.

1. ¿Qué tan importante considera las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?

Las personas que habitan en las edificaciones reguladas por este régimen, deben comprender que no tienen un derecho absoluto sobre su propiedad y las áreas y bienes comunes, sino que la misma debe desarrollarse con responsabilidad, manteniendo el bienestar social y el desarrollo de la personalidad que cada persona ostenta como característica de su propia dignidad. Entonces, al establecerse e imponerse sanciones, se promueve la responsabilidad individual y se fomenta el respeto hacia los demás propietarios y la comunidad en general.

¿Cómo analiza la eficacia de las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?

Considero que la eficacia de las sanciones puede variar en función de diversos factores, pero en principio estás siempre podrán ser eficaces si se mantiene una claridad respecto a qué conductas son consideradas como tal dentro de la junta de propietarios, siempre que las mismas sean aprobadas respetando el ordenamiento jurídico existente.

---

**Alejandro Valderrama Valladares - Abogado - Derecho Civil**

---

Debe existir además una adecuada comunicación y conciencia de las normas por parte de los habitantes de la edificación, la que debe estar acompañada de una claridad en cuánto a los procedimientos para la adopción y ejecución de las sanciones.

Por último, se requiere una mejora constante en la administración de justicia, a fin de que aquellas sanciones que por su naturaleza deban ser derivadas a una instancia judicial para su ejecución y cumplimiento, sea lo más expedita posible, sin dejar de ser justa, objetiva y transparente.

---

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 21: Entrevista a Max Jason Vargas Calderon - Abogado - Derecho Civil**

---

**Max Jason Vargas Calderon - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Cómo explica las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios?

Desde mi punto de vista, el hecho que la Junta de Propietarios no sea una Persona Jurídica no debería generar ningún inconveniente. Al respecto, cabe recordar que una de las características naturales de una persona jurídica es que ella es distinta a quienes la conforman, lo que en el caso de las Juntas de Propietarios no sería viable, ello por cuanto no se busca con su existencia una diferenciación con sus integrantes (los propietarios de unidades exclusivas), sino, por el contrario, la Junta de Propietarios está conformada, según lo define la ley, por todos ellos, existiendo por tanto una identidad plena. Asimismo, otra de las características esenciales de una persona jurídica es la limitación de responsabilidad, lo que tampoco sería aplicable a las Juntas de Propietarios por su propia naturaleza.

---

---

**Max Jason Vargas Calderon - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Cómo demuestra las complicaciones por la falta de regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento de la formalidad del representante de la junta de propietarios?

Tener en cuenta que la Junta de Propietarios es un ente que busca la debida administración y conservación de las áreas que se mantienen en propiedad de todos (zonas y/o áreas comunes). Lamentablemente, la problemática de las Juntas de Propietarios va por otro camino: la informalidad con la que muchas de ellas operan ante la ausencia de representantes legales debidamente elegidos e inscritos.

El procedimiento regulado en la Ley 27157 y su Reglamento es bastante claro para la elección de representantes de la Junta de Propietarios. Lamentablemente, el desconocimiento y muchas veces la falta de colaboración de los propios integrantes de la Junta de Propietarios no permite la elección de sus representantes y su posterior inscripción en los Registros Públicos.

Una vez electo e inscrita la representación, la persona designada podrá ejercer válidamente todas facultades contempladas tanto en el Reglamento Interno como en la Ley, así como hacer valer los acuerdos que se adopten válidamente dentro de la Junta.

---

---

**Max Jason Vargas Calderon - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Qué tan importante considera que las entidades tengan un representante legal?

Si no se cuenta con representante no se pueden ejercitar los derechos inherentes al ente y tampoco se pueden cumplir de manera plena las obligaciones. Así, en el caso de las Juntas de Propietarios, de no contar con representante legal -entiéndase válidamente electo e inscrita su designación- no se podrán ejecutar los acuerdos de la Junta que permitan la debida administración y conservación de las áreas comunes, tales como contratar personal (para la administración, limpieza, vigilancia), así como para exigir el cumplimiento de los acuerdos a los miembros renuentes, como el pago de las cuotas de mantenimiento.

¿Cómo explica las controversias por los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

El reglamento interno y la Ley establecen la forma en cómo se adoptan los acuerdos dentro de una Junta de Propietarios, por lo que aquellos que hayan sido válidamente adoptados son extensivos a todos los propietarios que la integren, aun así estos se encuentren en desacuerdo. Justamente, como comente en la pregunta anterior, la falta de un representante legal hará imposible que se pueda exigir el cumplimiento de lo acordado, pues no se podrán activar los mecanismos legales que flanquea la ley (como el proceso ejecutivo para el cobro de las cuotas de mantenimiento) por ausencia de representación.

¿Cómo considera la eficacia de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

Siempre que los acuerdos hayan sido adoptados de forma válida, es decir que se hayan llevado a cabo y respetado el procedimiento establecido en el Reglamento Interno y la Ley, estos deberán ser eficaces para todos los propietarios que conforman

---

**Max Jason Vargas Calderon - Abogado - Derecho Civil**

---

¿Qué tan importante considera los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

la junta. Esta eficacia se relativiza cuando existe ausencia de un representante legal que los pueda hacer valer.

¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?

Como en toda organización de personas, los acuerdos que se adopten válidamente deben ser cumplidos y respetados por todos sus miembros, por lo que su alcance debe ser pleno. La renuencia a este cumplimiento debe estar sancionada, pero de manera acorde y razonable a las circunstancias. Como la Junta de Propietarios tiene por finalidad esencial la debida administración y conservación de las áreas comunes, las sanciones que se puedan establecer al incumplimiento de las normas y acuerdos que le competen deberán establecerse de forma proporcional y razonable, sin que ninguna de ellas pueda constituir una limitación al ejercicio del derecho de propiedad de uso exclusivo. En ese sentido, me parece que no encuadran dentro de la razonabilidad y proporcionalidad esperada que se establezcan sanciones como las que impidan el acceso al bien de propiedad exclusiva o que recorten el acceso a servicios públicos (luz, agua). Por el contrario, la restricción o limitación de acceso a áreas comunes (como salas de coworking, gimnasio, piscina, u otras que se crean en algunos condominios), si puede ser establecida, pero ciertamente bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad (p.e. dependiendo del monto de la deuda, limitar su acceso por mayor o menor tiempo, etc.), al igual como las multas o sanciones económicas que se puedan fijar. No debe de

---

**Max Jason Vargas Calderon - Abogado - Derecho Civil**

---

<p>1. ¿Qué tan importante considera las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?</p>	<p>olvidarse que la propia Ley establece también sanciones: la pérdida del derecho a voto en caso de adeudo por cuotas de mantenimiento.</p> <p>Resulta tan importante como contar con un representante legal, que exista un adecuado régimen de sanciones en una Junta de Propietarios, pues ambas de manera concatenada permitirán el respeto de las normas y una convivencia armoniosa entre los condóminos.</p>
<p>¿Cómo determina las complicaciones de las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?</p>	<p>La eficacia está sujeta a dos vertientes: que la sanción esté debidamente regulada (previamente establecida y respete criterios de razonabilidad y proporcionalidad) y que exista el agente que permita su debida ejecución.</p>

---

*Fuente: Elaboración propia*

En tal sentido, tenemos a bien precisar la Técnica de la Entrevista en relación a los objetivos específicos.

**Respecto al primer objetivo específico:** Explicar las complicaciones por la falta de personería jurídica de las juntas de propietarios ante entidades públicas y privadas sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA.

**¿Cómo explica las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios?**

Montaño (2023) explica que las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios radica principalmente en la forma de su constitución por cuanto las personas jurídicas tienen un propio registro en SUNARP a diferencia de la inscripción de la junta de propietarios que se deben inscribir en el registro de predios donde se encuentra la unidad inmobiliaria, no pudiéndose llevar actos que sí son permitidas a las personas

jurídicas, pese, a que, la junta de propietarios tiene, en la realidad, casi el mismo comportamiento de una persona jurídica; esto limita en general sus acciones e intereses al momento de llevar a cabo su debida administración.

Por otro lado, Gamero (2023) precisa que la falta de personería jurídica en una junta de propietarios ha traído una serie de limitaciones al ejercicio legal de la misma, toda vez que, los problemas que -de naturaleza inmobiliaria- se presentan diariamente y que la junta misma debe resolver, muchas de ellas se quedan cortas en vista de que, al no tener una personería jurídica concretamente, las soluciones deben darse tal cual si fuera entre personas naturales, lo cual, no se ajusta a la realidad porque, si bien la junta de propietarios es una institución conformada por voto voluntario por personas naturales, éstas representan a una entidad, y está misma no es otra cosa que la representación figurativa de todos los propietarios de una determinada propiedad que se rigen bajo la ley de propiedad horizontal y eso hace que surja una serie de dificultades que la junta de propietarios muchas veces no puede resolver y los problemas se van heredando de presidencia en presidencia, volviendo imposible la vida en común entre todos los ocupantes; sin embargo, para Vargas (2023) señala que el hecho que la Junta de Propietarios no sea una Persona Jurídica no debería generar ningún inconveniente. Al respecto, cabe recordar que una de las características naturales de una persona jurídica es que ella es distinta a quienes la conforman, lo que en el caso de las Juntas de Propietarios no sería viable, ello por cuanto no se busca con su existencia una diferenciación con sus integrantes (los propietarios de unidades exclusivas), sino, por el contrario, la Junta de Propietarios está conformada, según lo define la ley, por todos ellos, existiendo por tanto una identidad plena. Asimismo, otra de las características esenciales de una persona jurídica es la limitación de responsabilidad, lo que tampoco sería aplicable a las Juntas de

Propietarios por su propia naturaleza. Tener en cuenta que la Junta de Propietarios es un ente que busca la debida administración y conservación de las áreas que se mantienen en propiedad de todos (zonas y/o áreas comunes). Lamentablemente, la problemática de las Juntas de Propietarios va por otro camino: la informalidad con la que muchas de ellas operan ante la ausencia de representantes legales debidamente elegidos e inscritos.

**Sobre la base al segundo objetivo específico:** Demostrar los inconvenientes para que exista una regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento y formalidad del representante de la junta de propietarios.

**¿Cómo demuestra los inconvenientes por la falta regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento de la formalidad del representante de la junta de propietarios?**

Granda (2023) menciona que las compañías inmobiliarias se limitan a entregar a cada propietario su departamento con un reglamento interno con el detalle de las áreas comunes y en la partida registral que obra inscrita en forma genérica la junta de propietarios, generalmente constituida por una sola persona, esto es el presidente. Adicionalmente, precisa que, una vez que son entregados los inmuebles, los propietarios generalmente nombran a su junta directiva pero raras veces las inscriben por resultar bastante complicados, no tienen siquiera la idea del quorum necesario, ni mucho menos la forma de elegirlos, la convocatoria, la agenda y su publicidad.

Para Gamero (2023) es totalmente cierto que la ley de propiedad horizontal se queda bastante corta frente a la realidad problemática que muchas unidades inmobiliarias se enfrentan ante la falta de regulación de ciertas situaciones concretas que muchas veces la junta de propietarios que, incluso, cuya autoridad no está debidamente inscrita en registros públicos, se ve aún más limitada en poder atender y resolver las necesidades de

todo el edificio. Por ejemplo: la ausencia de formalidad en la inscripción de la junta de propietarios como exigibilidad para el funcionamiento de la misma es una situación que muchas veces los mismos copropietarios usan cuando quieren deshacerse de una determinada presidencia toda vez que como en cualquier otro tipo de organización existen intereses particulares que motivan la disolución y constitución de una nueva junta de propietarios pese a que el reglamento interno pueda disponer lo contrario; la falta de acciones legales que a título de la junta de propietarios puedan estas encontrarse debidamente legitimadas, se ven inciertas o pantanosas frente a determinadas situaciones que surgen a raíz de la convivencia entre las partes que componen una unidad inmobiliaria, por ejemplo, en los temas relacionados a aquellos ocupantes de la propiedad horizontal que no necesariamente son los propietarios registrales de un determinado departamento; por otra parte, qué hacer por ejemplo, cuando se presentan asuntos de subarrendamiento dentro de la unidad inmobiliaria y los nuevos poseedores representan una amenaza para el edificio, en esas condiciones, quién debería tomar cartas en el asunto, la junta de propietarios o quien facilitó el subarrendamiento; sin embargo, para Vargas (2023) El procedimiento regulado en la Ley 27157 y su Reglamento es bastante claro para la elección de representantes de la Junta de Propietarios. Lamentablemente, el desconocimiento y muchas veces la falta de colaboración de los propios integrantes de la Junta de Propietarios no permite la elección de sus representantes y su posterior inscripción en los Registros Públicos. Una vez electo e inscrita la representación, la persona designada podrá ejercer válidamente todas facultades contempladas tanto en el Reglamento Interno como en la Ley, así como hacer valer los acuerdos que se adopten válidamente dentro de la Junta.

**En cuanto al tercer objetivo específico:** Explicar las controversias para precisar los

alcances de los acuerdos en las asambleas de las juntas de propietarios sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA.

### **¿Cómo como explica las controversias de los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?**

Granda (2023) menciona que los acuerdos deben cumplir con todos los requisitos para ser considerados como tal, así debe previamente convocarse a una junta de propietarios conforme lo establezca su reglamento, publicar la agenda a tratar y notificar debida y anticipadamente a todos sus miembros. Ahora bien, aprobados los acuerdos, se debe determinar cuáles deben ser actos inscribibles y cuáles no. Aquellos actos inscritos tendrán la publicidad registral necesaria y los alcances de los acuerdos tomados.

En cambio, aquellos acuerdos no inscritos, constarán solo en las actas de la junta, siendo su publicidad más restringida, por lo que sus alcances generalmente serán más limitados.

Para Gamero (2023) Actualmente ante la ausencia de regulación propiamente expresa de la ley de propiedad horizontal, la junta de propietarios se queda bastante corta cuando se trata de acudir a ciertos mecanismos para formalizar los acuerdos adoptados por asamblea viéndose en algunos casos obligada a tener que acudir de forma obligatoria al código civil para manejar el tema del quórum o algunas otras formalidades que se requieran para que una decisión alcance el acuerdo total en una determinada asamblea vale decir de que hay situaciones que no requieren o no revisten de mayor formalidad pero hay otras en donde debido a la magnitud del problema se requiere alcanzar una mayoría de voto que muchas veces es insuficiente y que eso imposibilita que se llegue a una solución para el caso concreto esta situación muchas veces obliga a que se tengan que celebrar varias asambleas para poder alcanzar una decisión que pueda aproximarse a la solución de un determinado problema. Por otro lado, para Vargas (2023), el reglamento interno y la Ley establecen la

forma en cómo se adoptan los acuerdos dentro de una Junta de Propietarios, por lo que aquellos que hayan sido válidamente adoptados son extensivos a todos los propietarios que la integren, aun así estos se encuentren en desacuerdo. Justamente, como comentó en la pregunta anterior, la falta de un representante legal hará imposible que se pueda exigir el cumplimiento de lo acordado, pues no se podrán activar los mecanismos legales que flanquea la ley (como el proceso ejecutivo para el cobro de las cuotas de mantenimiento) por ausencia de representación.

**Respecto al cuarto objetivo específico:** Determinar las dificultades para precisar la el alcance de las sanciones y su cumplimiento en las juntas de propietarios sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA.

**¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?**

Granda (2023) menciona que los acuerdos de las juntas de propietarios deben ser acatadas por todos sus miembros, sin embargo, generalmente resultan imposibles de ser aplicadas. En el caso de las sanciones estas pueden ser arbitrarias y algunas veces contrarias a Ley, por ejemplo, el corte del servicio de agua o el impedimento de usar las áreas comunes o de recreación. Asimismo, explica que una sanción de este tipo incluso puede ser materia de una denuncia penal, y que resulta necesario una reglamentación legal al respecto con el fin de delimitar claramente que sanciones pueden ser aplicadas, incluso las de carácter pecuniario.

Para Montaña (2023), si bien la eficacia de las sanciones parte primero en su aprobación para posteriormente llevar a cabo su aplicación por el encargado, en la realidad, considera que los efectos en muchos casos de su aplicación suelen ser más complejos. Hacer el cobro de cuotas, pagos de servicios o velar por el adecuado manejo de los bienes del

predio, en fin, funciones que están dentro de las atribuciones del administrador suelen ser muchas veces complicadas por no decir casi imposibles, más aún cuando la propia norma no establece una debida solución o una postura más realista a los hechos, teniendo solo como alternativa la posibilidad de judicializar por ejemplo las deudas de cuotas ordinarias, nos parece que la norma no solo debería omitir una solución ante los tribunales, sino, en su caso, establecer las soluciones posibles en caso de acciones que ameriten una sanción y que sirva de guía e información de los propietarios para evitar dilatar el problema agudizándolo con problemas económicos que se puedan sumar con el costo de un proceso judicial y/o administrativo.

Gamero (2023) precisa que se evidencia que la junta misma queda bastante limitada cuando se trata de ejecutar algún tipo de sanción contra un determinado propietario en la práctica muchas juntas de propietarios tienen que gastar en abogados para empapelar a los propietarios que han sido objeto de una sanción para esperar el cumplimiento de la misma aún si fueran sanciones de corte económico muchas veces estos quedan como un saludo a la bandera porque la junta de propietarios se ve imposibilitada de ir más allá de la simple notificación de la sanción por ejemplo si el copropietario de una determinada unidad ha incurrido en una falta que la junta de propietarios ha determinado debe recibir una sanción el copropietario sancionado en la práctica no cumple con la sanción impuesta, y lo que hace la junta, es enviar cartas notariales o en el peor de los casos activar procesos judiciales que terminan siendo una carga para los demás copropietarios porque iniciar acciones legales importa gastos y esos gastos salen de los propios fondos del edificio; sin embargo, para Vargas (2023), la Junta de Propietarios tiene por finalidad esencial la debida administración y conservación de las áreas comunes, las sanciones que se puedan establecer al incumplimiento de las normas y acuerdos que le competen deberán

establecerse de forma proporcional y razonable, sin que ninguna de ellas pueda constituir una limitación al ejercicio del derecho de propiedad de uso exclusivo. En ese sentido, me parece que no encuadran dentro de la razonabilidad y proporcionalidad esperada que se establezcan sanciones como las que impidan el acceso al bien de propiedad exclusiva o que recorten el acceso a servicios públicos (luz, agua). Por el contrario, la restricción o limitación de acceso a áreas comunes (como salas de coworking, gimnasio, piscina, u otras que se crean en algunos condominios), si puede ser establecida, pero ciertamente bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad (p.e. dependiendo del monto de la deuda, limitar su acceso por mayor o menor tiempo, etc.), al igual como las multas o sanciones económicas que se puedan fijar. No debe de olvidarse que la propia Ley establece también sanciones: la pérdida del derecho a voto en caso de adeudo por cuotas de mantenimiento.

## CAPITULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

### 4.1. Limitaciones de la investigación

En el marco de las limitaciones, se considera lo siguiente: a) dificultad para acceder a las entrevistas presenciales por temas de disponibilidad de los entrevistados; b) dificultad para desarrollar toda la información en relación a los vacíos legales sobre las juntas de propietarios; c) dificultad para encontrar la mayor cantidad de entrevistados posible especializados en temas sobre juntas de propietarios.

### 4.2. Discusión.

Es menester precisar que, sobre la base del objetivo general, este trabajo de investigación estuvo centrado en analizar y evaluar la problemática que existe en cuanto a los vacíos legales sobre las juntas de propietarios en la Ley N.º 27157 y su reglamento. En este contexto, procedemos a desarrollar todos y cada uno de los objetivos específicos que abordan los temas en cuestión.

Respecto al primer objetivo específico inclinado a analizar la problemática de la falta de personería jurídica de las juntas de propietarios ante entidades públicas y privadas según lo previsto en la Ley N.º 27157 y su reglamento que, según lo mencionado en las entrevistas realizadas a los profesionales de dicha materia, Granda, Montaña, Gamero y Alva, han sostenido que la falta de personería jurídica, efectivamente genera un gran problema tanto en el ámbito interno como externo, dado que no permite identificar los problemas con claridad en diversos procesos, comenzando por su constitución, toda vez que, si no es claro la personería jurídica de las juntas de propietarios, también afectaría y/o alcanzaría incluso hasta el representante de dicha entidad. En contraste, para Delgado (2021), no habría ningún inconveniente en la falta de personería jurídica toda vez que la diferenciación en la figura de la persona jurídica y persona natural es clara en cuanto al

escenario propiamente de la junta de propietarios y quienes la conforman sin embargo, lo que sí es claro es que en el artículo 47 de la ley y en el artículo 145 de su reglamento, no regula con exactitud el tipo de personería jurídica con el que goza las juntas de propietarios, incluso en el decreto legislativo 1568 recientemente emitido por el congreso el 27 de mayo del 2023, tampoco precisa su personería jurídica, toda vez que se hace mención a la junta de propietarios como sujeto de derecho, pero no se detalla propiamente si estamos frente a una persona jurídica como tal.

Situación distinta que se ve reflejada en la ley de propiedad horizontal de Colombia, por cuanto su artículo 4º establece que, todo conjunto y/o edificio se somete al mencionado régimen mediante escritura pública, y que, una vez efectuada la inscripción, se constituye la persona jurídica a la que se refiere en dicha ley. En este sentido, y tal como se puede apreciar, el presente régimen no presenta problemática por la falta de personería jurídica. Tal y como se puede apreciar, resulta importante precisar la personería jurídica en la ley y su reglamento, por cuanto esto permitiría a las entidades públicas y privadas, tengan una mayor precisión en cuanto a sus pronunciamientos, y esto a la vez, permitiría que los mencionados procesos sean exactos en cuanto a las normas aplicables para las juntas de propietarios. La ley y su reglamento presentan este vacío legal desde que entraron en vigencia y como bien lo mencionó Granda (2023), es una situación jurídica que no se ajusta a la realidad. Desafortunadamente es un vacío legal que, incluso, tampoco ha sido subsanado por el Código Civil, por cuanto en este cuerpo normativo, la figura más cercana a la junta de propietarios, resulta ser las asociaciones que pueden ser conformada por propietarios, pero esté último a diferencia de las juntas de propietarios, es que las asociaciones están reguladas como personas jurídicas propiamente. En este contexto, y frente a este vacío legal ante la falta de personería jurídica, puede presentar dificultades

y retroceso en los procesos, toda vez que, las entidades pueden tergiversar o confundir la figura de las juntas de propietarios asumiendo que se tratan de personas jurídicas cuando en nuestra realidad, hay situaciones que impiden continuar con diversos procesos debido a la falta de claridad en cuanto a la personería jurídica.

Por otro lado, Montaña (2023) hace mención a uno de los aspectos importantes por la falta de personería jurídica, y esto es que, la falta de personería jurídica de las juntas de propietarios radica primero en la forma de su constitución, las personas jurídicas tienen un propio registro en SUNARP a diferencia de la inscripción de la junta de propietarios que se deben inscribir en el registro de predios donde se encuentra la unidad inmobiliaria, no pudiéndose llevar actos que si son permitidas a las personas jurídicas, pese, a que, la junta de propietarios tiene, en la realidad, casi el mismo comportamiento de una persona jurídica; esto limita en general sus acciones e intereses al momento de llevar a cabo su debida administración. Bajo esta premisa, las juntas de propietarios, podrían celebrar contratos pero no aquellos que implique que su participación sea en calidad de persona jurídica. Esto representa un problema muy grave, toda vez que impide actos de transferencia que, con regularidad, podrían efectuar las personas jurídicas. En este aspecto, afecta en gran escala a las juntas de propietarios, toda vez que, si en caso consideren celebrar un acto de transferencia por cuestiones de su correcta administración, no podrían celebrarlo toda vez que el registro de las juntas de propietarios se inscribe en el registro de predios. Esto una vez más, confirmaría que la naturaleza de las juntas de propietarios no les permite actuar en calidad de personas jurídicas o diversos procesos. Asimismo, cabe precisar que, en este mismo contexto, en diversos procesos frente a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se ha visto en la necesidad de aplicar supletoriamente el reglamento de inscripciones del registro de personas jurídicas,

toda vez que la figura de las juntas de propietarios guarda cierta similitud con la naturaleza de una persona jurídica.

Por otro lado, Gamero (2023) también nos menciona una afectación importante debido a la falta de personería jurídica, y es que la junta de propietarios es una institución conformada por voto voluntario por personas naturales, y estas representan a una entidad, y está misma nos es otra cosa que la representación figurativa de todos los propietarios de una determinada propiedad, que se rigen bajo la ley de propiedad horizontal eso hace que surja una serie de dificultades que la junta de propietarios muchas veces no puede resolver y los problemas se van heredando de presidencia en presidencia, volviendo imposible la vida en común entre todos los ocupantes. Bajo esta premisa, podemos observar que la afectación no solo implica en el aspecto procesal, sino que además afecta a todas las personas naturales o jurídicas que forman parte de ella, toda vez que les impide con regularidad gestionar lo que se requiera para administrar, velar y salvaguardar el buen estado de los bienes comunes en cuanto a los edificios y condominios de las cuales ellos forman parte en calidad de copropietarios.

Ahora bien respecto al segundo objetivo específico, nos centramos en analizar la problemática para que exista una regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento y formalidad del representante de la junta de propietarios, Granda (2023) precisa que las compañías inmobiliarias se limitan a entregar a cada propietario su departamento con un reglamento interno con el detalle de las áreas comunes y en la partida registral obra inscrita en forma genérica la junta de propietarios, generalmente constituida por una sola persona, esto es el presidente. Una vez recibidos los inmuebles, los propietarios generalmente nombran a su junta directiva pero raras veces las inscriben por resultar bastante complicados, no tienen siquiera la idea del quorum necesario, ni

mucho menos la forma de elegirlos, la convocatoria, la agenda y su publicidad. En este sentido, podemos dar como cierto que el proceso es complicado, y esto se debe a la falta de claridad en la normativa, toda vez que según lo establecido en el artículo 48 de la ley, señala que el presidente podrá ejercer su representación cuando se acredite mediante copia certificada notarialmente del acta en la que conste su nombramiento y esté debidamente inscrita; sin embargo; en el artículo 50 de su reglamento, señala que solo podrá ejercer su representación cuando se acredite mediante copia certificada notarialmente del acta en la que conste su nombramiento, es decir, no precisa con exactitud que esté debidamente inscrita; en tanto que, en el reciente decreto legislativo 1568 en su artículo 10 señala que el presidente podrá ejercer la función de administración de la edificación según las disposiciones previstas en el reglamento. En este sentido, queda demostrado que entre estos tres cuerpos normativos refleja una total contradicción en el ejercicio de las funciones del presidente, sin considerar además que en el reciente decreto legislativo 1568 parece ser que limita sus funciones toda vez que precisa que tal ejercicio es para funciones administrativas, mientras que en las anteriores normativas no precisa el límite de sus funciones.

Ahora bien, en cuanto a la falta de precisión en la formalidad y procedimiento para el ejercicio de las funciones del presidente, en ninguna de las mencionadas normativas precisa con exactitud la figura de la duplicidad de los libros de actas, por cuanto puede darse la figura que puedan existir más de un libro de actas en la que consten el nombramiento de diferentes presidentes y que en ambas situaciones, cumplan con lo requerido en las normativas, esto es, acreditar mediante la copia certificada del acta en la que conste el nombramiento del presidente, lo cual generaría un gran problema en la

realidad debido a la falta de precisión en la formalidad y el procedimiento para el nombramiento del presidente.

Respecto al tercer objetivo específico, nos enfocamos en analizar la problemática para precisar los alcances de los acuerdos de las asambleas de las juntas de propietarios sobre la base de la ley y su reglamento, Gamero (2023) señala que ante la ausencia de regulación propiamente expresa de la ley de propiedad horizontal, la junta de propietarios se queda bastante corta cuando se trata de acudir a ciertos mecanismos para formalizar los acuerdos adoptados por asamblea viéndose en algunos casos obligada a tener que acudir de forma obligatoria al código civil para manejar el tema del quórum o algunas otras formalidades que se requieran para que una decisión alcance el acuerdo total en una determinada asamblea vale decir de que hay situaciones que no requieren o no revisten de mayor formalidad pero hay otras en donde debido a la magnitud del problema se requiere alcanzar una mayoría de voto que muchas veces es insuficiente y que eso imposibilita que se llegue a una solución para el caso concreto esta situación muchas veces obliga a que se tengan que celebrar varias asambleas para poder alcanzar una decisión que pueda aproximarse a la solución de un determinado problema.

Al respecto, la ley y la normativa no precisa con exactitud el alcance de los acuerdos adoptados en las asambleas, y en el reciente decreto legislativo 1568, precisa que las juntas de propietarios pueden aprobar un manual de convivencia y entre otros manuales en conjunto con protocolos necesarios para la administración de la edificación, así también menciona que si bien los manuales y los protocolos no son actos inscribibles; sin embargo, deben estar en concordancia con el reglamento interno y lo dispuesto en el decreto supremo mencionado y su reglamento. Ante esto, es menester precisar que esta figura mencionada por el último decreto no precisa que tipos de manuales o protocolos

pueden estar en concordancia con el reglamento interno, toda vez que, entre estos manuales o protocolos, están comprendidos los intereses moratorios por la falta de pago en las cuotas de mantenimiento o incluso el porcentaje de pago que deben efectuar los propietarios, así como también la facultad para realizar convocatorias y asambleas virtuales. En la realidad, entre otros aspectos, los propietarios pueden realizar la modificación del reglamento interno para hacer cumplir o ajustar el pago de las cuotas de mantenimiento o realizar convocatorias y asambleas virtuales; sin embargo, esta figura señalada en el decreto legislativo 1568, no nos muestra el alcance de los acuerdos, por cuanto se debe garantizar que los acuerdos deben y tienen el mismo carácter de cumplimiento que la ley y su reglamento, y que cuyo incumplimiento daría a lugar a las sanciones correspondientes. En tal sentido, lo que se busca, es que la precisión de los alcances de los acuerdos de la ley para evitar desavenencias internas en cuanto a su cumplimiento y su necesaria regulación en el reglamento interno.

En cuanto al cuarto objetivo específico, nos enfocamos en analizar la problemática para precisar el alcance de las sanciones y su cumplimiento en las juntas de propietarios sobre la base de la ley y su reglamento, Granda (2023) menciona que debe existir un acuerdo de la junta de propietarios que reglamente las sanciones, sin embargo por desconocimiento de la norma, estas sanciones son inaplicables, así por ejemplo se establece el pago de una penalidad o mora por no pagar a tiempo el mantenimiento, pago de los servicios por áreas comunes, hasta el impedimento de tener mascotas. Al final de cuentas, solo queda como una sanción moral pero inejecutable en el área legal. En este sentido, es muy importante resaltar la escala de las sanciones y su alcances, toda vez que en la ley y su reglamento precisa la sanción y el procedimiento por falta de pago en las cuotas de mantenimiento, en tanto que, en el reciente decreto legislativo 1568, señala que

la junta de propietarios puede establecer en el manual de convivencia un régimen sancionador para los propietarios o poseedores que incurran en la comisión de las infracciones tipificadas; sin embargo, en ninguna de las normativas anteriores, menciona el alcance de las sanciones; esto es, que tipos de sanciones están permitidas tipificar en el régimen de sanciones, como es el caso de las prohibiciones de las mascotas en los edificios y condominios, lo cual representa un gran problema porque hay sanciones que pueden afectar los derechos fundamentales como es el caso del corte de los servicios básicos o prohibir las mascotas cuando en realidad estos últimos son de gran ayuda para los propietarios o poseedores que se encuentren en un estado de discapacidad. En la actualidad podemos observar que la normativa sobre las juntas de propietarios aún no considera la afectación a los derechos fundamentales en el régimen de sanciones, es decir, aún no regula los límites y los alcances del régimen de sanciones, lo cual conllevaría a un proceso extenso a diversas instancias como es el caso del tribunal constitucional.

#### **4.2 Conclusiones**

**Primero.-** Las juntas de propietarios es una entidad que está creciendo con el transcurso del tiempo en Europa y América Latina, y cuyas normas que las regulan deben estar actualizadas para que se ajusten a las necesidades de los propietarios y poseedores que forman parte de las juntas. En nuestro país, está regulado la figura legal de las juntas de propietarios en los edificios y condominios; sin embargo, aún presenta vacíos legales que conlleva a presentar problemas internos y externos, ya sea entre los que las integran, así como frente a las entidades públicas y privadas que forman parte de los procesos y que han demostrado que tampoco están preparados para resolver este tipo de vacíos legales. En tal sentido, resulta muy necesario resolver estos vacíos legales toda vez que, con el

transcurso del tiempo, los problemas que se presentan a causa de estos vacíos, puede aumentar progresivamente.

**Segundo.-** El legislador debería ser preciso en cuanto a la personería jurídica de las juntas de propietarios, por cuanto esta falta está limitando ejercer sus derechos a estas entidades que buscan velar por los bienes comunes y mejorar sus condiciones de vidas, teniendo en cuenta además, que entre los problemas que más se presentan en cuanto a la falta de personería jurídica, es la falta de conocimiento en los procesos en las entidades públicas y privadas, por cuanto suelen confundir con frecuencia la junta de propietarios con una persona jurídica.

En muchas oportunidades se ha dado que las juntas de propietarios se ven obligados a realizar el mismo procedimiento con los mismos requisitos que una persona jurídica, sin embargo, las juntas de propietarios no cuentan con una vigencia de poder; sin embargo, hay entidades que las solicitan asumiendo que cumplen la misma figura que una persona jurídica.

**Tercero.-** La ley y su reglamento no contemplan los alcances de los acuerdos lo cual representa un vacío legal muy grave, toda vez que no señala los acuerdos que requieren necesariamente su adaptación al reglamento interno para su cumplimiento, y debido a esta falta de su alcance, genera desavenencias internas entre los propietarios y poseedores, considerando además, que esta falta otorga (en algunos casos) la libertad de asumir como cumplimiento obligatorio únicamente lo que está previsto en el reglamento interno. Asimismo, esta figura se ajusta a la formalidad de los libros de actas, toda vez que, un libro de actas que no esté correctamente formalizado, se asume que lo que obra en su contenido puede asumirse como acuerdos que no son válidos.

**Cuarto.-** Es menester precisar que la ley y su reglamento, deben ser precisos en sus futuras modificaciones respecto a las sanciones, toda vez que una sanción regulada únicamente en los manuales o protocolos establecidos por las juntas, puede generar –por desconocimiento- afectar los derechos fundamentales de los propietarios y poseedores, lo cual conlleva a acudir a procesos judiciales extensos y costosos, cuando en la realidad, son sanciones que no corresponden estar previstas en los acuerdos por afectar o contravenir los derechos establecidos en la ley y su reglamento.



## REFERENCIAS

- A. Quintana y Montgomery, W. (2006). *Metodología de Investigación Científica Cualitativa*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Arias, J. (2021). *Diseño y metodología de la investigación*. Arequipa: Enfoques Consulting EIRL.
- Condori, M. A. (2019). Problemática de la junta de propietarios y estrategias de solución desde la administración de edificios: caso edificio italflores. Universidad Garcilaso de la Vega.
- Corbin, A. S. (2002). *Bases de la investigación cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada*. Antioquia: Universidad de Antioquia.
- Delgado, C. A. (2021). Ineficacia de la ley 27157 en función de los nuevos alcances a la norma civil frente al problema de vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú. Lambayeque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Gallardo, E. (2017). *Metodología de la Investigación*. Huancayo: Universidad Continental.
- Guevara. (2020 de 2020). *Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción)*. Ecuador: Saberes del Conocimiento.
- Hernández, Y. D. (2018). El procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condominios de la ley reguladora de la propiedad en condominio N.º 7933: Problemáticas y propuesta de reforma. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica.
- Huamán, J. D. (2021). Análisis a la propiedad horizontal y la ineficiencia de la ley N.º 27157 sobre los predios mancomunados en la legislación peruana. Pimentel: Universidad Señor de Sipán.
- Huamani, L. A. (2021). La adecuación del Reglamento Interno de Junta de Propietarios a la Ley N.º 27157. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Iglesias, M. C. (2004). *Generalidades sobre la metodología de la investigación*. Ciudad del Carmen: Universidad Autónoma del Carmen.

- Jiménez, R. (1998). *Metodología de la investigación: elementos básicos para la investigación clínica*. La Habana: Ciencias Médicas del Centro Nacional de información de Ciencias Médicas.
- López, G. F. (2018). La naturaleza jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Martín, J. L. (2019). La evolución del interés privativo frente al comunitario en la propiedad horizontal. Real, España.
- Monje, C. (2011). *Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa*. Neiva: Universidad Surcolombiana.
- Mora, C. (2018). Efectos de la responsabilidad civil de la junta de propietarios de la ley 27157, 2017. Universidad Tecnológica del Perú.
- Muntané, J. (2010). *Introducción a la investigación básica*. Córdoba: Liver Research.
- Nader, L. (2002). Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia. Bogotá, Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.
- Ochoa, P. M. (2019). Inscripción del presidente de la junta de propietarios y la propiedad horizontal, Santiago de Surco, 2018. Universidad Cesar Vallejo.
- Oviedo, J. C. (2020). La administración de bienes y servicios comunes de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Pedro López, S. F. (2015). *Metodología de la investigación social cuantitativa*. Barcelona: Creative Commons.
- Pimienta, R. (2000). *Encuestas probabilísticas vs no probabilísticas*. Distrito Federal: Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco.
- Pozo, J. (2022). Régimen legal de las juntas de propietarios: análisis multidisciplinario y jurisprudencial. Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Rentería, M. (2017). Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Chiclayo, Perú: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Ríos, R. (2017). *Metodología para la investigación y redacción*. Málaga: Servicios Académicos Intercontinentales S.L.

- Salazar, R. G. (2008). Aspectos básicos del estudio de muestra y población para la elaboración de los proyectos de investigación. Cumaná, Venezuela: Universidad de Oriente.
- Sampieri, R. H. (2014). *Metodología de la investigación*. México D.F: Interamericana Editores S.A de C.V.
- Sánchez, D. O. (2006). *Técnicas de recolección de datos en entornos virtuales más usadas en la investigación cualitativa*. Murcia: Revista de Investigación Educativa .
- Tamariz, O. (2022). Derecho al voto en la junta de propietarios y su regulación en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Moquegua, Perú: Universidad José Carlos Mariátegui.
- Yauli, V. (2019). La no inscripción de la junta de propietarios del Conjunto Residencial las Praderas de Surco ante Sunarp, periodo 2009-2015. Lima, Perú: Universidad Peruana de los Andes.

**ANEXOS**

**ANEXO N.º 2: MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**ESTUDIANTE:** Víctor Manuel Gabriel Noriega Molina

<b>TITULO: Los vacíos legales sobre las juntas de propietarios en la ley N.º 27157 y su reglamento</b>					
<b>PROBLEMA</b>	<b>HIPOTESIS</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>METODOLOGÍA</b>	<b>POBLACIÓN</b>
¿Cuáles son los vacíos legales sobre las juntas de propietarios en la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA en el año 2023 en Perú?	Existe la problemática sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento D.S N.º 035-2006-VIVIENDA en el año 2023 en Perú, en el marco de la legislación que regula las juntas de propietarios en el Perú.	<b>GENERAL:</b> Analizar la problemática para mejorar la regulación respecto a los vacíos legales sobre las juntas de propietarios en la Ley N.º 27157 y su reglamento en el año 2023 en Perú	Variable 1: Los vacíos legales	<b>Tipo de investigación:</b> Explicativo, cualitativo, básico.  <b>Diseño:</b> Teoría fundamentada  <b>Técnica:</b> - Análisis documental, - Análisis de legislación nacional e internacional. -Entrevistas.  <b>Instrumento:</b> - Tablas comparativas de legislación nacional e internacional. - Cuestionario	- Fuentes documentales que guarden relación a las variables materia de estudio del presente trabajo: <b>LOS VACIOS LEGALES SOBRE LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN LA LEY N.º 27157 Y SU REGLAMENTO.</b> - Fuentes relacionadas a la legislación comparada. - Expertos: Abogados especialistas en derecho civil.
		<b>ESPECIFICOS:</b> - Explicar las complicaciones que presenta la falta de personería jurídica de las juntas de propietarios ante entidades públicas y privadas sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento. -Demostrar los inconvenientes para que exista una regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento y formalidad del representante de la junta de propietarios. -Explicar las controversias para precisar los alcances de los acuerdos en las asambleas de las juntas de propietarios sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento. - Determinar las dificultades para precisar la el alcance de las sanciones y su cumplimiento en las juntas de propietarios sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento.	Variable 2: Las juntas de propietarios en la ley N.º 27157 y su reglamento.		

ANEXO N.º 3

**GUÍA DE ANALISIS DOCUMENTAL**

<b>DATOS DE LA FUENTE DOCUMENTAL</b>	
<b>TITULO</b>	<b>Los vacíos legales sobre las juntas de propietarios en la ley N.º 27157 y su reglamento</b>
<b>AUTOR</b>	
<b>TIPO DE FUENTE DOCUMENTAL</b>	
<b>AÑO</b>	
<b>IDIOMA</b>	

<b>PRIMERA CONCLUSIÓN</b>	<b>SEGUNDA CONCLUSIÓN</b>	<b>COMENTARIOS</b>

## ANEXO N.º 4: GUIA DE ENTREVISTAS

### GUIA DE ENTREVISTA

Las siguientes preguntas están inclinadas a intentar aclarar los vacíos legales sobre las juntas de propietarios en la ley N.º 27157 y su reglamento por cuanto estos vacíos legales genera desavenencias internas entre los propietarios de los condominios y edificios en el Perú.

#### OBJETIVO GENERAL

Analizar la problemática para mejorar la regulación respecto a los vacíos legales sobre las juntas de propietarios en la Ley N.º 27157 y su reglamento en el año 2023 en Perú.

#### I. Instrucciones

Revisar detenidamente todas y cada una de las preguntas y proporcione la respuesta desde su óptica, experiencia jurídica, conocimiento por cuanto cada respuesta será el argumento para nuestros objetivos.

#### OBJETIVO ESPECIFICO 1

Explicar las complicaciones que presenta la falta de personería jurídica de las juntas de propietarios ante entidades públicas y privadas sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento.

#### Preguntas:

- ¿Cómo explica las complicaciones por la falta de personería jurídica en las juntas de propietarios?

#### OBJETIVO ESPECIFICO 2

Demostrar los inconvenientes para que exista una regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento y formalidad del representante de la junta de propietarios.

- ¿Cómo demuestra los inconvenientes por la falta regulación detallada y precisa en cuanto al procedimiento de la formalidad del representante de la junta de propietarios?
- ¿Qué tan importante considera que las entidades tengan un representante legal?

### **OBJETIVO ESPECIFICO 3**

Explicar las controversias para precisar los alcances de los acuerdos en las asambleas de las juntas de propietarios sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento.

- ¿Cómo explica las controversias de los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?
- ¿Cómo considera la eficacia de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?
- ¿Qué tan importante considera los alcances de los acuerdos en las asambleas en las juntas de propietarios?

### **OBJETIVO ESPECIFICO 4**

Determinar las dificultades para precisar la el alcance de las sanciones y su cumplimiento en las juntas de propietarios sobre la base de la Ley N.º 27157 y su reglamento.

- ¿Cómo determina las dificultades de las sanciones y su cumplimiento por parte de los propietarios en edificios y condominios?
- ¿Qué tan importante considera las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?
- ¿Cómo determina las complicaciones de las sanciones en los propietarios de edificios y condominios?