



NORMATIVAS DEL RECONOCIMIENTO EXPRESO DE LA SUBJETIVIDAD RELATIVA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

REGULATORY REPERCUSSIONS OF THE EXPRESS RECOGNITION OF THE RELATIVE SUBJECTIVITY OF THE BOARD OF OWNERS

Vicente Brayan Villalobos Villalobos*

Resumen: El Decreto Legislativo 1568, del Régimen de la Propiedad Horizontal, ha reconocido lo que en doctrina y jurisprudencia ya se venía desarrollando con meridiano consenso, a saber, que la Junta de Propietarios ostenta subjetividad relativa, es decir, que tiene la categoría de sujeto de derecho con plena capacidad de ejercicio, aunque sin contar con personería jurídica. Para el autor este reconocimiento es un paso más en la evolución dogmático jurídica de este ente no personificado, que el Poder Ejecutivo ha tenido a bien disponer a causa de los requerimientos prácticos de las comunidades de propietarios sometidos a este régimen especial de la propiedad predial. Así, con la finalidad de que la Junta de Propietarios concrete su subjetividad relativa, el autor presenta algunas fórmulas normativas que viene proponiendo en el proceso de reglamentación.

Palabras clave: Propiedad predial, propiedad horizontal, Junta de Propietarios, sujeto de derecho, derecho inmobiliario.

Abstract: The *Decreto Legislativo 1568*, of the *Régimen de la Propiedad Horizontal*, has recognized what in doctrine and jurisprudence was already being developed with clear consensus, namely, that the Board of Owners has relative subjectivity, that is, that it has the

*Bachiller de la facultad de derecho de la Universidad de San Martín de Porres. Miembro del Centro de Estudios de Derecho Administrativo de la misma casa de estudios. Asistente legal en la Dirección de Vivienda de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Correo de contacto: vicentevillalobos2196@gmail.com. ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0003-2384-9771>.

category of subject of right with full capacity to exercise, although without having legal personality. For the author, this recognition is one more step in the dogmatic legal evolution of this non-personified entity, which the Executive Branch has seen fit to provide due to the practical requirements of the communities of owners subject to this special regime of property ownership. Thus, in order for the Board of Owners to concretize its relative subjectivity, the author presents some normative formulas that he has been proposing in the regulatory process.

Keywords: Real estate, horizontal property, Board of Owners, subject of law, real estate law.

I. Introducción

La propiedad horizontal es una modalidad y un régimen jurídico especial de la propiedad predial, cuyo presupuesto fáctico para su aplicación en la realidad socioeconómica es la existencia de edificaciones y complejos inmobiliarios¹ fraccionados por unidades inmobiliarias de aprovechamiento autónomo que comparten, por adhesión física, bienes y servicios comunes, de modo que sobre tales unidades pueden atribuirse derechos de propiedad a distintos propietarios. Por esta razón, Torres (2019) sostiene que “las diversas secciones de la edificación, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo indivisible” (p. 517).

Ya he tenido la oportunidad de explicar en otro espacio la relación entre el urbanismo y la propiedad horizontal, resaltando la funcionalidad de este régimen jurídico dentro del esquema de objetivos y estrategias de las políticas urbanas modernas que propenden por la compacidad en el diseño de las ciudades (modelos de ciudad compacta y policéntrica), en contraste con el modelo de ciudad difusa

altamente costosa en cuanto a dotación de equipamientos urbanos, servicios públicos, infraestructura vial y movilidad urbana sostenible (Villalobos, 2023, pp. 110-114). Menciono esto porque, el nuevo régimen de la propiedad horizontal en el Perú, aprobado por el Decreto Legislativo 1568 (en adelante, el Decreto Legislativo)², está llamado a jugar un rol muy importante dentro del marco institucional compuesto por la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo con horizonte al 2030 y la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, que, como lo he precisado, fomentan la compacidad de las ciudades a través de la densificación de áreas territoriales ubicadas en suelo urbano consolidado, lo que, a pequeña escala, en el “predio por predio”, propicia la estrechez en las relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores sometidos a la propiedad horizontal por compartir un mismo elemento urbanístico privado: edificación o complejo inmobiliario. En este contexto urbano contemporáneo, las normas de esta modalidad de la propiedad predial deben generar las condiciones óptimas para una adecuada gestión de los recursos de la Junta de Propietarios, con el propósito de

¹ En términos sencillos, por complejo inmobiliario se entiende al conjunto de dos o más edificaciones que, aunque físicamente individualizables, están vinculadas jurídicamente por bienes y servicios comunes generales al ser el resultado de un mismo concepto arquitectónico.

² La norma fue publicada en 28 de mayo de 2023, pero se encuentra en *vacatio legis* por mandato de su Primera Disposición Complementaria Final, que difiere su vigencia a los ciento ochenta días calendario siguientes a la publicación de su Reglamento.

conservar e inclusive mejorar la edificación o el complejo inmobiliario, y de impedir que la densificación urbana sea una fuente de conflictos interpersonales de dimensiones sociales.

Es por ello que, en esta ocasión me ocuparé del estudio de la Junta de Propietarios en tanto ente indispensable para –en términos generales– la regulación y compatibilización de los intereses de los propietarios y poseedores cuyos derechos e intereses jurídicamente relevantes están inmersos en el régimen de la propiedad horizontal, habida cuenta que la estrechez de las relaciones de vecindad hace dificultosa la buena convivencia. Concretamente, estudiaré una de las novedades introducidas en el Decreto Legislativo 1568, del Régimen de la Propiedad Horizontal (en adelante, el Decreto Legislativo), que supone la evolución dogmático-jurídica de la concepción sobre la Junta de Propietarios. Me refiero al reconocimiento de su calidad de sujeto de derecho en el artículo 21 de esta norma legal, lo que, a mi parecer, no solo es un cambio de paradigma de interés puramente académico, sino también de trascendencia práctica en el ámbito de las relaciones jurídicas intersubjetivas, de modo que la normativa reglamentaria, así como el reglamento interno, tienen que adecuarse a dicho reconocimiento con la finalidad de que la Junta de Propietarios despliegue adecuadamente su subjetividad mediante la realización de actuaciones en el tráfico jurídico, destinadas a la gestión, conservación y mejoramiento de la edificación o del complejo inmobiliario.

En ese sentido, empezaré describiendo los antecedentes normativos de la Junta de Propietarios, exponiendo las distintas visiones que se ha tenido sobre este ente a lo largo del tiempo. Luego, analizaré la naturaleza jurídica que expresamente le reconoce el Decreto Legislativo a impulso de la doctrina que ha venido teorizando sobre la forma en que actúa en el tráfico jurídico. Por último, como este reconocimiento debe repercutir a nivel normativo, desarrollo un conjunto de propuestas que vengo promoviendo en el proceso de reglamentación del mencionado Decreto Legislativo, los cuales se vinculan, o mejor dicho son la consecuencia, de calificar a la Junta de Propietarios como sujeto de derecho. Al final de este texto, adjunto como anexo las fórmulas normativas que son materia de mi propuesta.

II. Antecedentes normativos de la naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios

En el Perú, la propiedad horizontal ha transitado por dispositivos legales que han ido de menos a más, empezando por el Código Civil de 1936 que reservaba unos cuantos artículos para su regulación, hasta llegar al desprendimiento de esta modalidad de la propiedad predial del ámbito normativo del derecho común, pasando a regularse mediante leyes especiales como lo son la Ley 27157 y el reciente Decreto Legislativo 1568. La misma lógica ha operado en el tratamiento normativo de la Junta de Propietarios en cuanto a su naturaleza jurídica se refiere:

- Código Civil de 1936: este código no emplea el término "propiedad horizontal", pero ello se infiere de los artículos 854 al 857 en los que se menciona la posibilidad de que "los pisos de un edificio pertenezcan a diferentes propietarios", replicándose así lo preceptuado en el artículo 664 del Código Napoleón. Sin embargo, en ninguno de dichos artículos se referencia a la Junta de Propietarios o algún otro término para designar al ente colectivo conformado por los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
 - Ley 10726 y sus reglamentos aprobados por Decreto Supremo 025, del 06 de marzo de 1959, y por Decreto Supremo 156, del 22 de junio de 1969: esta es la primera norma legal que referencia el término "Junta", pero solo para establecer su carácter intermitente y coyuntural, dado que el artículo 4 limitaba su constitución solo cuando la convocaba el juez de primera instancia del lugar en que se encontraba ubicado el inmueble, a fin de resolver las desavenencias que pudieran surgir entre los propietarios de sección, departamento o piso de un edificio. De esta manera, para los efectos de esta ley, por "Junta" se entendía al acto de reunión de propietarios, mas no un sujeto de derecho distinto a estos.
 - Decreto Ley 22112 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo 019-VC del 15 de marzo de 1978: esta es la primera norma legal que utiliza el término "Junta de Propietarios" para reconocer en su artículo 2 el derecho de los propietarios a participar en las votaciones de la misma, con lo cual se entiende que se hacía referencia también al espacio de debate y deliberación para la adopción de acuerdos en interés de la comunidad, pero no a un ente con subjetividad jurídica.
 - Código Civil de 1984: este código remite la regulación de la propiedad horizontal a la normativa especial que inicialmente era el mencionado Decreto Ley 22112 y su reglamento, los cuales fueron derogados con la entrada en vigencia de la aún vigente Ley 27157 en el año 1999, hasta que sea derogada con la entrada en vigencia del Decreto Legislativo que ahora es objeto de reglamentación.
 - Ley 27157 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA del 2006: esta es la primera norma legal que ha permitido a la doctrina civilista teorizar sobre la subjetividad de la Junta de Propietarios, al señalar que esta se constituye "por todos los propietarios y tiene la representación conjunta de estos". El fenómeno jurídico de la representación presupone una relación de confianza entre representado y representante, siendo este último necesariamente un ente que tenga la capacidad jurídica para actuar por cuenta, en nombre y en interés de aquel.
- De acuerdo con Pozo (2022): este desarrollo normativo ha llevado a la doctrina civilista a elaborar hasta tres concepciones o teorías muy marcadas sobre la naturaleza

jurídica de la Junta de Propietarios: como persona jurídica, como figura asociativa y como ente no personificado con relativa subjetividad (pp. 62-69), siendo esta última la tesis dominante.

III. Naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios en el Decreto Legislativo 1568

En la misma línea evolutiva descrita en el apartado anterior, el artículo 21 del Decreto Legislativo ha tomado partido por la tesis de la subjetividad relativa de la Junta de Propietarios, reconociendo expresamente lo que en la realidad social ya viene sucediendo, esto es que dicha entidad ostenta la categoría de sujeto de derecho, constituyendo un centro unitario de imputación ideal de derechos y obligaciones distinto a la de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

Que el derecho positivo reconozca la subjetividad de la Junta de Propietarios no es solo una cuestión dogmática y de interés puramente académico, sino que también genera efectos prácticos, porque, a decir de Alan Pasco (2023, primer y segundo párrafo), ello implica dotarle de capacidad para celebrar actos jurídicos con terceros, adquirir la propiedad de bienes e inscribir a su nombre los que sean registrables, responder con su patrimonio por las

obligaciones que contraiga, asumir la responsabilidad civil contractual y extracontractual por los daños y perjuicios que ocasione, ser sujeto pasivo de obligaciones tributarias, entre otras situaciones jurídico subjetivas.

Sin embargo, el Decreto Legislativo no califica a la Junta de Propietarios como una persona jurídica³, lo cual no es óbice para su reconocimiento legal como sujeto de derecho, habida cuenta de la diferencia conceptual entre ambas categorías jurídicas; y es que toda persona es necesariamente un sujeto de derecho, pero no viceversa, de modo que entre ambas hay una relación de género a especie. Así, el nacimiento de la subjetividad de la Junta de Propietarios acontece en la realidad extra registral, porque no depende de su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas, por lo que calza perfectamente en la categoría de ente no personificado que actúa en el tráfico jurídico, definido por Espinoza (2012): “la agrupación de personas que actúan conjuntamente con fines no lucrativos, pero que no han cumplido con la formalidad de su inscripción registral” (p. 71), tales como como asociaciones, fundaciones y comités no inscritos, sociedades irregulares y en formación, comunidades campesinas y nativas no inscritas y sin reconocimiento oficial.

³ En perspectiva del derecho comparado, y en el ámbito de nuestra región, existen dos ordenamientos jurídicos que explícitamente disponen la creación de una persona jurídica con la constitución del régimen de la propiedad horizontal. Son los casos de Colombia y Argentina. Respecto al primero, el artículo 4 de la Ley 675 de 2001, por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal, señala que un edificio o conjunto se somete a este régimen mediante escritura pública registrada en la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos, momento a partir del cual surge la persona jurídica que, conforme al artículo 32, está conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. En cuanto al ordenamiento jurídico argentino, el Código Civil y Comercial regula en su artículo 2044, en el título sobre la propiedad horizontal, la figura del consorcio como la persona jurídica constituida por el conjunto de propietarios de las unidades funcionales.

La razón por la cual el legislador –en cabeza del Poder Legislativo a consecuencia de la delegación de facultades legislativas efectuada mediante la Ley 319696, en materia de reactivación económica y modernización de la gestión del Estado– no optó por atribuir a la Junta de Propietarios la categoría de persona jurídica, a contramano del sector doctrinario que defiende esta tesis, es que este ente colectivo tiene muy acotada su finalidad práctica en la realidad social, por cuanto su capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones está orientada a un único propósito impuesto por mandato legal, no mediante acto jurídico, siendo imposible jurídicamente que esta suerte de “objeto social” –empleando con fines didácticos un elemento propio del pacto social de las asociaciones y sociedades– pueda subvertirse por la autonomía de la voluntad de los propietarios.

En efecto, dicha subjetividad es de carácter relativa, porque el Decreto Legislativo circunscribe la plena capacidad de ejercicio de la Junta de Propietarios a la celebración de actos jurídicos que tengan por finalidad práctica la gestión, adquisición y disposición de bienes y servicios comunes para administrar, conservar y mejorar la edificación o el complejo inmobiliario sometido al régimen de la propiedad horizontal. Es decir, se restringe la libertad del otorgante del reglamento interno (acto constitutivo de la propiedad horizontal) (Decreto Legislativo 1568, 2023, art. 32.2),

impidiendo que pueda establecer cláusulas que no estén orientadas al cumplimiento de dicha finalidad, tales como actividades lucrativas, comerciales, benéficas, entre otros⁴.

Esto es lo que diferencia a la Junta de Propietarios de las asociaciones, sociedades y demás entes colectivos con personería jurídica (v.gr. fundaciones, comités, comunidades campesinas, etc.), aun cuando sea pasible de aplicársele la normativa de estas personas jurídicas en lo que fuera acorde con su naturaleza. Así, por ejemplo, mientras las asociaciones y sociedades desempeñan sus actividades en base a un objeto social pactado en ejercicio de la libertad de asociación y la autonomía privada de los asociados y socios, la finalidad de la Junta de Propietarios está determinada por ley, la cual es, por tanto, indisponible por la voluntad de los particulares al sustentarse en razones de interés público.

Aunado a ello, en doctrina se sostiene una distinción funcional más que ontológica entre la Junta de Propietarios y la persona jurídica, según la cual la distinción consiste en que los actos de los miembros de una Junta de Propietarios difieren en sus efectos de los que realicen los miembros de una persona jurídica, lo cual obedece a la falta de un proceso de individualización con el que sí cuenta la persona jurídica y que se torna imposible en la Junta de Propietarios por el patrimonio común con el que cuenta, siendo

⁴ No debe confundirse la finalidad legal a la que deben circunscribirse las actuaciones de la Junta de Propietarios en su calidad de sujeto de derecho, con el uso de la edificación o el complejo inmobiliario, definido como el destino asignado a los predios de acuerdo a la clasificación del suelo, a la tipología de

zonificación, al reglamento de parámetros urbanísticos y edificatorios, y al índice de usos para la ubicación de actividades urbanas, pudiendo este ser residencial, taller, industrial, comercial, mixtos, entre otros.

esta la razón por la cual su inscripción se efectúa en el registro de predios y no en el de personas jurídicas (Pozo, 2022, p. 69).

Desde esta perspectiva teórica, sostengo que el reglamento debe complementar la finalidad práctica de la Junta de Propietarios, añadiendo que sus actuaciones, además de la administración, conservación y mejoramiento de la edificación o del complejo inmobiliario, deben dirigirse a propiciar las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores, optimizando el aprovechamiento de los bienes y servicios comunes, y velando por el ejercicio regular de los atributos de la propiedad predial. Esta añadidura tendría como propósito enfatizar la función que cumple la Junta de Propietarios como un ente al que la ley le concede subjetividad para gestionar de mejor manera los intereses comunitarios de los propietarios y poseedores, previniendo y resolviendo los conflictos que puedan suscitarse entre ellos. Por lo demás, el reglamento interno, en tanto expresión de la libertad de autorregulación de la Junta de Propietarios, tal como lo explicaré más adelante, podría especificar las actuaciones conducentes al cumplimiento de esta finalidad sin desnaturalizarla o transgredirla.

IV. Propuestas normativas para la reglamentación de la subjetividad relativa de la Junta de Propietarios

En este apartado expondré las propuestas que, como actual miembro del equipo legal de la Dirección de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, vengo impulsando en el

proceso de reglamentación del Decreto Legislativo.

4.1. Concepción estatutaria del reglamento interno

De manera complementaria a la definición descrita en el numeral 32.1 del artículo 32 del Decreto Legislativo, y recogiendo la conceptualización desarrollada por la doctrina y la jurisprudencia modernas, el reglamento debe precisar que la naturaleza jurídica del reglamento interno es la de ser un acto jurídico de carácter estatutario con efectos normativos, el cual se fundamenta en el principio de autonomía privada y en las libertades de autoorganización y autorregulación que tiene la Junta de Propietarios en su calidad de sujeto de derecho. Estas libertades forman parte del contenido constitucionalmente protegido del derecho fundamental a la libertad de asociación que, en principio, es el fundamento del reconocimiento de la personería jurídica de las asociaciones y sociedades, pero que también pueden sustentar las actuaciones de la Junta de Propietarios dada la similitud dogmática entre estos entes.

De acuerdo a Romero (2016), es importante considerar que una cosa es la autoorganización y otra son las normas con las que funcionan estos órganos y a las que se sujetan los asociados y socios, denominadas normas de autorregulación o de funcionamiento (p. 69). El reglamento interno es la expresión jurídica de ambas libertades (autoorganización y autorregulación) inherentes a la Junta de Propietarios, mediante el cual, en base al

principio de autonomía privada, se regulan un conjunto de derechos y obligaciones atribuibles a todos los propietarios y poseedores en el aprovechamiento de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de los bienes y servicios comunes; así como todo lo relacionado a la estructura orgánica, tales como cargos, funciones, responsabilidades, vigencias, entre otros aspectos.

La concepción del reglamento interno como un acto jurídico con efectos normativos capaces de subvertir el derecho de propiedad predial, ha sido adoptada por el Tribunal Registral:

8. Ahora bien, el reglamento interno tiene como característica ser un negocio jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta al dominio de los propietarios, transformando una situación dominical, normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, al vincular indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes.

La segunda característica fundamental es que da origen a un régimen especial de propiedad (propiedad exclusiva y propiedad común), en el cual se establece un

sistema complejo de facultades, limitaciones, cargas y obligaciones, que viene a constituir una “lex rei” que vincula a los otorgantes del acto y a los sucesivos adquirentes. (Énfasis agregado) (Res. 2017-2020-SUNARP-TR-L; F.J. 8)⁵

Finalmente, si el reglamento interno es un acto jurídico, es decir, la manifestación de voluntad de un sujeto al cual el ordenamiento le otorga efectos jurídicos, resulta válido reconocer que la Junta de Propietarios está facultado para interpretar sus disposiciones en caso de ambigüedad, imprecisión, contradicción o vacío, para lo cual es lógico que, por equivalencia, su aprobación se adopte con la misma votación requerida para modificar la disposición materia de interpretación, bajo el entendido de que la actividad interpretativa implica atribuir un significado o sentido a las disposiciones normativas.

El fundamento de la facultad de la Junta de Propietarios para interpretar sus propios actos jurídicos la ha explicado el Tribunal Registral, aplicando por analogía un precedente de observancia obligatoria relacionada a la facultad de las asociaciones para interpretar su propio estatuto:

8. Sobre el tema, es pertinente señalar que en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

⁵ Esta concepción del reglamento interno como un acto de autonomía privada ha sido una constante en la jurisprudencia del Tribunal Registral:

Res. 276-2006 - SUNARP-TR, F.J. 2; res. 1548-2018-SUNARP-TR-L, F.J. 1; res. 2467-2020-SUNARP-TR-L, F.J. 19 y res. 2107-2020-SUNARP-TR-L, F.J. 8.

INTERPRETACIÓN DE ESTATUTO

La asamblea general de una asociación, como órgano supremo facultado para aprobar y modificar el estatuto, podrá válidamente interpretar sus alcances en los casos en que la norma estatutaria inscrita resulte ambigua, incierta o contradictoria.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 623-2003-SUNARP-TR-L del 1 de diciembre de 2003, N° 144-2004-SUNARP-TR-L del 12 de marzo 2004 y N° 039-1999-ORLC/TR del 12 de febrero de 1999.t

A tenor de lo señalado, si la asamblea general tiene potestad para modificar el estatuto, con mayor razón – *argumento ab maioris ad minus*– puede interpretar sus alcances en supuestos de ambigüedad, incertidumbre o contradicción interna.

9. En concepto de este colegiado, si bien el criterio jurisprudencial expuesto en el considerando anterior está referido a asociaciones, no existe impedimento para extender su aplicación a la junta de propietarios de la edificación, al tratarse en ambos casos de entes colectivos de personas (hay que tener en cuenta además que en Pleno del Tribunal Registral sobre actos de disposición de bienes de la junta de propietarios se reconoce

implícitamente la condición de persona jurídica a ésta).

Por lo tanto, siendo que la junta de propietarios está autorizada para modificar el reglamento interno de la edificación, también lo estará para interpretar sus alcances en caso de existir normas ambiguas, inciertas o contradictorias, como ocurre en el presente caso.

En ese sentido, a fin de proceder con una adecuada calificación de los acuerdos aprobados mediante sesión de junta de propietarios del 3/3/2019 deberá acompañarse, en vía de subsanación, copia certificada notarialmente del acta de junta de propietarios aclaratoria, “en la que se interpreten los alcances de los artículos 19 literal d) y 23 del reglamento interno, en cuanto al quórum y mayoría necesarios para la adopción de los acuerdos ahí regulados, así como la contradicción señalada en el sétimo considerando de este análisis.”. (Énfasis agregado) (Tribunal Registral, RES. N.O. 2245-2020-SUNARP-TR-L)

4.2. Órganos de gobierno esenciales de la Junta de Propietarios

La incorporeidad de la Junta de Propietarios hace que necesite, al igual que las personas jurídicas, órganos titularizados por personas naturales que desplieguen su subjetividad relativa en actos concretos, es decir, que realicen actuaciones materiales para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones. La

libertad de autoorganización es el fundamento de los órganos de cualquier agrupación de personas naturales que se asocian con la finalidad de crear una nueva entidad a la cual la ley, por ficción, le otorga la categoría de sujeto de derecho, es decir, un centro unitario de imputación de derechos y obligaciones con plena capacidad de ejercicio. Así, para superar los obstáculos físicos de tal ficción, las personas naturales asociadas crean unidades impersonales que hacen operativo y visible la voluntad corporativa del ente, atribuyéndoles funciones y responsabilidades.

En el caso de la Junta de Propietarios, que agrupa a un conjunto de propietarios vinculados por el edificio o complejo inmobiliario del que forman parte, requiere de órganos con funciones de administración (Gonzales, 2023, p. 357). La práctica revela que los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva gestionan los asuntos de interés colectivo que ocurren en la edificación, diseñando una estructura orgánica sobre la base de tres órganos indispensables: la Junta de Propietarios, la Presidencia y la Administración. El reglamento debe recoger esta forma de organización, a fin de elevarla a carácter de norma jurídica imperativa por estimarla esencial para el funcionamiento y cumplimiento de los fines del régimen de la propiedad horizontal, aunque –desde mi óptica– distinguiendo conceptualmente la Junta de Propietarios como órgano de la Junta de Propietarios como sujeto de derecho.

Efectivamente, el reconocimiento legal de la subjetividad relativa de la Junta

de Propietarios ha provocado que esta nomenclatura tenga esas dos acepciones. Sobre la primera acepción, ya se ha explicado en apartados anteriores que la Junta de Propietarios es un sujeto de derecho con plena capacidad de ejercicio distinta a la de sus miembros, es decir, a la de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. En cuanto a la segunda acepción, se refiere al acto material de reunión de dichos propietarios en sesiones ordinarias y extraordinarias, con la finalidad de debatir, deliberar y decidir sobre asuntos de interés de la comunidad de propietarios. Así, mientras la primera acepción denota una entidad no personificada cuya subsistencia es perenne hasta la eventual extinción total de la propiedad horizontal por alguna de las causales que también deben regularse en el reglamento; la segunda denota un órgano intermitente, esporádico y discontinuo, por cuanto solo se instala con ocasión de abordar temas concretos.

Uno de los modelos normativos para positivizar en sede nacional la disquisición conceptual antes desarrollada, radica en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal en España, la cual utiliza el término “Junta de Propietarios” para aludir al órgano de gobierno que se reúne con el objetivo de debatir, deliberar y adoptar acuerdos; mientras que, al colectivo de propietarios de cada uno de los espacios de uso y disfrute privativos dentro de la edificación lo denomina “comunidad de propietarios”, la cual es el ente con subjetividad distinta a la de sus miembros. El artículo 13 de la citada ley española (1960)

consolida esta concepción de la siguiente manera:

Artículo trece.

Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.⁶

Por ello, y atendiendo a la realidad nacional, propongo que el reglamento debe regular los órganos esenciales de gobierno de la Junta de Propietarios en su acepción de sujeto de derecho, con las siguientes definiciones conceptuales, a fin de distinguir sus funciones dentro de la estructura orgánica del referido ente no personificado:

- La Junta de Propietarios instalada en sesiones: en su calidad de máximo órgano de gobierno del régimen de la propiedad horizontal, es la reunión de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva en sesiones ordinarias y extraordinarias debidamente convocadas e instaladas para el debate, deliberación y adopción

de acuerdos sobre los asuntos programados previamente en la agenda respectiva, formando la voluntad corporativa de la Junta de Propietarios como sujeto de derecho.

- La Presidencia: es el órgano encargado de la dirección y representación legal de la Junta de Propietarios en su relación con terceros, convocando y presidiendo las sesiones ordinarias y extraordinarias, y canalizando las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Junta.
- La Administración: es el órgano encargado de gestionar directamente el funcionamiento, la conservación y el mejoramiento de los bienes y servicios comunes; los recursos económicos que para tal efecto sea necesario; así como de los bienes propios de la Junta de Propietarios en tanto sujeto de derecho.

4.3. Actos jurídicos de la Junta de Propietarios

Taboada (2002), haciendo un desarrollo histórico sobre la evolución del concepto de acto jurídico, nos dice que la teoría moderna del "negocio jurídico", de origen alemán, ha dejado obsoleta la teoría voluntarista del "acto jurídico", de origen

encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos. En igual sentido, la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para México D.F., en su artículo 1 define a la asamblea general como el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común. La Ley de propiedad horizontal venezolana, distingue entre su articulado a la comunidad de copropietarios y a la asamblea de copropietarios, siendo esta última el órgano decisorio y de administración.

⁶ Además del español, hay otros ordenamientos jurídicos que, aunque no necesariamente atribuyan personería jurídica o siquiera subjetividad a un ente originado por la constitución de la propiedad horizontal, en su desarrollo normativo diferencian a la "comunidad de propietarios" de la "asamblea de propietarios", definido como el órgano decisorio del régimen. Por mencionar algunos ejemplos, el artículo 2 de la Ley 21442, que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria (propiedad horizontal) en Chile, define a la asamblea de copropietarios como el principal órgano decisorio y de administración de un condominio, integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se

francés, de manera que en la actualidad existe consenso en que es el ordenamiento, y no la sola voluntad declarada, el que otorga efectos jurídicos a los actos celebrados por las personas en su vida de relación social. Esta función organizadora del ordenamiento implica que los actos celebrados, para que adquieran relevancia jurídica, deben cumplir "una función social, pero no en el sentido de función socialmente útil o función social con trascendencia o relevancia social, sino en el sentido de función socialmente apreciable, razonable o digna" (Taboada, 2002, p. 40).

Así, desde la perspectiva de la moderna teoría del negocio jurídico, aplicable en sede nacional aunque con la denominación francesa de "acto jurídico" por disposición expresa del artículo 140 del Código Civil, se deduce que el reconocimiento normativo de la subjetividad de la Junta de Propietarios tiene como consecuencia inexorable que el ordenamiento otorgue efectos jurídicos a los actos que este ente no personificado celebre cuando entabla relaciones con otros sujetos de derecho, en razón de que tales actos cumplen una función socialmente razonable, como efectivamente lo es la administración, la conservación y el mejoramiento de la edificación regida por la propiedad horizontal, así como la gestión de los intereses de los propietarios y poseedores para el fomento de las buenas relaciones de vecindad.

En ese sentido, el reglamento debe otorgar efectos jurídicos a los actos de gestión ordinaria de los bienes comunes, que

estén destinados al ordenamiento, el mantenimiento, la reparación, la renovación o la sustitución de los mismos, siendo innecesaria la aprobación previa de la Junta de Propietarios, siempre que tales actos no involucren la adquisición y/o disposición de bienes inmuebles y/o muebles registrables, ni la desafectación ni la transferencia ni el gravamen de los bienes comunes. La naturaleza cotidiana, y urgente en algunas circunstancias, hace que requerir la aprobación previa de la Junta de Propietarios ralentice la gestión ordinaria de los bienes comunes, lo cual puede conllevar al deterioro físico y consecuente estado de inhabitabilidad de la edificación si las obras de conservación no son ejecutadas en su debida oportunidad. Por ello, sostengo que debe facultarse al Administrador o a la persona designada por el Presidente para llevar a cabo la gestión ordinaria, a celebrar contratos de obra o cualquier tipo contractual sin necesidad de autorización previa de la Junta de Propietarios, con el propósito de conservar los bienes comunes.

Asimismo, debe otorgarse efectos jurídicos a los actos de adquisición y disposición de bienes inmuebles y muebles que celebre la Junta de Propietarios para cumplir la finalidad exclusiva que el Decreto Legislativo le atribuye imperativamente. En este supuesto resulta lógico que, a diferencia de la gestión ordinaria, sí se requiera la aprobación previa de los propietarios que representen más del 50% de participación en los bienes comunes, salvo que se trate de bienes previamente desafectados, en cuyo caso, para disponer de los mismos, se requiere no menos del 75% de participación

en los bienes comunes, una mayoría superior o unanimidad si así lo dispone el reglamento interno, conforme al artículo 14, numeral 14.1, del Decreto Legislativo. Para la adquisición y transferencia de bienes muebles registrables, se podría establecer en el reglamento interno un porcentaje menor de aprobación o autorizarse directamente al Presidente de la Junta de Propietarios a realizar dichos actos, dada la menor relevancia económica de esta clase de bienes en comparación con los bienes inmuebles.

Por otro lado, una práctica muy extendida en las Juntas de Propietarios a nivel nacional es la aprobación de un manual de convivencia con reglas de conducta que regulan las relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores de la edificación, estableciendo limitaciones al uso y disfrute de los bienes comunes y de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. Dada la función socialmente razonable que cumple el manual de convivencia, preceptuando limitaciones y prohibiciones que perfilan el derecho de propiedad predial, el reglamento debe otorgarle la categoría de acto jurídico, haciendo que tenga efectos vinculantes a todos los propietarios y poseedores, incluyendo a los que lo hayan celebrado y a los que sucesivamente se integren a la Junta de Propietarios o adquieran algún título posesorio en la edificación.

En principio, el manual de convivencia no es un acto inscribible, de acuerdo a lo previsto en el artículo 23, numeral 23.3, del Decreto Legislativo; sin embargo, sostengo que el reglamento debe establecer una

excepción a esta regla cuando la Junta de Propietarios constituya un régimen sancionador por medio del mismo, caso en el cual este acto debería acceder al registro por ser de interés de terceros, especialmente de potenciales adquirentes de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, cuyo interés en acceder a la información relevante sobre todo lo relacionado a las normas de convivencia dentro de la edificación –las infracciones y sanciones están incluidas en ellas– merece ser tutelado jurídicamente. Cabe aclarar que la constitución del régimen sancionador no dependería de la inscripción registral, pues para ello basta su aprobación mediante un acuerdo de la Junta de Propietarios.

Por lo demás, el reglamento también debe reconocer la naturaleza de acto jurídico de los acuerdos de la Junta de Propietarios, por lo que, en caso surjan dudas respecto a sus alcances, la Junta está facultada a interpretarlos, sin perjuicio de que las instancias registrales, al momento de la calificación, utilicen los métodos de interpretación del acto jurídico y del contrato estipulados en el Código Civil. Este es un criterio aplicable a las asociaciones, pero que el Tribunal Registral ha extendido a la Junta de Propietarios por analogía:

Este Tribunal ha señalado en anteriores oportunidades que los acuerdos adoptados por los órganos de las personas jurídicas constituyen actos jurídicos; en ese sentido, en caso surjan dudas respecto a sus alcances, las instancias registrales deben recurrir a los diversos métodos de interpretación previstos en los

artículos 168, 169 y 170 del Código Civil. Asimismo, “esta instancia considera que el criterio establecido resulta igualmente aplicable a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, aun cuando esta no sea una persona jurídica” (Énfasis agregado) (Tribunal Registral, RES. N.O 116-2021-SUNARP-TR-T).

4.4. Actos inscribibles de la Junta de Propietarios

El sistema registral peruano, y, en consecuencia, el Registro de Predios, se rige, entre otros, por el principio de relevancia, el cual informa al legislador los criterios por los cuales ciertos actos merecen acogida registral para ser publicitados a terceros con presunción absoluta (*iuris et de iure*) de cognoscibilidad y presunción relativa (*iuris tantum*) de veracidad y exactitud (Pacora, 2003, p. 427). Pacora (2003) resalta la importancia de este principio: “en tanto que al designar los actos que merecen acogida registral para ser publicitados a terceros, es decir, con efectos *erga omnes*, en cada uno de los Registros y los que deben de ser rechazados por los funcionarios calificadores, se establece un número cerrado para el sistema registral” (p. 347). Por si fuera poco, este principio ha sido invocado por el Tribunal Registral para determinar el carácter inscribible de diversos actos que llegan a las oficinas registrales, señalando que “el principio de relevancia lleva a la necesidad de seleccionar sólo aquellos cuya cognoscibilidad resulta de interés para los terceros, destinatarios principales de la información inscrita”

(Tribunal Registral, RES. N.O 252-2007-SUNARP-TR-T).

A decir de Gonzáles (2016), el Registro de Predios fue creado con el propósito de publicitar:

El historial jurídico de las fincas o predios, generando con ello efectos dirigidos a la conservación y protección de los actos de tráfico patrimonial. Así, con miras a cumplir este objetivo, el registro permite el acceso de los actos o negocios que modifican una situación jurídica estable y relevante de la finca, de modo que la regla es que se inscriben todos los actos que crean, modifican, regulan y extinguen derechos reales, así como otras situaciones jurídicas que, sin tener naturaleza real, merecen acogida registral, porque inciden en la esfera jurídica de terceros (p. 199).

En ese sentido, el criterio genérico es que solo los derechos oponibles a terceros tienen la virtualidad de acceder al registro, tal como lo son las situaciones jurídico reales debido a su carácter excluyente. Pero no solo ello, pues como también lo menciona Gonzáles (2016), se admiten excepcionalmente, y por razones utilitarias, la inscripción de actos que generan relaciones jurídicas obligacionales, como es el caso de los contratos de arrendamiento y de opción (p. 263).

El artículo 2019 del Código Civil se fundamenta en estos criterios dogmáticos para identificar genéricamente los actos, contratos y derechos inscribibles en el

Registro de la Propiedad Inmueble, cuya naturaleza es oponible *erga omnes*. Si esto es así, son estos mismos criterios los que deben informar el reglamento del Decreto Legislativo para preceptuar los actos de la Junta de Propietarios que merecen acceder al registro para gozar de la máxima oponibilidad brindada por el ordenamiento jurídico, sea por tratarse de actos que i) crean, modifican, regulan o extinguen derechos reales; ii) inciden en el ámbito de terceros; y/o iii) crean, regulan o extinguen derechos obligacionales cuyo carácter inscribible se justifica en razones utilitarias. En ese sentido, propongo que los siguientes actos accedan al registro:

- a) El otorgamiento y la modificación del reglamento interno, porque son actos que regulan el contenido del derecho de propiedad predial.
- b) La desafectación, transferencia y gravamen de los bienes comunes, porque son actos de disposición del derecho de propiedad predial sobre tales bienes.
- c) La cesión en uso, comodato, usufructo y arrendamiento de los bienes comunes, porque son actos que constituyen cargas y, por ende, limitaciones a alguno de los atributos de la propiedad predial.
- d) La reconfiguración del porcentaje de participación en los bienes comunes, porque es un acto que modifica el derecho de propiedad predial en relación al poder jurídico que se tiene sobre tales bienes.
- e) La modificación física de los bienes comunes, porque son actos de disposición de los bienes comunes.

- f) La adquisición de bienes inmuebles y muebles registrables, porque son actos de adquisición de la propiedad.
- g) La constitución del derecho de sobreelevación, porque es un acto que crea un derecho expectatio con vocación a convertirse en real luego de la ejecución material de la obra de edificación sobre el espacio en el que recae este derecho.
- h) Las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, porque son actos restrictivos de los atributos de la propiedad predial.
- i) La elección, remoción, revocatoria y sustitución del Presidente, la Junta Directiva y el Administrador, porque son actos cuyo conocimiento es de interés de terceros que puedan relacionarse con la Junta de Propietarios como sujeto de derecho, además porque se llena el vacío de la normativa actual sobre estos actos a pesar de su trascendencia, conforme lo ha establecido el Tribunal Registral (Tribunal Registral, RES. N.O 252-2007-SUNARP-TR-T).
- j) El manual de convivencia que contenga un régimen sancionador, porque es un acto que interesa a terceros, tales como los poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva o, principalmente, los potenciales adquirentes de algún derecho sobre las mismas.
- k) Otros actos que tengan naturaleza jurídica similar a los anteriormente señalados y cuya publicidad registral

resulte necesaria para proteger el derecho de los titulares y garantizar la actuación segura de los terceros, en concordancia con el artículo 2019 del Código Civil.

4.5. Ineficacia de los acuerdos y actos de la Junta de Propietarios

En este apartado me centraré únicamente en dos supuestos de ineficacia de los acuerdos y actos de la Junta de Propietarios, a saber, la nulidad por extralimitación de la finalidad impuesta por mandato legal a este ente no personificado y la ineficacia en sentido estricto –también llamada inoponibilidad– en el caso de la figura del *falsus procuratore* (falso representante). Los demás supuestos de ineficacia negocial de la Junta de Propietarios deben regirse por el régimen normativo común contenido en el Código Civil.

4.5.1. Nulidad por extralimitación de la finalidad legal

Ya he explicado que la teoría moderna del negocio jurídico, bajo la denominación de “acto jurídico” en el Código Civil peruano, concibe al acto jurídico como un supuesto de hecho al cual el ordenamiento estatal le otorga efectos jurídicos por estimar que cumple una función socialmente razonable. Ahora es preciso adicionar que esta función consiste en que las personas ejercen su autonomía privada para celebrar actos

jurídicos que regulen sus intereses con el fin de satisfacer sus múltiples necesidades (Torres, 2007, p. 737), de manera que todos los actos jurídicos apuntan siempre a una finalidad práctica en la vida social, es decir, a un resultado real amparado jurídicamente (Tantaleán, 2019, p. 454). Sin embargo, existen circunstancias que impiden que el acto jurídico genere los efectos que le son propios; de esto surge la teoría de la ineficacia del acto jurídico, que clasifica los supuestos cuya verificación acarrea –entre otras consecuencias represivas de los efectos del acto– la sanción de nulidad.

La nulidad es la sanción privada más gravosa que el derecho civil impone a los intentos prácticos de las personas cuando se verifica algún supuesto de ineficacia estructural del acto jurídico, lo que determina su invalidez y reprime la producción de sus efectos como si nunca hubiera existido debido a la presencia de algún vicio intrínseco a su estructura. La relevancia al interés público de este vicio es lo que justifica que el acto no pueda ser subsanado por la autonomía privada mediante la confirmación o la ratificación como sí es posible en los supuestos de anulabilidad (nulidad relativa) y de ineficacia en sentido estricto (inoponibilidad), respectivamente. A mayor entendimiento, mostraré la ubicación de la nulidad dentro de la clasificación de la ineficacia estructural del acto jurídico.

Tabla 1

INEFICACIA ESTRUCTURAL	INEXISTENCIA	Cuando en el negocio jurídico falta algún elemento que excluye la posibilidad de identificar al negocio como tal; se trata de negocios que se encaminan a una función no admitida por el ordenamiento (ausencia de causa) o aquellos que se suponen realizados en una exposición didáctica. Aquí no se puede ni siquiera hablar de una calificación negocial preliminar positiva, en tanto falta el elemento a calificar. Ello crea la duda de que sea adecuada su incorporación dentro del sistema de ineficacias negociales. El CC de 1984 no ha regulado la teoría de la inexistencia del negocio, los casos que se presenten, se resuelven con la nulidad.
	NULIDAD	Cuando el negocio se forma contraviniendo normas imperativas o presenta una defectuosidad en el supuesto de hecho. Más propiamente, cuando el negocio jurídico carece de alguno de sus presupuestos, elementos o requisitos. Admite 2 formas: Textual: La norma sanciona expresamente los casos de nulidad por contravención de normas imperativas o defectos en el supuesto de hecho. Virtual: Se consideran sobreentendidas por la contravención de normas imperativas; no necesitan prevención específica de nulidad. Por eso se denomina también nulidad tácita, pues se deduce del contenido de un acto que contraviene normas imperativas.
	ANULABILIDAD	Cuando el negocio, que ha producido sus efectos desde el principio, puede posteriormente ser declarado inválido (nulo) a consecuencia de la impugnación propuesta por el sujeto legitimado para ello. Es anulable porque el negocio se encuentra afectado por un vicio en su conformación. Específicamente, es: Taxativo: Se sanciona expresamente por el ordenamiento, nunca es virtual, no cabe la posibilidad de sobreentenderla. Subjetivo: Se sanciona los vicios o anomalías del negocio sobre el aspecto subjetivo; sobre la voluntad y la capacidad; no opera sobre la causa ni la forma.
	RESCISIÓN	Naturaleza: Se discute su inclusión en la ineficacia estructural o funcional. Se incluye en la ineficacia estructural porque opera ante la presencia de un defecto en la estructura del negocio (contractual); se presenta sólo en los contratos. Los casos regulados en el CC son: a) Lesión (Art. 1447 CC); b) Falta de equivalencia de las prestaciones que por ser de naturaleza originaria se encuentra en la misma estructura contractual; y, c) En la venta de bien ajeno (Art. 1539 CC) en la cualidad subjetiva del disponente, la que también se encuentra en la estructura; específicamente en un presupuesto de validez. Problema: ¿Rescisión como vicio originario de la causa?.

Fuente: "La ineficacia estructural", por Mandariaga.

Soy partidario de que el reglamento debe sancionar con nulidad los acuerdos y actos de la Junta de Propietarios que extralimitan su finalidad impuesta por el Decreto Legislativo y desarrollada reglamentariamente, por considerar que dicha finalidad se fundamenta en razones de interés público, cuya inobservancia configura la causal de fin ilícito previsto en el artículo 219, numeral 4, del Código Civil, que acarrea la nulidad del acto jurídico, no siendo posible la subsanación de este vicio mediante la confirmación o la ratificación. Abundaré en el concepto de fin, también denominado causa, para luego saber de qué trata su ilicitud.

De acuerdo a Tantaleán (2019), el fin o la causa, es uno de los elementos del acto jurídico que se conceptualiza a partir de una doble dimensión: la causa abstracta-genérica-objetiva y la causa-específica-subjetiva. La primera de ellas consiste en la finalidad objetiva del acto jurídico que

justifica su reconocimiento como tal; mientras que la segunda es el móvil concreto que impulsa a las partes a celebrarlo (pp. 91-96). En palabras sintéticas, Juan Espinoza (2017) define a la causa como la:

Función práctica individual del acto, que es sometida por el ordenamiento jurídico a una suerte de filtro de licitud (se entiende, de los negocios jurídicos en concreto), que permite su protección por dicho ordenamiento normativo, así como ofrece una pauta importante para su interpretación. (p. 532)

Si esto es así, la ilicitud de la causa se configura cuando la "función práctica individual" o el "móvil concreto" del acto contraviene las leyes imperativas o los principios y valores jurídicos (Espinoza, 2017, p. 534), impidiendo que el ordenamiento brinde protección y tutela a la autonomía privada expresada en el intento

práctico del celebrante del acto, con lo cual se privan sus efectos normales.

En consecuencia, la eficacia de los acuerdos y actos de la Junta de Propietarios depende de la licitud de su fin o causa, es decir, de su compatibilidad con las leyes imperativas y los principios y valores jurídicos imperantes. Así, hay ilicitud cuando tales acuerdos y actos, aunque cuenten con la mayoría necesaria para su validez, resulten contrarios a la finalidad por la cual se ha reconocido la subjetividad relativa de la Junta de Propietarios, la cual constituye una norma imperativa e inderogable por la autonomía privada. Tal finalidad imperativa que circunscribe las actuaciones de la Junta de Propietarios es la administración, la conservación y el mejoramiento de la edificación regida por la propiedad horizontal, así como el fomento de las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores, según lo prescrito en el artículo 21 del Decreto Legislativo y desarrollado en el reglamento.

Como la consecuencia de la sanción de nulidad es la privación absoluta de los efectos del acto desde el momento de su celebración –*ab origine* y a perpetuidad (Torres, 2007, p. 793). – al ser un supuesto de ineficacia originaria y estructural, la Junta de Propietarios no quedaría vinculada al co-celebrante ni a terceros de buena fe, por los actos celebrados por sus representantes que la comprometan a negocios u operaciones no conducentes a su finalidad preceptuada en norma imperativa, tal como si los mismos no hubieran sido celebrados. En este contexto, cualquier sujeto con legítimo interés podría demandar judicialmente la

nulidad del acuerdo o acto dentro del plazo prescriptorio de diez (10) años, en concordancia con el artículo 2010, inciso 1, del Código Civil. Tales sujetos podrían ser las partes que intervinieron en el acto, es decir, el representante de la Junta y el o los cocelebrante(s), y los terceros perjudicados o que pueden verse perjudicados en sus intereses económicos o morales, lo que incluye a los propietarios y, bajo ciertas circunstancias, los poseedores; mas no los que no padecen perjuicio alguno al carecer de interés para obrar (legítimo interés económico o moral, según el artículo VI del Código Civil) (Torres, 2007, p. 794).

A manera de protección de la situación jurídica de la Junta de Propietarios en este supuesto de nulidad, el reglamento debe disponer que los propietarios están obligados a responder por los daños y perjuicios irrogados como consecuencia de los acuerdos adoptados con su voto aprobatorio, en virtud de los cuales se autoriza la celebración de actos que extralimitan la finalidad de la Junta. El fundamento de esta responsabilidad son los efectos obligacionales que genera el reglamento interno, vinculando a todos sus miembros por los hechos o actos que pongan a la Junta de Propietarios, en tanto sujeto de derecho, en alguna situación jurídica subjetiva de desventaja. No obstante, no sería acorde con los criterios de justicia y equidad que los propietarios que no votaron a favor de la celebración de actos nulos respondan por los daños y perjuicios que ello ocasione, sino solo aquellos que votaron en sentido aprobatorio. Por tanto, son estos propietarios contra los cuales la Junta de

Propietarios debería repetir el monto resarcitorio que haya pagado a favor del damnificado por concepto de responsabilidad civil.

4.5.2. Ineficacia de los actos celebrados por el falso representante

En el apartado anterior abordé la nulidad de los acuerdos y actos de la Junta

de Propietarios por extralimitación de su finalidad impuesta por norma imperativa. Ahora me referiré a los actos celebrados por el falso representante de la Junta, cuya regulación normativa encuentra su base en el artículo 161 del Código Civil y que ha sido clasificado por la doctrina como un supuesto de ineficacia funcional del acto jurídico bajo la denominación de ineficacia en sentido estricto o inoponibilidad

Tabla 2

INEFICACIA FUNCIONAL	SUSPENSIÓN (Los efectos del negocio suspendidos transitoria o definitivamente)	CONDICIÓN (Hecho incierto y futuro del cual depende la producción o cese de los efectos del negocio)	Suspensiva: El efecto del negocio depende de la realización de la condición. Art. 173, CC.	
			Resolutoria: Los efectos del negocio cesan al verificarse la condición. Art. 173, CC.	
			Actos conservatorios: “Efectos provisorios” que se traducen en medidas de seguridad para proteger derecho espectacicio del acreedor. Art. 173, CC.	
			Suspensivo: El negocio no surte efecto mientras el plazo se encuentre pendiente. Art. 178, CC.	
		PLAZO (Hecho cierto, futuro y necesario, del cual depende el inicio o cese de los efectos negociales)		Resolutorio: Los efectos del negocio cesan al vencimiento del plazo. Art. 178, CC.
				Actos conservatorios: Durante el transcurso del plazo (suspensivo o resolutorio) el acreedor puede realizar acciones para proteger su derecho. Art. 178, CC.
				Incumplimiento: Art. 1371, 1372, 1428 1429, CC
				Excesiva onerosidad: Art. 1440-1446, CC
		IMPUGNABILIDAD (Los efectos negociales que se vienen produciendo son susceptibles de ser impugnados por alguna anomalía funcional)	RESOLUCIÓN (Extinción de relación contractual válida, por defecto de la causa sobreviniente)	Imposibilidad sobrevenida: Art. 1431-1434, CC
				Cláusula resolutoria: Art. 1430, CC
				Testamentos: Art. 798-804, CC
				Promesa unilateral: Art. 1956, 1963, 1965, CC
		REVOCACIÓN (Sin efecto un negocio unilateral por la sola declaración de parte)	Donación: Art. 1631, 1637, 1643, CC	
			Exceso de facultades: Art. 161, CC	
			Violación de facultades: Art. 161, CC	
			Ausencia de facultades: Art. 161, CC	
	INOPONIBILIDAD (Los efectos del negocio no pueden ser invocados contra ciertos sujetos)	Acción revocatoria: Art. 195-200, CC		

Fuente: “La ineficacia estructural”, por L. Mandariaga.

De acuerdo a Tantaleán (2019), la ineficacia es funcional cuando la raíz de la ausencia de efectos se halla fuera de la composición del acto. Dicho de otra manera, se está ante un acto jurídico correctamente estructurado, porque concurren los presupuestos y elementos generales y de cada tipo negocial, y estos cumplen con los requisitos impuestos por el ordenamiento; pero, por un evento ajeno a su

configuración, pierde la eficacia que tenía originalmente o la que se esperaba alcanzar. (pp. 454-455). En ese sentido, el acto jurídico celebrado por el falso representante (*falsus procuratore*) es un supuesto de ineficacia funcional, porque el vicio que impide la producción de sus efectos no es inmanente a la estructura del acto, sino al quebrantamiento de la relación de representatividad entre el representante y el

representado, siendo esta una circunstancia extrínseca.

Por el fenómeno representativo-negocial una persona denominada representante actúa por cuenta, en nombre y en interés de otra denominada representada en la celebración de un acto jurídico sobre la base de un acto de apoderamiento que demarca los límites de las facultades que esta le confiere a aquella, de modo que si el acto es celebrado dentro de tales límites los efectos negociales inciden directamente respecto de la persona representada (Tantaleán, 2019, p. 457). De acuerdo al artículo 161 del Código Civil, en este esquema negocial la patología ocurre cuando i) el representante excede las facultades conferidas; ii) el representante viola dichas facultades; y iii) el supuesto representante celebra el acto sin contar con la representación que se atribuye. En estos tres casos estamos ante la figura del *falsus procuratore* que es sancionado por el citado artículo 161 con la inoponibilidad relativa, por cuanto solo es ineficaz respecto del representado, tal como si el acto no hubiera sido celebrado respecto de este, pero no en cuanto al falso representante y al tercero entre quienes el acto sí surte efectos.

El derecho positivo otorga, por tanto, una facultad de reacción al representado para atacar un acto jurídico celebrado sobre la base de un acto de representación que excede, viola o está desprovisto de poder, y que por ello vulnera su esfera jurídica conformada por intereses cuyo gobierno corresponde a su autonomía privada. Así, para extraer la *ratio* de la ineficacia por falta de representatividad, debemos determinar el

fundamento de la representación directa. En esta modalidad de representación, el representante actúa por cuenta, en interés y en nombre del representado (*dominus negoti*), de modo que los efectos del acto celebrado entran automáticamente en la esfera jurídica de este, resultando así sustancial el actuar del representante en interés jurídico ajeno, por lo que su actuación debe circunscribirse estrictamente dentro de las facultades descritas en el acto de apoderamiento, pues de lo contrario podría en riesgo o afectar los intereses del representado (Torres en Villalobos, 2021, p. 42).

Al ser esto así, la actuación del representante debe respetar la voluntad del representado expresada en el poder, que es el sustento de la representación. Por tanto, la voluntad del representante, manifestada en el acto celebrado con el tercero, produce efectos sobre el ámbito de los intereses del representado. De esto se colige que en los supuestos que se presenta el *falsus procuratore* (exceso, violación o ausencia de poder) existe manifestación de voluntad (la del representante), lo que hace estructuralmente válido el acto; sin embargo, al no condecir con la voluntad del representado, quien en ejercicio de su autonomía privada autogobierna sus intereses transcribiéndolas en el acto de apoderamiento, el ordenamiento suprime los efectos del acto celebrado por el falso representante, es decir, no le concede eficacia para crear, modificar o extinguir alguna situación jurídica del representado (Torres en Villalobos, 2021, p. 42).

Para cerrar la justificación sobre la sanción de ineficacia relativa o inoponibilidad del acto celebrado por el falso representante de la Junta de Propietarios, el cual propongo que se regule en el reglamento, debe determinarse el substrato teórico de la relación representativa, a fin de demostrar que mediante dicha sanción se tutelan los intereses de la Junta en su calidad de sujeto de derecho. Sobre esta temática, Eric Palacios anota que la situación ideal es la de una persona con todas las competencias y habilidades idóneas para realizar por sí alguna actuación jurídico-negocial cuyos efectos ingresan a su esfera de dominio. Sin embargo, suelen haber situaciones en que los sujetos necesitan la cooperación de otros para que puedan satisfacer sus intereses en el contexto social en el que se desenvuelven; es decir, un sujeto permite que otro, mediante su actuación material y jurídica, pueda vincularlo frente a terceros de manera definitiva con la consiguiente afectación de su patrimonio (Palacios, 2022, p. 127). Ante esta realidad, el citado autor extrae uno de los rasgos esenciales del fenómeno representativo-negocial con los siguientes argumentos que merecen ser reproducidos:

Me refiero a la situación de confianza, como substrato de toda actuación representativa, que, en la mayoría de los casos, se encuentra conectada con un negocio que sirve de sostén de la relación de gestión interna; si un sujeto permite que otro lo vincule jurídicamente, resulta evidente que este último no pueda ser un sujeto extraño a él en cuanto actúa su esfera jurídico-patrimonial. Ello implica, de

cierta forma, a decir de algunos, una sustitución del actuar del sujeto titular de los intereses que son gestionados por un sujeto ajeno a ellos, que no puede encontrar otro sustento sino en una situación de confianza (affidamento) (...) Se trataría, como se ha señalado, de reconocer a la representación como una forma de cooperación sustitutiva, en la que un sujeto pone la propia actividad en exclusiva ventaja del llamado *dominus*, sustituyéndolo para el cuidado de sus intereses en lo que respecta a terceros. (Palacios, 2022, p. 128) (Énfasis agregado)

Desde esta perspectiva, el representado no solo tiene el poder, sino ante todo el deber de actuar en el negocio cuidando el interés ajeno del representante (Palacios, 2022, p. 137). Así, ante el quebrantamiento de la situación de confianza por exceso o violación del poder, o la atribución de la representación sin un acto de apoderamiento previo, sea por el Presidente de la Junta de Propietarios o por cualquier otra persona designada por esta como su representante o que actúe como tal sin realmente serlo, el ordenamiento jurídico debería reaccionar otorgando a la Junta el derecho potestativo de demandar judicialmente la declaración de ineficacia relativa, con la finalidad de que el acto celebrado por el falso representante no surta efectos respecto de ella, aun cuando se enmarque dentro de la finalidad de este ente no personificado.

Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier caso, la Junta de Propietarios

podría, de estimarlo conveniente a sus intereses, subsanar el acto ineficaz por defecto de la representatividad mediante la ratificación (acto jurídico unilateral), conforme al artículo 162 del Código Civil. Esta posibilidad de subsanación del vicio del acto que acarrea su inoponibilidad radica en que este supuesto de ineficacia negocial no atañe al interés público, sino al estricto interés particular del representado, siendo, por tanto, el único sujeto con legitimidad para obrar en el respectivo proceso en el que se pretenda la declaración judicial de ineficacia.

Por otro lado, el reglamento debe precisar que la responsabilidad civil o penal por los actos celebrados en los supuestos de los numerales precedentes, recaen exclusivamente sobre sus autores. Tanto la responsabilidad civil como la responsabilidad penal tienen como elementos configuradores la culpabilidad, definida como el dolo o la culpa (negligencia) con la que actuó el autor del hecho antijurídico. Esto quiere decir que, se pueden imputar ambas responsabilidades, en principio, solo a los autores o partícipes del evento dañoso o delictivo, según sea el caso, salvo los supuestos de responsabilidad civil objetiva, que no es aplicable a los actos celebrados por el falso representante.

Finalmente, en el reglamento debe dejarse en claro que la declaración judicial de ineficacia del acto celebrado por el falso representante no surte efectos frente a terceros de buena fe, por cuanto, al no haber afectación al interés público como sí lo hay en los supuestos de nulidad absoluta, que justifica, como ya lo hemos dicho, la sanción

de ineficacia relativa para este caso, existen razones más que suficientes para darle prevalencia a la seguridad jurídica del tráfico patrimonial, tutelando los intereses de dichos terceros, siempre y cuando obren de buena fe.

4.6. Responsabilidad patrimonial de la Junta de Propietarios

Reitero que el reconocimiento de la subjetividad relativa de la Junta de Propietarios importa que sea considerada un sujeto de derecho, es decir, un centro de imputación ideal de derechos y obligaciones con plena capacidad de ejercicio. Por ello, el reglamento debe informarse del principio de responsabilidad patrimonial universal para prescribir que la Junta de Propietarios, al ser un sujeto de derecho, responde con su patrimonio por las obligaciones, de fuente voluntaria o legal, contraídas con alguno de sus miembros o con terceros. Dicho principio está íntimamente ligado al derecho de crédito que atribuye a su titular, el acreedor, el poder de exigir al deudor el cumplimiento de lo que está obligado a favor de aquel, con todos sus bienes, presentes y futuros (Brussotto y Lineros, p. 1).

Así, como acertadamente lo anota Esquivel (2012), hasta antes del Decreto Legislativo, no podía restringirse la responsabilidad de los miembros de la Junta de Propietarios, estando obligados ilimitada y solidariamente por las obligaciones asumida por ella en base al artículo 77 del Código Civil, por lo que en algunas edificaciones se ha optado por constituir asociaciones encargadas de las funciones de

mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes (p. 80 y 82).

Me baso, pues, en el desarrollo de la doctrina autorizada en materia de derecho de las obligaciones, representada por Freyre (2017), quien menciona que las obligaciones civiles tienen dos grandes fuentes, a saber, la voluntad humana y la ley; de aquí que se mencione a las obligaciones de "fuente voluntaria o legal", a fin de abarcarlas omnicomprendivamente. Dentro de las fuentes voluntarias, el contrato es la fuente más importante debido a su relevancia económica; no obstante, no es la única, pues también están las obligaciones nacidas de la voluntad unilateral. En cambio, la segunda está conformada por un sinnúmero de normas legales de las cuales surgen obligaciones de todo orden, por ejemplo, las de naturaleza tributaria (p. 22).

Dado que el reglamento regulará relaciones jurídicas de derecho privado, merece especial atención entre las obligaciones de fuente legal la de indemnizar (resarcir, para un importante sector de la doctrina) los daños ocasionados en la vida de relación de los particulares, sea por el incumplimiento de una obligación voluntaria o por el incumplimiento del deber genérico de no dañar a otro. Me refiero a la disciplina de la responsabilidad civil, típica institución de derecho privado que cumple una función social al regular normas que exigen la internalización de externalidades negativas generadas por las diversas actividades humanas, a cargo de ciertos sujetos, sea bajo criterios de justicia o de eficiencia.

Taboada se ha ocupado de esta institución jurídica clásica, explicando que:

Quando el daño es consecuencia del incumplimiento de una obligación voluntaria, se habla en términos doctrinarios de responsabilidad civil contractual, y dentro de la terminología del Código Civil peruano de responsabilidad derivada por inejecución de obligaciones. Por el contrario, cuando el daño se produce sin que exista ninguna relación jurídica previa entre las partes, o incluso existiendo ella, el daño es consecuencia del incumplimiento del deber genérico de no dañar a otro, estamos en el campo de la responsabilidad civil extracontractual. En suma, mientras la responsabilidad contractual es consecuencia del incumplimiento de una relación jurídica obligacional específica, mayormente de naturaleza contractual, la responsabilidad extracontractual se configura por el incumplimiento de un deber genérico. (p. 23)

En cualquiera de ambas hipótesis, la Junta de Propietarios debe responder con su patrimonio.

Por otro lado, el enfoque de la tutela del crédito debe conllevar a disponer que, en caso el crédito se encuentre insatisfecho o no esté suficientemente garantizado a pesar de que el acreedor haya agotado todas las acciones de cobro que la ley le franquea, este puede dirigirse contra los propietarios, de modo que estos deberían responder –a

mi criterio– subsidiaria y solidariamente por tales obligaciones. La subsidiariedad de la obligación hace referencia a que el acreedor tiene que respetar un orden de prelación al ejercer sus acciones de cobranza, el cual consiste en que primero debe dirigirse contra el patrimonio de la Junta, y solo si no logra la realización de algún bien, puede dirigirse contra el patrimonio de cada uno de los propietarios en su totalidad, o de alguno o de un conjunto de ellos, al ser deudores solidarios, en cuyo caso el o los que pagan la obligación pueden repetir contra el resto de propietarios deudores. De esta manera, la solidaridad pasiva, denominada así por recaer en la parte deudora de la relación jurídica obligacional, se refiere a la facultad del acreedor de exigir el íntegro de la deuda a cualquiera de los deudores, es decir, los propietarios como miembros de la Junta.

4.7. Independización de los bienes comunes a nombre de la Junta de Propietarios

El artículo 14 del Decreto Legislativo faculta a la Junta de Propietarios a desafectar y disponer los bienes comunes con el voto aprobatorio de los propietarios que representen por lo menos el 75% de participación en los mismos. Seguidamente, dispone que la desafectación determina que la titularidad es asumida por la Junta de Propietarios. Lo que no regula esta disposición es si el bien común desafectado, antes de su transferencia, puede ser independizado a nombre de la Junta de Propietarios, cuestión que debe resolver el reglamento.

No existía esta cuestión con la Directiva 009-2008-SUNARP/SN, aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN, durante la vigencia de la Ley 27157, pues su artículo 14 no dejaba dudas al respecto cuando señalaba que el bien común desafectado pasaba a nombre de la Junta de Propietarios bajo un régimen de “cotitularidad entre todos los propietarios” en función a sus porcentajes de participación en los bienes comunes; es decir, se mantenía en el régimen de copropiedad. Este tratamiento normativo llevó a que el Tribunal Registral esboce el siguiente criterio:

9. En la primera etapa o aprobación de la transferencia de un bien común en realidad nos encontramos ante un acuerdo de desafectación o cambio de naturaleza del bien de dominio común, el cual como consecuencia del acuerdo adoptado por la junta de propietarios en mayoría calificada se convertirá en un bien de dominio exclusivo de igual naturaleza que las demás secciones de propiedad exclusiva conformantes de la edificación y, por tanto, susceptible de incorporarse al tráfico jurídico. Cabe señalar que este acuerdo no configura en modo alguno un acto traslativo de dominio sino solamente la modificación del *status* de un área de dominio común a dominio exclusivo, la misma que continuará perteneciendo a la junta de propietarios, conformada por los propietarios de las secciones de

propiedad exclusiva en función a su porcentaje de participación sobre los bienes comunes, tal como lo establece el inciso d) del artículo 42 de la Ley N° 271577. (Énfasis agregado) (Tribunal Registral, RES. N.O 2154-2020-SUNARP-TR-L)

Sin embargo, con la entrada en vigencia del Decreto Legislativo se reconocerá la subjetividad relativa de la Junta de Propietarios, cuya naturaleza es la de un sujeto de derecho distinto a la de sus integrantes. Esta nueva concepción sobre la Junta de Propietarios como un centro de imputación ideal de derechos y obligaciones distinto de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, ha modificado el tratamiento jurídico que la Directiva de la SUNARP le daba a la desafectación. El profesor Pasco (2023) señala con certeza que el Decreto Legislativo corrige dicha deficiencia, otorgándole relevancia a la desafectación, ya que producida esta (y en tanto no se dé su transferencia a favor del interesado) el bien pasa a dominio exclusivo de la Junta de Propietarios. Así, el mencionado autor identifica hasta tres momentos en los cuales existen tres propietarios distintos como consecuencia de la desafectación:

a. Cuando el bien es común: copropiedad a favor de todos los miembros de la Junta de Propietarios.

b. Cuando el bien común ha sido desafectado: bien exclusivo de propiedad (exclusiva) de la Junta de Propietarios.

c. Cuando el bien desafectado ya fue transferido: bien exclusivo de propiedad (exclusiva) del adquirente. (Énfasis agregado) (pp. 26-27)

Debido a que con el Decreto Legislativo la desafectación ya no implica un simple cambio de condición jurídica del bien común, sino su transferencia en propiedad exclusiva a favor de la Junta de Propietarios para que esta luego esté facultada a enajenarlo o gravarlo con el acuerdo de los propietarios adoptado por mayoría calificada, el reglamento debe permitir que dicho bien sea independizado a nombre de la Junta, aunque sin asignarle un porcentaje de participación en los bienes comunes en tanto no sea transferido a otro sujeto, ya que ello sería un contrasentido en atención a que la participación en tales bienes tiene por función determinar el porcentaje de participación en los gastos comunes cuando este no se determine en base a un criterio diferente, así como determinar el quorum y la votación para la adopción de acuerdos en las sesiones de la Junta de Propietarios.

Ahora bien, debe precisarse en el reglamento que la independización del bien común desafectado a nombre de la Junta de Propietarios requiere de autorización municipal en caso implique un acto de subdivisión de predio urbano; es decir, que se requiere una resolución municipal de subdivisión (distrital o provincial en el ámbito del Cercado) cuando el bien común desafectado sea un área del predio matriz que no está ocupada por la edificación, como pueden ser las áreas verdes, de recreación o estacionamientos comunes. Al respecto, es

pertinente traer a colación lo explicado por Gonzales (2023) en el sentido de que “la independización es la consecuencia registral de la causa sustantiva de división del predio (título jurídico); sin embargo, esta causa jurídica sustancial no es suficiente para llegar al registro” (p. 266), pues muchas veces se necesitan aprobaciones administrativas como en efecto se requiere para la subdivisión de predios, a fin de evaluar la densidad habitacional en tanto elemento urbanístico afectado por la segregación del suelo urbano.

4.8. Facultad sancionadora de la Junta de Propietarios

Al igual que las asociaciones, sociedades y demás entes colectivos con personería jurídica (v.gr. fundaciones, comités, comunidades campesinas y nativas, etc.), la realidad social evidencia que la comunidad de propietarios sometidos a la propiedad horizontal suele estatuir voluntariamente un sistema de justicia interna, disciplinaria, ética, de honor o sancionadora aplicable entre sus miembros (Romero, 2016, p. 70), con la finalidad de ejercer represión de las inconductas calificadas como infracciones en el reglamento interno y/o el manual de convivencia por valorarlas perjudiciales para los intereses de la colectividad, básicamente por menoscabar la tranquilidad y convivencia pacífica en las relaciones de vecindad. Por ello, es preciso elevar a nivel de derecho positivo lo que acontece en la práctica, reconociendo en el reglamento del Decreto Legislativo la facultad sancionadora de la Junta de Propietarios como una expresión de su subjetividad jurídica.

El fundamento de esta facultad de la Junta de Propietarios en su calidad de sujeto de derecho radica en la libertad de asociación, reconocida como un derecho fundamental en el artículo 2, numeral 13, de la Constitución Política, y cuya vertiente positiva incluye –entre otras facultades– la libertad de autoorganización y autorregulación (Romero, 2016, p. 70), en virtud de las cuales la Junta de Propietarios puede definir su estructura orgánica y regular las normas con las que funcionan estos órganos y a las que se supeditan los propietarios y poseedores de la edificación o el complejo inmobiliario.

Ahora bien, la naturaleza jurídica diferenciada que ostenta la Junta de Propietarios en comparación con las asociaciones, sociedades y demás entes colectivos personificados, la cual, como ya lo he mencionado, no tiene la categoría de persona, pero sí de sujeto de derecho, no es óbice para que se le imponga las mismas limitaciones a la libertad de asociación y la autonomía privada de los entes colectivos con personería jurídica en la autorregulación de su régimen sancionador; ello con el propósito de garantizar los derechos fundamentales de los propietarios y poseedores que sean procesados y eventualmente sancionados. Por este motivo, el reglamento debe establecer las garantías mínimas que la Junta de Propietarios está obligada a respetar al momento de definir los órganos encargados de llevar a cabo el proceso sancionador y de regular las normas formales y materiales que le doten de funcionamiento, a efectos de evitar vicios de inconstitucionalidad que

desemboquen en la impugnación judicial y, por ende, la heterocomposición del conflicto, de las sanciones que se impongan.

El esquema de las garantías constitucionales en el sistema de justicia interna de la Junta de Propietarios puede reconducirse en el principio-derecho fundamental al debido proceso tanto en su vertiente formal, que integra el derecho de contradicción, derecho de prueba, derecho a ser debidamente notificado, derecho a no ser desviado del procedimiento preestablecido, imparcialidad e independencia del juzgador, presunción de inocencia, prohibición de reforma en perjuicio (*reformatio in peius*), prohibición de no ser procesado ni juzgado dos veces por un mismo hecho (*ne bis in idem*), entre otros; como su vertiente material que se desglosa básicamente en los principios de proporcionalidad y razonabilidad de la decisión materialmente justa.

El Tribunal Constitucional ha sometido a control constitucional la potestad normativa privada, aduciendo que “las normas estatutarias deben guardar conformidad con la Constitución y, en particular, con los derechos fundamentales. Tal exigencia se proyecta a todas las normas que provienen de particulares, v.gr. estatutos, reglamentos de estatutos, reglamentos empresariales, convenios colectivos, etc.” (Tribunal Constitucional, EXP. N.O 2262-2007-PA/TC). Así, el quid del asunto es reconocer la aplicabilidad del debido proceso y demás derechos fundamentales en el ámbito de la autoorganización y la autorregulación que despliega la Junta de Propietarios para

estatuir su régimen sancionador; ello como resultado de la eficacia horizontal del fenómeno jurídico del constitucionalismo, es decir, en las relaciones entre particulares, lo que justifica el control constitucional del ejercicio de la facultad sancionadora o, si se quiere, poder disciplinario del referido ente no personificado.

4.9. Junta General de Propietarios

Al igual que la Junta de Propietarios, la Junta General de Propietarios constituida conforme a los artículos 27 y 33 del Decreto Legislativo, debe ostentar subjetividad relativa únicamente para la celebración de actos necesarios para gestionar los asuntos que conciernen a todas las áreas o sectores con reglamento interno propio, de modo que los asuntos privativos de cada área o sector son gestionados por sus respectivas Juntas de Propietarios. Dicho en otras palabras, en el supuesto de pluralidad de reglamentos internos, es la Junta General de Propietarios la que actúa como sujeto de derecho para contraer derechos y obligaciones con terceros cuando los asuntos gestionados son de interés de todos los propietarios, trascendiendo las áreas o sectores con reglamento interno propio.

Al respecto, cabe precisar que el artículo 33 del Decreto Legislativo recoge una realidad muy latente en el desarrollo inmobiliario que consiste en la construcción de complejos inmobiliarios de gran envergadura, destinadas principalmente a remediar la brecha habitacional, racionalizando la ocupación y el uso del suelo urbano a través de la densificación. Estos complejos inmobiliarios son agrupaciones de

dos o más edificaciones que comparten bienes y servicios comunes generales, además de los correspondientes a cada una de ellas de manera individual. La dimensión arquitectónica de estos complejos hace que los propietarios regulen su estructura orgánica, así como sus derechos y obligaciones de manera más eficiente mediante reglamentos internos propios para cada área o sector, y mediante un reglamento interno general aplicable para el aprovechamiento de los bienes y servicios comunes generales, y demás asuntos de interés de los propietarios de todas las áreas o sectores.

Así, en cumplimiento del precepto dispuesto en el artículo 33, numeral 33.2, del Decreto Legislativo, el reglamento debe regular que el reglamento interno general se aprueba como acto previo o simultáneo a la inscripción de los reglamentos internos de las áreas o sectores señalados en el artículo 33, numeral 33.1, del Decreto Legislativo, los cuales deben encontrarse necesariamente dentro de un mismo predio matriz donde existen bienes y servicios comunes generales, con lo cual se excluye de este supuesto de hecho a las unidades vecinales que, a pesar de responder a un mismo concepto urbanístico-arquitectónico, las edificaciones que las componen no están cohesionadas por bienes comunes, sino por equipamientos urbanos, es decir, bienes de dominio público respecto de los cuales no es jurídicamente posible asignar porcentajes de participación a favor de los propietarios.

Finalmente, debe trasladarse a la Junta General de Propietarios las mismas reglas dispuestas para la Junta de

Propietarios en materia de responsabilidad patrimonial. Así, las Juntas de Propietarios de las áreas o sectores señalados en el artículo 33, numeral 33.1, del Decreto Legislativo, deben responder subsidiaria y solidariamente por las obligaciones, de fuente voluntaria o legal, contraídas por la Junta General de Propietarios. Y luego que el acreedor de la Junta General agote las acciones legales de cobro contra esta y cada una de las Juntas de las áreas o sectores, y su crédito se mantenga parcial o totalmente insatisfecho o no esté suficientemente garantizado, puede dirigirse contra la universalidad de propietarios, quienes responden solidariamente.

4.10. Capacidad tributaria de la Junta de Propietarios

De acuerdo al artículo 21 del Código Tributario:

Tienen capacidad tributaria las personas naturales o jurídicas, comunidades de bienes, patrimonios, sucesiones indivisas, fideicomisos, sociedades de hecho, sociedades conyugales u otros entes colectivos, aunque estén limitados o carezcan de capacidad o personalidad jurídica según el derecho privado o público, siempre que la ley le atribuya la calidad de sujetos de derechos y obligaciones tributarias.

Es decir, la capacidad tributaria es la aptitud legal para asumir la posición de deudor tributario en la relación jurídica con la Administración Tributaria quien ostenta la posición de acreedor tributario.

En ese sentido, propongo que el reglamento reconozca esta capacidad tributaria, ya que, con el reconocimiento de la subjetividad de la Junta de propietarios, bien puede subsumirse a este ente no personificado dentro del elemento subjetivo del hecho imponible de las normas generadoras de obligaciones tributarias tales como el impuesto general a la venta y el impuesto a la renta, los cuales pueden gravar los actos de adquisición de bienes y servicios que celebre la Junta de Propietarios, así como los actos de disfrute y enajenación de bienes comunes y propios que conforman su patrimonio autónomo (Esquivel, 2012, p. 85).

Desde esta perspectiva, la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT ha emitido el Informe N° 010-2002-SUNAT/K00000, determinando que:

- 1) Los ingresos obtenidos por las Juntas de Propietarios que llevan contabilidad independiente constituyen rentas de tercera categoría;
- 2) Las Juntas de Propietarios que llevan contabilidad independiente de la de sus integrantes son sujetos del IGV;
- 3) Por el arrendamiento de bienes comunes pertenecientes a los integrantes de Juntas de Propietarios, estas pueden emitir indistintamente boletas de venta o facturas. (SUNAT, 2002)

Por otro lado, el artículo 10 del Código Tributario define al agente de retención

como “el sujeto que, por razón de su actividad, función o posición contractual estén en posibilidad de retener o percibir tributos y entregarlos al acreedor tributario”. En consecuencia, el reglamento debe atribuir a la Administración, en su calidad de órgano de la Junta de Propietarios encargado de – entre otras cosas– gestionar sus recursos para el cumplimiento de sus obligaciones, la función de actuar como agente de retención ante la Administración Tributaria con la finalidad de que efectúe las retenciones y el pago de los tributos que gravan las rentas de quinta categoría de los trabajadores de la Junta, así como las de cuarta categoría de sus locadores.

V. Conclusiones

El reconocimiento de la subjetividad relativa de la Junta de Propietarios a través del Decreto Legislativo 1568 es el resultado de la evolución en la dogmática jurídica que, observando la realidad social, advierte la plena capacidad de este ente no personificado para contraer derechos y obligaciones mediante la realización de intentos prácticos destinados a satisfacer las necesidades de la comunidad de propietarios sometidos al régimen de la propiedad horizontal. Este desarrollo normativo permite pronosticar que en algún momento del derecho inmobiliario peruano las nuevas circunstancias socioeconómicas doten de razones más que suficientes para que el ordenamiento jurídico otorgue personería jurídica de derecho privado a la Junta de Propietarios, al igual que a las asociaciones y sociedades.

Ahora bien, esta subjetividad relativa no debe limitarse a ser un simple cambio conceptual, sino que también debe generar repercusiones prácticas en beneficio de la gran cantidad de comunidades de propietarios que, debido a los retos que afronta el urbanismo peruano moderno, caracterizado por una profunda brecha habitacional, están en la necesidad de convivir estrechamente y, por tanto, compatibilizar sus intereses particulares para el óptimo aprovechamiento de sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, así como de los bienes y servicios comunes que, en conjunto, componen el diseño arquitectónico de las edificaciones y los complejos inmobiliarios sometidos obligatoriamente a la propiedad horizontal.

Con este propósito, vengo proponiendo en el proceso de elaboración del reglamento del Decreto Legislativo 1568, un conjunto de fórmulas normativas que estimo indispensables para el despliegue de la subjetividad relativa de la Junta de Propietarios mediante relaciones jurídicas intersubjetivas. El grupo de trabajo instalado para tal fin, conformado por profesionales que cuentan no solo con solvencia académica, sino también con práctica inmobiliaria robusta, viene enriqueciendo mis propuestas mediante comentarios, sugerencias y recomendaciones. De este modo, desde el subsector vivienda y urbanismo se espera consolidar una regulación de lo que será el nuevo régimen de la propiedad horizontal en el Perú, que genere las condiciones adecuadas para que las comunidades de propietarios autorregulen su convivencia.

Bibliografía

- Castillo, M. (2017). *Derecho de las obligaciones*. Lima: Fondo Editorial de la PUCP.
- Decreto legislativo. N°1568 (2023). Diario oficial El Peruano. [Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal - DECRETO LEGISLATIVO - N° 1568 - \(elperuano.pe\)](#)
- Espinoza, J. (2012). *Derecho de las personas* (primera edición). Lima: Grijley.
- Espinoza, J. (2017). *Acto jurídico negocial. Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial* (cuarta edición). Lima: Instituto Pacífico.
- Esquivel, J. C. (2012). *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial* (primera edición). Dialogo con la Jurisprudencia.
- Exp. 2262-2007-PA/TC (2007).
- Gonzales, G.H. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario* (tercera edición). Jurista Editores.
- Gonzales, G.H. (2023). *Derecho urbanístico* (octava edición). Jurista Editores.
- Jori Brussotto, A. y Lineros Quintero, C. La responsabilidad patrimonial universal. *Big Data Jurist*, p. 1. <https://bigdata.economistjurist.es/big/?accion=indice&materia=civil>.
- Mandariaga, L. (2014). La ineficacia estructural. *Scribd*, p.2. [Ineficacia Funcional \(Acto Juridico | PDF | Nulo \(ley\) | Conceptos legales \(scribd.com\)\)](#).

- Pacora, M. (2003). *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas* (tomo X, primera edición). Gaceta Jurídica.
- Palacios, E. (2022). *El negocio jurídico. Concepto y disciplina en el ordenamiento jurídico peruano* (primera edición). Gaceta Jurídica.
- Pasco Arauco, A. (28 de junio de 2023). "La Junta de Propietarios en el nuevo Régimen de la Propiedad Horizontal: ¿Nuevo sujeto de derecho?" En *LP-Pasión por el Derecho*[En línea]: <https://lpderecho.pe/junta-propietarios-nuevo-regimen-propiedad-horizontal-nuevo-sujeto-derecho/>.
- Pasco, A. (junio del 2023). Lo nuevo, lo novedoso y lo pendiente en el nuevo régimen de propiedad horizontal. *Gaceta Civil & Procesal Civil*.
- Pozo, J. (2022). *Régimen legal de las Juntas de Propietarios: análisis multidisciplinario y jurisprudencial* [Tesis para optar el Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Registro nacional de Trabajos de investigación.
- Res. 116-2021-SUNARP-TR-T (2021).
- Res. 2107 -2020-SUNARP-TR-L (2020).
- Res. 2154-2020-SUNARP-TR-L (2020).
- Res. 252-2007-SUNARP-TR-T (2007).
- Res. 3823-2022-SUNARP-TR (2022).
- Resolución N°46-2016-SUNARP-TR-T(2016).
- 2016-02-12 (4) (dialogoconlajurisprudencia.com)
- Romero Antola, M. (diciembre del 2016). La justicia interna en las asociaciones. *Lumen – Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón de Jesús*, (12). <https://doi.org/10.33539/lumen.2016.n12.560>.
- Taboada Córdova, L. Programa de actualización y perfeccionamiento. Responsabilidad contractual y extracontractual. *Academia de la Magistratura*, p. 23. <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/05/responsabilidad-civil-lizardotaboada.pdf>.
- Taboada, L. (2002). *Acto jurídico, negocio jurídico y contrato* (primera edición). Grijley.
- Tantaleán, R. (2019). *La nulidad del acto jurídico y las incoherencias de su tratamiento* (segunda edición). Instituto Pacífico.
- Torres, A. (2007). *Acto jurídico* (tercera edición). Idemsa.
- Torres, A. (2019). *Formas de adquisición de la propiedad y propiedad predial* (primera edición). Instituto Pacífico.
- Villalobos Villalobos V. (diciembre del 2023). Relaciones de vecindad e inmisiones en la propiedad horizontal. A propósito de la utilización del aplicativo Airbnb en las edificaciones de uso residencial. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (126).

Villalobos, V. (mayo del 2021). ¿Prescriptibilidad de la pretensión de ineficacia del acto jurídico stricto sensu? Una respuesta a partir de precisiones conceptuales sobre categorías del método de integración jurídica y de la teoría general del acto jurídico negocial. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (95), 31-48.

ANEXO

PROPUESTAS NORMATIVAS RELACIONADAS A LA SUBJETIVIDAD RELATIVA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1568

Artículo X.- Contenido del reglamento interno

X.1 El reglamento interno es un acto jurídico de carácter estatutario que se fundamenta en la libertad de autoorganización y autorregulación de la Junta de Propietarios. Para su validez, debe contener como mínimo los siguientes preceptos:

- a) La identificación del predio matriz sobre el que está construida la edificación y la relación de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, linderos, medidas perimétricas, uso al que están destinadas cada una de ellas, así como la denominación o numeración, de corresponder.
- b) Relación y descripción de los bienes comunes de la edificación, el área ocupada, uso y, de ser el caso, los que califiquen como intransferibles por voluntad del otorgante del reglamento interno. La calificación de intransferibles solo será válida si el otorgante a su vez establece que la desafectación de los mismos solo será posible si se cuenta con el acuerdo unánime de los propietarios.
- c) Los derechos, obligaciones, limitaciones y prohibiciones. Las limitaciones y prohibiciones al aprovechamiento de los bienes comunes y de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva deben ser razonables y proporcionales, teniendo en cuenta la zonificación, las características físicas y el destino ordinario de la edificación. (agregar que no está sujeto a calificación registral – racionales y proporcionales)
- d) La relación de los servicios comunes obligatorios.
- e) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por el otorgante del reglamento interno
- f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.

- g) El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.
- h) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios

X.3. El reglamento interno también puede contener cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir, tales como reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros; servicios comunes adicionales; entre otros, los cuales deben estar sujetos a las reglas referidas en el literal c) del presente artículo.

X.4 Al tener la naturaleza de acto jurídico, el reglamento interno puede ser interpretado por la Junta de Propietarios en caso de ambigüedades, imprecisiones o vacíos en su contenido.

Artículo X.- Junta de Propietarios como sujeto de derecho

X.1 La Junta de Propietarios es un sujeto de derecho que celebra actos de gestión, adquisición y disposición de bienes y servicios, con la finalidad exclusiva de administrar, conservar y mejorar la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, así como de propiciar las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores, optimizando el aprovechamiento de los bienes y servicios comunes y velando por el ejercicio regular de los atributos del derecho de propiedad predial. El reglamento interno puede especificar las actuaciones conducentes al cumplimiento de esta finalidad sin desnaturalizarla o transgredirla.

X.2 La misma subjetividad ostenta la Junta General de Propietarios constituida conforme a los artículos 27 y 33 del Decreto Legislativo, únicamente respecto de los asuntos que conciernen a todas las áreas o sectores con reglamento interno propio.

Artículo X.- Órganos de gobierno

Los órganos de gobierno indispensables para el funcionamiento del régimen de la propiedad horizontal, son los siguientes:

1. La Junta de Propietarios instalada en sesiones.
2. La Presidencia.
3. La Administración.

Artículo X.- Junta de Propietarios instalada en sesiones

X.1 La Junta de Propietarios instalada en sesiones es el máximo órgano de gobierno del régimen de la propiedad horizontal, cuya función es viabilizar la formación de la voluntad corporativa de la Junta de Propietarios como sujeto de derecho, mediante el debate, la deliberación y la adopción de acuerdos sobre los asuntos de interés de la comunidad de propietarios.

X.2 Los propietarios y poseedores, incluso los opositores, los que no hubieren participado en la sesión y los que no tienen derecho inscrito, están sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

Artículo X.- Presidencia

X.1 La Presidencia es el órgano encargado de la dirección y representación legal de la Junta de Propietarios en su relación con terceros, convocando y presidiendo las sesiones ordinarias y extraordinarias, y canalizando las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Junta.

X.2 El reglamento interno puede disponer la constitución de una Junta Directiva cuando la Junta de Propietarios lo estime conveniente para una mejor dirección de la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, regulando su composición, funciones y responsabilidades. La Junta Directiva está conformada como mínimo por el Presidente, un Tesorero y un Secretario, pudiendo preverse otros cargos obligatorios o facultativos de acuerdo a lo que disponga la Junta de Propietarios al momento de la elección.

Artículo X.- Administración

La Administración es el órgano encargado de gestionar directamente el funcionamiento, la conservación y el mejoramiento de los bienes y servicios comunes; los recursos económicos que para tal efecto sea necesario; así como de los bienes propios de la Junta de Propietarios en tanto sujeto de derecho.

Artículo X.- Actos jurídicos de la Junta de Propietarios

X.1 En el ejercicio de la gestión ordinaria de los bienes comunes, el Administrador o la persona designada por el Presidente para tal función, debe realizar los actos indispensables para el ordenamiento, mantenimiento, reparación, renovación o sustitución de los mismos, siendo innecesaria la aprobación previa de la Junta de Propietarios, siempre que tales actos no involucren la adquisición y/o disposición de bienes inmuebles y/o muebles registrables, ni la desafectación ni la transferencia ni el gravamen de los bienes comunes.

X.2 La Junta de Propietarios puede adquirir o disponer de bienes inmuebles y muebles registrables con la finalidad exclusiva de administrar, conservar y mejorar la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, y de propiciar las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores. Para tal caso, se debe contar con la aprobación de los propietarios que representen más del 50% de participación en los bienes comunes, salvo que se trate de bienes previamente desafectados, en cuyo caso, para disponer de los mismos, se requiere la aprobación de los propietarios que representen no menos más del 75% de participación en los bienes comunes, o una mayoría superior o unanimidad si así lo establece el reglamento interno, conforme al artículo 14, numeral 14.1, del Decreto Legislativo.

Para la adquisición y transferencia de bienes muebles registrables, se puede establecer en el reglamento interno un porcentaje menor de aprobación o autorizarse directamente al Presidente de la Junta de Propietarios a realizar dichos actos.

X.3 La Junta de Propietarios aprueba un manual de convivencia que tiene naturaleza de acto jurídico y, por tanto, vincula a los propietarios y poseedores, inclusive a los que se integren con posterioridad a su aprobación, para el aprovechamiento óptimo de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, y de los bienes y servicios comunes. Dicho manual de convivencia es inscribible solo en caso la Junta de Propietarios constituya un régimen sancionador por medio del mismo, conforme a las reglas contenidas en el Capítulo X del Título X del presente Reglamento.

X.4 Los acuerdos de la Junta de Propietarios constituyen actos jurídicos, por lo que, en caso surjan dudas respecto a sus alcances, está facultada a interpretarlos, sin perjuicio de que las instancias registrales, al momento de la calificación, utilicen los métodos de interpretación del acto jurídico y del contrato estipulados en el Código Civil.

Artículo X.- Actos inscribibles del régimen de la propiedad horizontal

Son inscribibles los siguientes actos relacionados al régimen de la propiedad horizontal:

- a) El otorgamiento y la modificación del Reglamento Interno.
- b) La desafectación, transferencia y gravamen de los bienes comunes.
- c) La cesión en uso, comodato, usufructo y arrendamiento de los bienes comunes.
- d) La reconfiguración del porcentaje de participación en los bienes comunes.
- e) La modificación física de los bienes comunes.
- f) La adquisición de bienes inmuebles y muebles registrables.
- g) La constitución del derecho de sobreelevación.
- h) Las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
- i) La elección, remoción y sustitución del Presidente, la Junta Directiva y el Administrador.
- j) Otros actos que tengan naturaleza jurídica similar a los anteriormente señalados y cuya publicidad registral resulte necesaria para proteger el derecho de los titulares y garantizar la actuación segura de los terceros, en concordancia con el artículo 2019 del Código Civil.

Artículo X.- Nulidad de los acuerdos y actos de la Junta de Propietarios

X.1 Son nulos los acuerdos y actos adoptados y celebrados por la Junta de Propietarios que no se circunscriben a la finalidad de administrar, conservar y mejorar la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, así como de propiciar las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores, aunque cuenten con la mayoría necesaria. En consecuencia, la Junta de Propietarios no queda obligada por los actos celebrados por sus representantes que la comprometan a negocios u operaciones no conducentes a esta finalidad.

X.2 Los propietarios responden frente a la Junta de Propietarios por los daños y perjuicios que ésta experimente como consecuencia de los acuerdos adoptados con su voto aprobatorio y en virtud de los cuales se pudiera haber autorizado la celebración de actos que extralimitan su finalidad.

X.3 La nulidad de los acuerdos y actos de la Junta de Propietarios por extralimitación de su finalidad, se sujeta al plazo de prescripción previsto en el artículo 2010, numeral 1, del Código Civil.

X.4 La declaración judicial de nulidad de los acuerdos y actos de la Junta de Propietarios en el supuesto del numeral 37.1, no surte efectos frente a terceros de buena fe.

Artículo X.- Ineficacia de los actos celebrados en representación de la Junta de Propietarios

X.1 El acto celebrado por el representante que, aunque se enmarque dentro de la finalidad de la Junta de Propietarios, exceda los límites de las facultades que se le hubiere conferido o las transgrede, es ineficaz con relación a la referida Junta.

X.2 De igual manera, es ineficaz respecto a la Junta de Propietarios, el acto celebrado por persona que no está autorizada para ejercer su representación, aunque lo celebre en nombre de ella.

X.3 La responsabilidad civil o penal por los actos celebrados en los supuestos de los numerales precedentes, recae exclusivamente sobre sus autores, sin perjuicio de que puedan ser ratificados por la Junta de Propietarios.

X.4 La declaración judicial de ineficacia de los actos de la Junta de Propietarios en los supuestos previstos en los numerales X.1 y X.2, no surte efectos frente a terceros de buena fe.

Artículo X.- Responsabilidad patrimonial de la Junta de Propietarios

X.1 La Junta de Propietarios responde con su patrimonio por las obligaciones, de fuente voluntaria o legal, contraídas con alguno de sus miembros o con terceros. Los propietarios responden subsidiaria y solidariamente por tales obligaciones luego que el acreedor haya agotado las acciones legales de cobro y su crédito se mantenga parcial o totalmente insatisfecho o no esté suficientemente garantizado.

X.2 Las Juntas de Propietarios de las áreas o sectores señalados en el artículo 33, numeral 33.1, del Decreto Legislativo, responden solidariamente por las obligaciones, de fuente voluntaria o legal, contraídas por la Junta General de Propietarios. La universalidad de propietarios responde subsidiaria y solidariamente luego que el acreedor haya agotado las acciones legales de cobro y su crédito se mantenga parcial o totalmente insatisfecho o no esté suficientemente garantizado.

Artículo X.- Independización de bienes comunes desafectados

La desafectación de los bienes comunes determina que la titularidad es asumida por la Junta de Propietarios, en cuyo caso se puede independizar el bien desafectado sin asignarle un porcentaje de participación en los bienes comunes en tanto no sea transferido. La independización requiere autorización municipal en caso la desafectación implique un acto de subdivisión del predio matriz respecto de un área no ocupada por la edificación.

Artículo X.- Facultad sancionadora de la Junta de Propietarios

X.1 La Junta de Propietarios, en base a su libertad de autoorganización y autorregulación, tiene la facultad de sancionar a los propietarios y poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, estatuyendo un régimen sancionador en el manual de convivencia, el cual debe contener como mínimo lo siguiente:

- a) La tipificación de las conductas infractoras y sus correlativas consecuencias jurídicas a título de sanción.
- b) Las normas que estructuran el proceso sancionador, así como los órganos a cargo de su tramitación.
- c) Las garantías mínimas de los propietarios y poseedores en el proceso sancionador.

X.2 El régimen sancionador debe ser compatible con la Constitución y la ley, bajo sanción de nulidad.

Artículo X.- Garantías mínimas del régimen sancionador de la Junta de Propietarios

En el ejercicio de su facultad sancionadora, la Junta de Propietarios está obligada a respetar, a través de sus órganos, y de manera enunciativa, las siguientes garantías derivadas del debido proceso legal:

1. Garantías al debido proceso objetivas o formales:
 - a. Derecho de información, defensa y libertad probatoria.
 - b. Plazo razonable.
 - c. Pluralidad de instancias.
 - d. Debida motivación.
 - e. Tipicidad.
 - f. Prohibición de ser procesado o sancionado dos veces por un mismo hecho.
 - g. Presunción de inocencia.
 - h. Imparcialidad.
 - i. Derecho al procedimiento preestablecido.
 - j. Publicidad de las actuaciones procedimentales.
 - k. Prohibición de reforma en perjuicio.
2. Garantías al debido proceso sustantivas o materiales:

- a. Razonabilidad.
- b. Proporcionalidad.

Artículo X.- Fases mínimas del régimen sancionador de la Junta de Propietarios

Los procedimientos que regulen el ejercicio de la facultad sancionadora de la Junta de Propietarios deben establecer la debida separación entre la fase instructora y la sancionadora, encomendándolas a la Administración y la Presidencia, respectivamente, quienes actúan en primera instancia, mientras que la Junta de Propietarios instalada en sesiones actúa en segunda instancia. Se puede atribuir estas fases e instancias a otros órganos que obligatoriamente deben ser distintos, a fin de garantizar la imparcialidad de las decisiones.

Artículo X.- Capacidad tributaria de la Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios tiene capacidad para actuar ante la Administración Tributaria mediante su Presidente o la persona designada para ejercer su representación, como consecuencia de las obligaciones tributarias que por mandato legal debe cumplir en calidad de contribuyente.

Artículo X.- Funciones de la Administración

Además de lo señalado en el artículo 28, numeral 28.2, del Decreto Legislativo, son funciones de la Administración las siguientes:

(...)

- x) Actuar como agente de retención ante la Administración Tributaria para el cumplimiento de las obligaciones tributarias a cargo de la Junta de Propietarios y de los trabajadores y locadores de esta.