

■ Artículo 85. Contenido del asiento de inscripción del reglamento interno

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común debe contener el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común, la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferibles si los hubiere, el régimen de la junta de propietarios y la referencia de que los demás datos constan en el título archivado. En este caso, los alcances de la publicidad a que se refiere el segundo párrafo del artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos se extienden al título archivado.

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de independización y copropiedad debe contener los mismos requisitos, en cuanto fueran aplicables.

Comentado por:

Carmen Rosa García Ninataype

La publicidad registral responde a la necesidad de exteriorizar diversas situaciones jurídicas (actos o derechos). Pau Pedrón nos expone que “el Estado, para satisfacer la necesidad de certidumbre, organiza la publicidad. A través de la publicidad se hacen innecesarias las averiguaciones. El Estado hace públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las más diversas relaciones jurídicas²⁷³”. En ese sentido, en virtud de este artículo, se garantizan los efectos de la publicidad del registro respecto de los aspectos relevantes que el reglamento interno contiene para conocimiento de terceros.

El artículo 153 del Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA), regula el contenido obligatorio del Reglamento Interno, siendo los siguientes:

- a. La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros) así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,
- b. Los derechos y obligaciones de los propietarios.
- c. Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.
- d. Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.
- e. La relación de los servicios comunes.
- f. Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.
- g. Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.
- h. El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.
- i. Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios.

273 PAU PEDRÓN, Antonio. *Curso de práctica registral*. Madrid: Pontificia Universidad Católica de Comillas, pág. 17.

j. Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

De todo este contenido obligatorio del Reglamento Interno, el presente artículo señala que en el asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común debe contener:

1. El criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común,
2. La relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferible si las hubiera,
3. El régimen de la junta de propietarios.
4. La referencia de que los demás datos constan en el título archivado

Como sabemos el reglamento interno se inscribe en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes del Registro de Propiedad Inmueble. De la práctica registral se observa que la partida correspondiente al predio matriz sigue abierta y ahí se inscribe todo lo correspondiente a las zonas comunes, estas zonas comunes forman un todo indivisible con las secciones de dominio exclusivo.

1. ¿Cuál es el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común?

El artículo 130 del Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, establece que el porcentaje en la participación en los bienes comunes es determinado en el reglamento interno y se establecerá atendiendo a criterios razonables como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de estas, los usos a los que están destinados, etc. Como se puede advertir, el criterio utilizado para determinar el porcentaje de participación en las zonas comunes es el de “razonabilidad”, con lo cual se trata de moderar la discrecionalidad permitida por la ley.

Para el Dr. Gonzáles Barrón “el artículo 130 del Reglamento, dota a los propietarios de una amplia discrecionalidad para establecer los mencionados porcentajes, resultando ser dicho concepto (razonabilidad) bastante subjetivo y que, por lo tanto, otorga casi absoluta libertad al titular²⁷⁴”.

En conclusión, el valor razonable que prevalece en la práctica es calcular el porcentaje de participación sobre la base del área ocupada de la unidad exclusiva con relación al total de las unidades exclusivas de la edificación.

2. La relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferible si las hubiera

El artículo 40 de la Ley 27157 señala que los bienes de propiedad común, pueden ser, según sea el caso:

- a. El terreno sobre el que está construida la edificación.
- b. Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones.
- c. Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común.
- d. Los ascensores y montacargas.
- e. Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común.
- f. Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía, y otros.
- g. Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- h. Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario.
- i. Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;

²⁷⁴ GONZALES BARRÓN, Gunther, “Estudio crítico de la nueva legislación inmobiliaria sobre predios urbanos”. citado por ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos, en *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencia*, Gaceta Jurídica, Lima, 2012, pág. 18.

- j. Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

La exposición de motivos del proyecto ratifica la idea implícita que se encuentra detrás de la redacción del artículo 40 de la Ley. El legislador dice: “Por la experiencia en diversos casos de la vida diaria, el proyecto ha optado por referirse a que pueden ser bienes de dominio común el suelo, entre otros, no dice que son indefectibles ni que deben ser. Finalmente, estará a criterio del título constitutivo o a decisión posterior de la junta de propietarios, de ser de conveniencia”. Además el otorgante debe indicar la calidad de transferible o intransferible del bien común”. Sin embargo, este artículo debe ser interpretado en el sentido que los propietarios tienen una libertad negocial restringida respecto a la calificación jurídica de los bienes comunes, debiendo tenerse en cuenta los principios respecto a la naturaleza de la propiedad horizontal, más todavía si existen elementos comunes primordiales para la configuración del régimen.

El criterio legal para la determinación de los bienes de propiedad común será el llamado principio de “necesidad común”, debiéndose distinguir los bienes comunes entre “aquellos que necesariamente deben ser comunes, cuando así lo exige su propia naturaleza, de aquellos que circunstancialmente pueden o no serlo, conforme al tipo de construcción de que se trate en cada situación concreta²⁷⁵”, en ese sentido, al primer tipo de bienes comunes se le puede catalogar con calidad de intransferibles.

3. El régimen de la junta de propietarios

Cabe recordar que la Junta de Propietarios es un ente no personificado, no es una persona jurídica. Apoyándonos en la exposición de motivos de la Ley de Propiedad Horizontal española que señala: “(...) Y en cuanto a la propuesta de atribuir personalidad jurídica a las juntas de propietarios, pareció un principio demasiado radical. La ley reconoce a los individuos y no al grupo, el goce y disposición de las cosas, y que el presidente represente al conjunto de propietarios para ejercitar los derechos o cumplir las obligaciones comunes, no es afirmar la existencia de una persona jurídica; los actos del Presidente, en la esfera de su poder, afectan a todos y cada uno de los propietarios, pero subrayamos que no hay derechos atribuidos a un organismo superior e independiente”.

Conforme al artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157: la Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones exclusivas de la edificación y tiene la representación conjunta de estos. “Se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el reglamento (...)”, estos propietarios de las secciones exclusivas de la edificación o el promotor de ser el caso, acuerdan el régimen de la junta de propietarios y la plasman en el reglamento interno.

4. La referencia de que los demás datos constan en el título archivado

Este punto permite que en el asiento registral se indique que los demás datos del reglamento interno constan en el título archivado por el cual se originó la inscripción.

La remisión regulada permite acudir a los títulos archivados a efectos de tener un conocimiento de los datos que no constan en el asiento registral y que sean de interés de los usuarios, como por ejemplo: las funciones de la junta de propietarios; funciones y obligaciones del administrador general; etc., son efectos que no revisten de relevancia de cognoscibilidad general bastando solo un resumen de estos datos.

*En el último párrafo de este artículo se indica que el asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de independización y copropiedad debe contener los mismos requisitos antes detallados, en cuanto fueran aplicables, como por ejemplo: el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común; la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferible si las hubiera.

275 RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, Depalma, Buenos Aires, 1982, pág. 94.