

## ■ Artículo 86. Formalidad del reglamento interno

El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios. Cuando es otorgado por este último, se insertará o acompañará copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento interno con el voto favorable de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes, y las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo siguiente.

El reglamento interno presentado adjunto al Formulario Único de Edificaciones (FUE) requerirá certificación notarial de firmas.

La inscripción de Reglamento Interno solicitada al amparo del literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, aprobada por Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, se realizará en mérito a la Resolución del organismo formalizador competente.

Al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica en mérito al Formulario Registral (FOR) a que se refiere la Ley N° 27157, puede inscribirse también el reglamento interno, aun cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación.

Comentado por:

**Maritha Elena Escobar Lino**

El artículo materia de análisis, describe el título formal que da mérito a la inscripción del Reglamento Interno en el Registro de Predios.

El reglamento es el acto constitutivo del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, siendo por lo tanto de suma importancia en el régimen ya que establece las reglas de convivencia de los residentes de la edificación y regula todo el procedimiento que se debe seguir para que la Junta de Propietarios adopte acuerdos válidos.

La Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN<sup>276</sup> señala que: "El reglamento interno viene a ser un acto jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos reales y obligacionales. Así pues la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominical normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes".

Señala Soto Nieto citado por Gunther Gonzales Barrón que el acto constitutivo es aquel negocio jurídico destinado a proclamar que el edificio se halla en situación de propiedad exclusiva y propiedad común, o que está en trance de abocamiento a ello. A tal fin, el título contendrá aquellos datos configuradores de la propiedad horizontal, sirviendo además para la incorporación convencional de determinadas reglas de organización y conductas de los propietarios (estatuto)<sup>277</sup>.

276 Aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN, Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común. Publicada en el diario oficial *El Peruano* con fecha 26/12/2008.

277 SOTO NIETO, Francisco. El Título constitutivo de la propiedad horizontal. En VV.A.A. *Libro en Homenaje de Ramón María Roca Sastre*, Tomo I, pág. 368. Citado por GONZALES BARRÓN, Gunther. *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento de licencia de obra declaratoria de fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y común*. Jurista Editores. Lima-Perú 2005, pág. 394.

Asimismo, señala la Directiva antes citada que, el propietario no puede sujetar un edificio al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común si es que no se cumplen con los elementos configuradores establecidos por La Ley 27157 y el T.U.O. de su Reglamento aprobado por D.S. N°035-2006-VIVIENDA, es decir:

Edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo.

Coexistencia en la mencionada edificación o conjunto de edificaciones de bienes de dominio común y servicios comunes.

Pertenencia, o vocación de pertenencia, a distintos propietarios de las secciones de dominio exclusivo.

En consecuencia, para constituir o aprobar el reglamento interno, no basta la declaración del propietario en el acto o título constitutivo, se requiere, además, la presencia de los elementos antes mencionados.

Ahora bien, del análisis del primer párrafo del artículo bajo comentario se puede concluir que el mismo es aplicable a cuatro supuestos:

El primer supuesto es el que se da cuando los actuales titulares registrales del predio (propietarios con derecho inscrito), deciden independizar una edificación en la que coexisten secciones de propiedad exclusiva y propiedad común bajo cualquiera de los regímenes indicados en la Ley 27157 (Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común o Independización y Copropiedad), para lo cual otorgan el respectivo reglamento interno. Siendo que en este caso el título formal que dará mérito a la inscripción estará compuesto únicamente por el documento privado con legalización notarial de firmas o escritura pública que contenga el texto íntegro del reglamento interno, otorgados cualquiera de dichos documentos por el titular o titulares registrales.

- a. El segundo supuesto es el de regularización de reglamento interno, el cual se encuentra regulado en el artículo 6 de la Ley 27157 y en los artículos 19 al 23 del T.U.O. de su Reglamento aprobado por D.S. N°035-2006-VIVIENDA-2006, el cual supone que las secciones de propiedad exclusiva ya han sido vendidas por el propietario original, sin que este haya elaborado el reglamento interno en su debida oportunidad, siendo obligatorio en este caso que se proceda a la aprobación e inscripción del reglamento interno, toda vez que “de facto” ya existe una edificación en la que coexisten secciones de propiedad exclusiva y común; y, además, las secciones de propiedad exclusiva pertenecen a distintos propietarios<sup>278</sup>. Siendo que en este caso como lo indica el artículo en comento, el reglamento interno se aprobará con el voto conforme de más del 50% de los propietarios de la edificación y que el voto se computará por sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación de las zonas comunes, debiendo señalarse que lo antes indicado tiene su sustento en los artículos 39<sup>279</sup> y 24<sup>280</sup> de la Ley 27157.
- b. Por lo tanto, en este segundo supuesto, el título formal que dará mérito a la inscripción del reglamento interno, debe estar compuesto por el documento privado o escritura pública que contengan el reglamento aprobado por la junta; copia certificada del acta de sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento y los cargos de las esquelas de convocatoria a dicha sesión o la declaración jurada de convocatoria. Cabe precisar que la copia certificada del acta podrá estar inserta en la escritura pública de ser el caso.
- c. El tercer supuesto al que también resulta aplicable este artículo es a la adecuación de reglamento interno, siendo que en este caso ya existe un reglamento interno inscrito en el Registro de Predios; sin embargo, el mismo fue otorgado durante la vigencia de la legislación que antecedió a la Ley 27157.

278 Resolución N° 880-2013-SUNARP-TR-L de fecha 29 de mayo de 2013: “Es necesaria la aprobación del reglamento interno de una edificación cuando se cumplen con los elementos configuradores del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, establecidos por la Ley y el Reglamento es decir que existan secciones de propiedad exclusiva, hayan distintos propietarios de estas, y existan secciones de propiedad común”.

279 Artículo 39: Del reglamento interno. Las edificaciones a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

280 Artículo 24. De la presunción de igualdad de cuotas. En caso que no sea posible determinar los porcentajes de bienes comunes, por ausencia o impedimento de uno o más propietarios, se presume que las alicuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario (...).

Este supuesto se encuentra regulado en la tercera disposición final de la Ley 27157, la que señala: "Los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente Ley se adecuan a lo que ella establece, para lo cual la junta de propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios<sup>281</sup>".

En este caso también el título formal que dará mérito a la inscripción del reglamento interno es el documento privado o escritura pública otorgado por el Presidente de la Junta de Propietarios, la copia certificada del acta de sesión de junta de propietarios en la que se aprobó la adecuación del reglamento y los cargos de las esquelas de convocatoria a dicha sesión o la declaración jurada de convocatoria.

- d. El último supuesto, al que resulta aplicable, en concordancia con el artículo 89 del mismo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es el de modificación del reglamento interno, acto que también se inscribirá en mérito a documento privado o escritura pública otorgado por el Presidente de la Junta de Propietarios, copia certificada del acta de sesión de junta de propietarios en la que se aprobó la modificación del reglamento y los cargos de las esquelas de convocatoria a dicha sesión o la declaración jurada de convocatoria.

Siendo que en este supuesto y conforme se indica en el artículo 89 antes citado, en algunos casos de modificación de reglamento, el título formal estará compuesto únicamente por el documento privado o escritura pública otorgado de manera unilateral por el Presidente de la Junta o por el propietario de las secciones afectadas por la modificación del reglamento. Cabe resaltar que el documento privado o escritura pública, debe contener la redacción completa de los artículos del reglamento interno que son materia de modificación.

En relación al acta de asamblea de junta de propietarios, la misma debe contener como mínimo los requisitos indicados en el artículo 149 del T.U.O. del Reglamento de la Ley 27157 y tal como lo señala el artículo 148 del citado Reglamento, el acta debe constar en el libro de actas de la junta de propietarios legalizado conforme a Ley.

Asimismo, señala el presente artículo que también forman parte del título formal, de ser el caso, las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Dichos documentos acreditan la convocatoria, ante el Registro.

Debe tenerse presente que, el Tribunal Registral en la Resolución N° 666-2013-SUNARP-TR-L del 19 de abril de 2013, ha señalado que: "En los casos que la convocatoria a junta de propietarios sea efectuada por los titulares del 25% de las participaciones sobre los bienes comunes de la edificación, la constancia de convocatoria, en caso esta sea utilizada, deberá presentarse con las formalidades señaladas en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas".

Lo señalado en la Resolución antes citada implica que en la declaración jurada de convocatoria debe consignarse: los datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente de los propietarios convocantes, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno y la reproducción de los términos de la convocatoria.

En el segundo párrafo se hace referencia al FUE, formulario regulado por la Ley 29090, el cual de haber sido aprobado por la municipalidad correspondiente, da mérito a la inscripción de la declaratoria de edificación. Si bien dicho documento en principio únicamente da mérito a la inscripción de la edificación, existen casos en los cuales en el mismo FUE se consigna el texto del reglamento interno que regirá a dicha edificación; siendo que en dicho supuesto tal como se indica en el presente artículo será necesario que el FUE contenga la legalización notarial de la firma

281 Al respecto, el Tribunal Registral estableció como precedente de Observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 05/01/2005, lo siguiente: "La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio".

Debe precisarse que no será necesaria la previa adecuación a la Ley 27157 de un reglamento interno inscrito, cuando el acto a inscribirse no tenga relación directa con lo estipulado en dicho reglamento interno.

del facultado para otorgar dicho reglamento interno, toda vez que la municipalidad es competente para la aprobación de la declaratoria de edificación, más no para la aprobación del reglamento.

El tercer párrafo del presente artículo hace referencia al supuesto en que la Cofopri dentro del marco del procedimiento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, advierta que resulta necesario el otorgamiento de reglamento interno, siendo que en dicho caso el título formal que dará mérito a la inscripción de dicho acto, no será el documento privado o escritura pública; sino que el título es la Resolución emitida por el organismo formalizador, de conformidad con la legislación especial, que en el presente caso es el literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2000- MTC.

El último párrafo de este artículo hace referencia a una de las Notas distintivas del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el cual ha sido señalado en la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN, el cual es que las secciones de propiedad exclusiva pertenezcan o tengan vocación de pertenencia a distintos propietarios. Es decir no es necesario que en el momento de aprobarse el reglamento interno. Ya las secciones de propiedad exclusiva que conforman la edificación ya pertenezcan a distintos propietarios, sino que las mismas puedan o tengan la vocación de que en el futuro puedan pertenecer a distintos propietarios.

En relación al tema regulado por el presente artículo cabe mencionar los siguientes pronunciamientos del Tribunal Registral:

“No procede observar un reglamento interno si este ha sido elaborado en forma semejante a los reglamentos internos modelos aprobados por Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04<sup>282</sup>.

“Es necesaria la intervención de todos los copropietarios del predio para la inscripción de la independización y reglamento interno<sup>283</sup>.

“Es necesaria la aprobación del reglamento interno de una edificación cuando se cumplen con los elementos configuradores del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, establecidos por la Ley y el Reglamento; es decir, que existan secciones de propiedad exclusiva, hayan distintos propietarios de estas, y existan secciones de propiedad común<sup>284</sup>.

“Si para la inscripción del reglamento interno, se ha presentado documento privado con firmas legalizadas otorgadas por todos los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva, acorde a la formalidad prevista en el artículo 53° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, corresponde también que el documento aclaratorio del mismo reglamento, sea presentado bajo la misma formalidad<sup>285</sup>”.

## Bibliografía

- ARNAIZ EGUREN, Rafael. *El terreno y Edificación Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*. Editorial Civitas. 1era edición. España, junio 2010; DÍAZ MARTÍNEZ, Aron. *Propiedad Horizontal-El título Constitutivo y su impugnación judicial*. Editorial Aranzadi. 1era edición. Barcelona, 1996; GONZALES BARRÓN, Günther. *Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores. 2da Edición. Lima, 2004; GONZALES BARRÓN, Günther. *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común*. Jurista Editores. 4ta Edición. Lima, 2006; GARCÍA G.I, F. Javier - GARCÍA NICOLAS, Javier. *La Propiedad Horizontal y su jurisprudencia*. Editorial Aranzadi. 2da edición. Barcelona, 2010.

## Concordancias

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. arts. 87 y 89; Ley 27157 art. 6, 24, 39; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA arts. 19 al 23, 148, 149.

282 Criterio adoptado en la Resolución N° 2096-2011-SUNARP-TR-L de fecha 18/11/2011 y Resolución N° 93-2014-SUNARP-TR-L de fecha 15/01/2014.

283 Criterio adoptado en la Resolución N° 487-2013-SUNARP-TR-L de fecha 21/03/2013.

284 Criterio adoptado en la Resolución N° 880-2013-SUNARP-TR-L de fecha 29/05/2013.

285 Criterio adoptado en la Resolución N° 395-2013-SUNARP-TR-L de fecha 8/03/2013. Cabe precisar que el contenido del artículo 53 al que se hace referencia en dicha resolución, actualmente se encuentra regulado en el artículo en comento.