

## ■ Artículo 87. Inscripción de junta de propietarios

Son inscribibles en la partida matriz de la edificación el acto de constitución de la junta de propietarios, la designación del Presidente y, en su caso, de la Junta Directiva, en mérito al Reglamento Interno. La designación del Presidente o de la Junta Directiva efectuadas con posterioridad se inscribirán en mérito de la copia certificada del Acta de la Junta de Propietarios en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno.

Cuando el Reglamento Interno no haya previsto la convocatoria para la designación del primer Presidente, esta será efectuada por el propietario constructor o por los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

La convocatoria a junta de propietarios se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el Reglamento Interno o, en su defecto, los señalados en el artículo 146 del Reglamento de la Ley N° 27157. También podrá acreditarse mediante la presentación de la constancia formulada por el Presidente, en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno, cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación.

---

Comentado por:

**Maritha Elena Escobar Lino**

---

La junta de propietarios es el principal órgano de decisión del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Su actuación está regulada principalmente por el reglamento interno de la edificación y de manera supletoria por la Ley N° 27157 y el Reglamento de dicha Ley.

La junta de propietarios es la reunión de propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación, cuyo propósito de reunión es regular la convivencia social respecto al uso, mantenimiento de los servicios y bienes comunes.

Como señala la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN del 23 de diciembre de 2008, "la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones de propiedad exclusiva.

Asimismo, la junta de propietarios por cuestiones de operatividad y para lograr los objetivos de administración y conservación de la edificación, requiere de una persona que la represente y cumpla con esa misión, además de canalizar sus acuerdos. El artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157 prescribe que la junta de propietarios estará presidida por uno de sus miembros, quien tendrá la calidad de presidente. No obstante, la norma deja en libertad a los propietarios para que, por conveniencia o necesidades de la edificación, constituyan una directiva y, como no puede ser de otro modo, también determinen su composición, funciones y responsabilidades.

Así el artículo en comentario señala en primer lugar cuales son los actos inscribibles en la partida matriz, es decir en la que obra inscrita la edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común, señalándose los siguientes actos: la constitución de la junta de propietarios, El nombramiento del presidente o de ser el caso el nombramiento de la Junta Directiva. En ese sentido, se advierte por tanto que el citado artículo ha concluido como inscribibles en dicho Registro únicamente a los tres actos antes indicados.

Asimismo, cabe indicar que el legislador, como excepción, estableció la inscripción de la Junta de Propietarios en el Registro de Predios, de manera tal que si el Registro accediera a inscribir actos “vinculados” a la Junta de Propietarios se estaría dando pie a que se inscriban interminables actos eventualmente vinculados, desorganizando y desnaturalizando el Registro de Predios.

En ese sentido, el Tribunal Registral señaló en la Resolución N° 902-2014-SUNARP-TR-L del 09 de mayo de 2014 que el poder otorgado por la Junta de Propietarios a uno de sus miembros, no constituye un acto inscribible en el Registro de predios.

Sin embargo, debe tenerse presente también que el Tribunal Registral en la Resolución N° 1704-2013-SUNARP-TR-L del 18 de octubre de 2013, ha señalado que: “(...) existen casos en los que aunque un acto no haya sido expresamente contemplado como inscribible, atendiendo a su naturaleza y a que se encuentra directamente vinculado con otro que si fue considerado como inscribible, debe considerarse como tal. Ello ocurre con la renuncia al cargo de presidente de la Junta de Propietarios, pues implica la extinción de la designación del mismo presidente. Si bien el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios solo contempló como inscribible el nombramiento de dicho cargo, ello no puede llevarnos a concluir que la renuncia no constituye acto inscribible ya que resultaría contrario al Derecho, asumir que aquella persona que en un momento fue designada y luego se registró, quede vinculada sin posibilidad de renuncia hasta que se nombre a otra persona en el mismo cargo. Así, la omisión incurrida en el citado artículo 87 debemos atribuirla a una deficiencia legislativa (...)”.

En ese sentido, de acuerdo a lo indicado en la citada resolución del Tribunal Registral, la renuncia al cargo de presidente de la junta de propietarios sí es un acto inscribible en el Registro de Predios, debiendo para tal efecto aplicarse supletoriamente el artículo 46<sup>286</sup> del Reglamento del Registro de Personas Jurídicas, siendo que dicho acto se inscribirá en mérito a la solicitud del renunciante con firma certificada por Notario, acompañada de la carta de renuncia con la constancia de haber sido recibida por la Junta.

En relación a la inscripción del presidente o La Junta Directiva nos indica el artículo en comento que el título que da mérito a su inscripción es la copia certificada del acta de asamblea de Junta de Propietarios en la que se adoptó el acuerdo de elección del presidente de la Junta de Propietarios o de la Junta Directiva. El acta debe contener como mínimo los requisitos indicados en el artículo 149<sup>287</sup> del T.U.O. del Reglamento de la Ley 27157.

Respecto a la convocatoria a la asamblea de junta de propietarios, para elegir al primer presidente de la Junta Propietarios, el art. 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que la convocatoria puede realizarla:

- La persona autorizada en el reglamento interno inscrito.
- El propietario constructor

El propietario o propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

Asimismo, respecto a la convocatoria el artículo 146 del reglamento de la Ley 27157 establece que: “Salvo disposición distinta del reglamento interno, la Junta de Propietarios deberá de ser convocada a sesión por el Presidente, con una anticipación no menor de 5 días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquila, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita

286 Artículo 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas: “Para la inscripción de la renuncia de un representante o integrante de un órgano deberá presentarse la solicitud del renunciante con firma certificada por notario, acompañada de la carta de renuncia con la constancia de haber sido recibida por la persona jurídica, en original, en copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de cualquier Oficina Registral que integre algún órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. También podrá inscribirse en mérito del acuerdo de aceptación de la renuncia adoptado por el órgano competente, conforme a Ley o al Estatuto”.

287 Artículo 149. Contenido y forma del acta: En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que está se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta. El Reglamento interno podrá contener reglas que faciliten la suscripción del acta.

dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en la vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación”.

Sin embargo, de no tratarse del primer presidente de la Junta de Propietarios, la convocatoria la debe realizar el presidente inscrito, de conformidad con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Centésimo Trigésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral, en el que se indica: “aun cuando el mandato del presidente de la junta de propietarios se encuentre vencido, este gozará de legitimidad para convocar, únicamente para elegir al nuevo presidente de la Junta de Propietarios”.

Asimismo, en los casos de acefalía o imposibilidad de convocatoria a junta de propietarios por el presidente o la persona legitimada conforme al reglamento interno, el Tribunal Registral aprobó un acuerdo plenario en el LXXX Pleno Registral, realizado los días 15 y 16 de diciembre de 2011, en los términos siguientes:

*“La convocatoria a sesión de junta de propietarios solamente puede ser efectuada por el presidente o por el designado por el Reglamento Interno. Excepcionalmente pueden convocar los propietarios que representen al menos 25% de participaciones cuando se acredite ante el Registro la acefalía o ausencia definitiva del designado para ello”.*

En relación a la forma de acreditar la CONVOCATORIA, la misma puede realizarse con la presentación de los cargos de recepción de las esquelas de convocatorias cursadas a todos los propietarios o mediante declaración jurada formulada por la persona o personas que realizaron la convocatoria.

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 la declaración jurada de convocatoria, deberá contener la reproducción de los términos de la convocatoria y ser suscrita por los propietarios convocantes, debiendo de legalizarse ante notario la firma de dichas personas. Además, de conformidad con el presente artículo, en la declaración jurada debe constar de manera expresa la indicación de que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno.

### **Concordancias**

- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, arts. 86 y 89; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA art. 149; Directiva N°009-2008-SUNARP/SN.