

■ Artículo 89. Modificación de Reglamento Interno

Para la calificación de actos mediante los cuales se modifica un Reglamento Interno se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. El acto mediante el cual la mayoría calificada de los propietarios de una edificación, de conformidad con lo previsto por el artículo 135 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, acuerda la desafectación de bienes comunes y se autoriza al presidente de la Junta para efectuar la enajenación o gravamen correspondiente, dará lugar a la independización a nombre de la Junta de Propietarios, del área involucrada para lo cual se deberán presentar los documentos que sustenten dicha independización, según se trate de un área destinada a formar parte de la edificación o no.
- b. El acto mediante el cual el propietario de un área reservada para futura edificación e independizada con un correspondiente porcentaje de participación sobre los bienes comunes podrá otorgar unilateralmente la modificación del reglamento interno a efectos de incorporar dentro del Reglamento Interno a las nuevas unidades conformantes de dicho sector, siempre que en el Reglamento Interno conste la correspondiente cláusula autoritativa y la sumatoria de los porcentajes que se asignen a las nuevas unidades resultantes en el cuadro general de unidades inmobiliarias de la edificación o conjunto de edificaciones sea idéntica al porcentaje asignado al área reservada. De no contarse con dicha autorización, corresponderá a la Junta de Propietarios otorgar la modificación del Reglamento Interno.

No será necesaria cláusula autoritativa en el caso de edificaciones o conjuntos de edificaciones en los que el Reglamento Interno General haya previsto el desarrollo por sectores asignando a cada uno de estos un porcentaje de participación en los bienes comunes generales.

- c. Para formalizar la modificación del reglamento interno que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas y dar lugar a la correspondiente acumulación o independización de las unidades respectivas se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de las secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación física.

La modificación también puede ser otorgada solo por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno.

Si el reglamento interno contiene cláusula autoritativa, el propietario podrá otorgar unilateralmente una escritura pública de modificación del reglamento interno.

Comentado por:

Maritha Elena Escobar Lino

El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, anteriormente denominado "propiedad horizontal", está regulado por la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, su Reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA y la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común.

El reglamento es el acto constitutivo del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, siendo por lo tanto de suma importancia 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 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”.

En ese sentido, el artículo bajo comentario regula algunos supuestos que conllevan a la modificación del reglamento interno de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común, siendo la primera vez que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios incorpora una norma que regule los aspectos que se debe tener en cuenta al momento de calificar actos que impliquen una modificación del reglamento interno.

Para poder entender cada uno de los supuestos que regula este artículo, debemos saber cuáles son los principales aspectos que se debe tener en cuenta para modificar un reglamento interno y por lo tanto para realizar la calificación registral de un título mediante el cual se solicita la inscripción de dicho acto.

En primer lugar, debemos señalar que la convocatoria a una asamblea de Junta de Propietarios para adoptar el acuerdo de modificación de Reglamento Interno debe ser realizada por el presidente inscrito de la Junta de Propietarios con mandato vigente y de encontrarse la junta acéfala podrán convocar los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes²⁸⁸.

Asimismo, el artículo 146 del reglamento de la Ley N° 27157 establece que "salvo disposición distinta del reglamento interno, la Junta de Propietarios deberá de ser convocada a sesión con una anticipación no menor de 5 días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquila, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita 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”.

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, en concordancia con el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en la declaración jurada debe constar de manera expresa la indicación de que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno.

Respecto al QUÓRUM, el Precedente de observancia obligatoria aprobado en el décimo pleno del Tribunal Registral, señala que “Para la determinación del quórum de sesión de Junta de Propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito”.

La MAYORÍA requerida para adoptar el acuerdo de modificación de reglamento interno, dependerá de qué aspecto del reglamento interno se pretenda modificar. Para el caso de una modificación de reglamento interno que no implique modificación de los porcentajes de participación o de las zonas comunes, bastará para la aprobación de dicho acuerdo el voto favorable de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación en los bienes comunes,

288 Resolución N° 2000-2015-SUNARP-TR-L de fecha 02/10/2015; Resolución N° 1724-2015-SUNARP-TR-L de fecha 03/09/2015.

ello en concordancia con lo dispuesto por el artículo 39²⁸⁹ de la Ley 27157 y la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN²⁹⁰.

Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 148 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA, para los casos de modificación del porcentaje de participación, desafectación de los bienes comunes, venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de zonas comunes, se requiere un acuerdo adoptado por mayoría calificada, es decir se requiere el voto favorable de los propietarios que representen las 2/3 partes de las participaciones en los bienes comunes.

Es así, que por regla general, para modificar el Reglamento Interno se requiere acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por mayoría absoluta más del 50% de las participaciones; en tanto que para modificar los porcentajes de participación y las zonas comunes se requiere de mayoría calificada 2/3 deL porcentaje de participación.

Asimismo, en los casos indicados en el párrafo anterior deberá acreditarse la comunicación notarial de los acuerdos adoptados, a los propietarios que no asistieron a la asamblea, así como el transcurso del plazo de 20 días útiles contados a partir de dicha notificación, a que se refiere el artículo 43 de la Ley N° 27157, pudiendo ser acreditada mediante declaración jurada otorgada por el presidente de la Junta, conforme se indica también en el último párrafo del numeral 5.3 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN.

Nos toca analizar cada inciso del artículo bajo comentario.

El inciso "a" nos describe el supuesto de modificación de reglamento debido a que la junta aprobó la desafectación y transferencia de zonas comunes, siendo que en dicho caso, como se indicó líneas arriba, se requiere que se adopte el acuerdo por mayoría calificada. Además, señala que en dicho supuesto se procederá a la independización del área desafectada a nombre de la Junta de Propietarios, toda vez que la presente norma se pone en el caso de que la Junta únicamente haya autorizado al presidente para transferir el área desafectada; sin embargo dicha transferencia todavía no se realiza. Por lo tanto, para realizar la independización deberá adjuntarse, además, los planos y memoria de independización, del área desafectada, de conformidad con el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Además, nos indica este inciso que el área desafectada podría no formar parte de la edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva, siendo que en dicho caso a efectos de proceder a su independización tendría que adjuntarse la documentación que se indica en el Artículo 60° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

El inciso b nos plantea una excepción a la regla de que el reglamento interno se modifica por acuerdo de la junta de propietarios, dándose dicha excepción en el supuesto que el reglamento interno de manera expresa autorice al propietario de un área reservada para futura edificación e independizada con su respectivo porcentaje de participación, para que de manera unilateral pueda modificar el Reglamento Interno cuando se quiera independizar las nuevas secciones de propiedad exclusiva construidas en dicha área reservada. Sin embargo, para que resulte aplicable este supuesto, se debe verificar que no se modifique el porcentaje de participación de las otras unidades de propiedad exclusiva, toda vez que los porcentajes de participación que se les asigne a las nuevas unidades debe ser el resultado de dividir el porcentaje que se le asignó al área reservada entre todas las nuevas unidades que se construyeron en la misma.

289 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.

290 Directiva N° 0009-2008-SUNARP/SN DIRECTIVA SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN
"I ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES (...) 3. Modificaciones del reglamento interno. La Ley N° 27157 no contempla ningún dispositivo que precise la mayoría necesaria para modificar el reglamento interno. Será necesario acudir a los principios generales a fin de suplir las deficiencias normativas. En este momento debemos recordar que el voto favorable de los propietarios representativo de más del 50% de participación, resulta suficiente para aprobar el reglamento interno. Pues bien, no parece difícil sostener que la misma mayoría absoluta será también suficiente para modificarlo. Esta interpretación ha sido ratificada por el reglamento interno modelo aprobado por Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04, cuyo artículo 13-e señala que un reglamento interno puede modificarse por mayoría calificada, salvo los casos de variación de cuota. (...)".

El segundo párrafo del inciso "b" nos precisa que no será necesario que el Reglamento Interno autorice de manera expresa al propietario para que modifique el Reglamento Interno cuando se trate de una edificación compuesta por sectores y a cada uno de ellos se les haya asignado un porcentaje de participación. Por lo tanto, cuando se quiera independizar las nuevas secciones que se construyan en cada uno de dichos sectores, el propietario podrá modificar el reglamento de manera unilateral, es decir sin requerir la aprobación de la Junta de Propietarios, únicamente a efectos de incluir a las nuevas unidades y dividir el porcentaje de participación que le correspondía al sector entre todas las unidades que lo conforman, sin afectar a las unidades de los otros sectores.

Finalmente, el inciso "c" nos indica que en el supuesto de acumulación o independización de secciones de propiedad exclusiva que impliquen la modificación del Reglamento Interno, debido únicamente a la redistribución de los porcentajes de participación de las secciones acumuladas o independizadas, también se requiere acuerdo de la Junta de Propietarios. Sin embargo, en dicho supuesto la modificación de Reglamento Interno podrá ser realizada solo por el presidente o por el propietario cuando así lo establezca de manera expresa el Reglamento Interno.

Por lo tanto, como se indicó líneas arriba, la regla general es que toda modificación al Reglamento Interno debe ser aprobada por la Junta de Propietarios. Sin embargo, en los casos antes señalados no se va a requerir de la aprobación de la Junta de Propietarios para modificar el Reglamento Interno, siempre que así se haya previsto de forma expresa en dicho reglamento, salvo en el caso de las edificaciones compuestas por sectores, en las que no será necesario que exista autorización expresa. Además, en todos los casos, para que resulte procedente la modificación del reglamento interno sin previa aprobación de la junta de propietarios, la asignación de porcentaje de participación a cada una de las nuevas unidades construidas, debe ser el resultado de dividir el porcentaje que le corresponde al área reservada o sector, entre dichas unidades, sin modificarse el porcentaje de las otras unidades o sectores.

Concordancias

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios arts. 86 y 87; Ley 27157 art. 39; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA arts. 135 y 148; Directiva N°009-2008-SUNARP/SN.