

ANÁLISIS A LA PROPIEDAD HORIZONTAL: PREDIOS MANCOMUNADOS EN LA LEGISLACIÓN PERUANA

ANALYSIS OF HORIZONTAL PROPERTY: POOLED PROPERTIES IN PERUVIAN LEGISLATION

José David Castro Huamán¹



Fecha de recepción: 28 de octubre de 2020

Fecha de aprobación : 26 de noviembre de 2020

DOI: 10.26495/rcs.v13i2.1445

Resumen

El objetivo de la investigación es analizar la propiedad horizontal sobre los predios mancomunados en la legislación peruana y su ineficacia de la ley 27157; específicamente: determinar la existencia y el alcance de los vacíos legales de la ley N°27157 en relación al Código Civil; establecer los problemas sociales de convivencia que subsisten en el condominio; identificar la relación que guarda el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios con la Ley N° 27157.

La investigación se aplica en la ciudad de Chiclayo, dado que, en las dos últimas décadas, se han erigido diversas edificaciones que albergan a múltiples familiares generando una convivencia entre ellos mismos, sin embargo, existe un problema social con respecto a las diferencias ya sea de incomodidades, rencillas y conflictos entre los propios vecinos.

La investigación es de tipo no experimental dado que no existe manipulación o alteración de las variables tanto dependiente, como de la variable independiente. El diseño es mixto dado que utiliza paralelamente tanto el análisis de resultados como también el análisis documental o normativo

Un 48% de encuestados están en desacuerdo con la aplicación de la propiedad horizontal en la legislación peruana. el 70% de los encuestados están de acuerdo en que la ley 27157 se aplicaba de manera errónea en los predios mancomunados. Tanto la ley 27157 Ley del régimen de propiedad vigente, como su reglamento se complementan y detallan los alcances de las funciones de los propietarios y desarrollar sus atribuciones en concordancia con el sistema jurídico.

Palabras Claves: *dominio (predios) mancomunados, ley 27157, propiedad horizontal.*

Abstract

The objective of the investigation is to analyze the horizontal property on the common properties in the Peruvian legislation and its ineffectiveness of the law 27157; specifically: determine the existence and scope of the legal loopholes in Law No. 27157 in relation to the Civil Code; establish the social problems of coexistence that subsist in the condominium; Identify the relationship between the Internal Regulations of the Board of Owners and Law No. 27157.

The research is applied in the city of Chiclayo, given that, in the last two decades, various buildings have been erected that house multiple family members, generating a coexistence among themselves, however, there is a

¹ Maestro en Derecho Penal y Procesal Penal, Magister en Docencia y Gestión Educativa, Escuela de Posgrado de la Universidad César Vallejo, Trujillo – Perú, jcastrohu16@ucvvirtual.edu.pe , <https://orcid.org/0000-0001-8017-4921>

social problem with respect to the differences either of discomfort, quarrels and conflicts between the neighbors themselves.

The research is non-experimental since there is no manipulation or alteration of both the dependent and the independent variables. The design is mixed since it uses both the analysis of results as well as the documentary or normative analysis in parallel

48% of respondents disagree with the application of horizontal property in Peruvian legislation. 70% of those surveyed agree that Law 27157 was applied erroneously in the joint estates. Both Law 27157 Law of the current property regime, as well as its regulations, complement each other and detail the scope of the functions of the owners and develop their powers in accordance with the legal system.

Keywords: *joint domain (property), law 27157, horizontal property.*

1. Introducción

El crecimiento de las grandes ciudades se hace inevitable dado que la población va en aumento continuo, entonces las grandes ciudades empezaron a crecer en elevados edificios donde se comparte propiedad y derechos, constituyéndose este asunto en un nuevo problema de vivienda nivel mundial. En Perú el edificio más alto mide 137.83 m. con 19 pisos. La construcción que tiene más pisos es el edificio MET con 37 pisos. Las ciudades que tienen los edificios más elevados son Lima y Arequipa. El uso que se da a los edificios o máquinas de vivienda son oficinas, hoteles, viviendas, centros de consultas, centros comerciales, multiusos. Aparte de estos están las unidades inmobiliarias subdivididas en departamentos con diferentes propietarios y cada dueño con sus derechos de propiedad. En consecuencia, nos preguntamos: ¿Existe ineficacia en la ley 27157 sobre la propiedad horizontal en función a los predios mancomunados en la legislación peruana?

El objetivo de la investigación es analizar la propiedad horizontal sobre los predios mancomunados en la legislación peruana y su ineficacia de la ley 27157. Precisamente se pretende determinar la existencia y el alcance de los vacíos legales de la ley N°27157 en relación al Código Civil; establecer los problemas sociales de convivencia que subsisten en el condominio e; identificar la relación que guarda el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios con la Ley N° 27157.

Se pretende analizar la propiedad horizontal y la unificación de la aplicación de la ley 27157 en función a los predios mancomunados en la legislación peruana para poder determinar una posible solución a los problemas sociales presentados dentro de los condominios, por las diferencias que subsisten entre las personas, conocidos como problemas sociales, lo cual ayudaría a regular los bienes de propiedad común, así como también las normas interpuestas internamente por la Junta de propietarios de áreas comunes así como también de las áreas exclusivas.

Sin embargo, se toma en cuenta que tanto la ley como el reglamento se complementan y buscan, de manera pormenorizada, detallar los alcances como las funciones de la junta de propietarios y desarrollar sus atribuciones en concordancia con el sistema jurídico. Pues actualmente una persona que vive en una unidad independiente (departamento) tiene que realizar un estudio de los títulos, puesto que está relacionada con la futura convivencia de los demás vecinos, es por ello que se debe tomar en cuenta el reglamento interno, con la finalidad de una correcta convivencia social. Además, también se debe tener en cuenta que la junta de propietarios es el órgano máximo de deliberación en donde se deliberan y aprueban las propuestas, pues con el voto de la mayoría se puede modificar el reglamento interno.

Dicha investigación es de aporte para el mejoramiento de la convivencia interna en este régimen de propiedad inmobiliaria, debido a que en nuestro país el crecimiento económico se vea reflejado en el aumento sostenido de la demanda de viviendas. Asimismo, es importante porque la iniciativa de plantear esta investigación respecto a la regulación de la Ley que tenga como fundamento el Código Civil llegue a dar una posible solución a los problemas sociales presentados dentro de los condominios, por las diferencias que subsisten entre las personas, conocidos como problemas sociales. Ayudaría a regular los bienes de propiedad común, así como también las normas interpuestas internamente por la Junta de propietarios tanto en zonas comunes como en las exclusivas.

(Sánchez, 2011) En los últimos años, se han generado diversas edificaciones que albergan a múltiples familiares generando una convivencia entre ellos mismos, sin embargo, existe un problema social con respecto a las diferencias ya sea de incomodidades, rencillas y conflictos entre los propios vecinos.

(Quispe Vargas, 2015) Es evidente que si existe acuerdo unánime entre los condóminos no existe conflicto en la administración, y ellos son libres de continuar así; la administración judicial solo opera a pedido de parte, y además si hay acuerdo unánime en la junta, la administración se sujetará a ella, (1198° C.P.C.).

En el Código Civil hay un vacío a este respecto, ya que solo hay disposiciones dispersas que no fijan las normas fundamentales, como lo hacen otros Códigos y que las reglas de la administración se encuentran en el Código de Procedimientos Civiles, a pesar de que algunas son normas sustantivas. (Ferrera, 2000).

El Código Civil vigente desde 1984 en su único artículo 958° que se refiere al tema materia de análisis establece que la propiedad horizontal es regida por la legislación de la norma especial, sin embargo, la Ley N° 27157, aprobada en su momento por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA- toma una diferente denominación, llamándolo “Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común” en donde tienen por objeto el saneamiento de titulación de unidades inmobiliarias. (Tello, 2010). Así el Código Civil y la Ley N° 27157 bifurcan en la denominación literal de un mismo problema de impacto social.

(Galvez, 2020). Actualmente una persona que vive en una unidad independiente de un edificio tiene que realizar un estudio de los títulos, puesto que está relacionada con la futura convivencia de los demás vecinos, es por ello que se debe tomar en cuenta el reglamento interno, con la finalidad de una correcta convivencia social. Además, también se debe tener en cuenta que la junta de propietarios es el órgano máximo de deliberación en donde se deliberan y aprueban las propuestas, pues con el voto presencial y consciente de la mayoría se puede modificar el reglamento interno.

2. Material y métodos

La población estuvo conformada por asesores de entidades inmobiliarias y la comunidad jurídica que corresponde a los hombres de leyes dedicados profesionalmente al derecho civil.

me hice presente en las entidades inmobiliarias y estudios jurídicos de la ciudad, con el propósito de explicarle los beneficios de la investigación, la secuencia de pasos de recojo de información, según el informe de Belmont. Se les hizo entrega de un bosquejo de la investigación y se manifestó la finalidad y propósito de la tesis en desarrollo, con la intención que tuvieran claro los objetivos y la importancia de formar parte de la investigación

La investigación se desarrolló en la ciudad de Chiclayo durante los meses de julio a septiembre del 2020.

La investigación es de tipo no experimental dado que no existe manipulación o alteración de las variables. En la investigación se busca lograr una adecuada contrastación de la hipótesis, planteando una posible solución al problema de investigación. el diseño de esta investigación es mixto porque utiliza paralelamente tanto el análisis de resultados como también el análisis documental o normativo.

La técnica utilizada para la investigación fue la encuesta cuyo instrumento fue el cuestionario; paralelamente se utilizó la técnica del análisis documental cuyo instrumento es el análisis de contenido. La población estuvo conformada por asesores de entidades inmobiliarias y la comunidad jurídica que corresponde a los hombres de leyes dedicados profesionalmente al derecho civil. La muestra en esta investigación son los asesores de las inmobiliarias, y asimismo los hombres de leyes especializados en derecho civil que forman parte de la comunidad jurídica de la ciudad de Chiclayo.

Con la información presentada como cuadros, resúmenes, gráficos, y similares se formularon valoraciones imparciales. Las valoraciones de la información del dominio de variables (dependiente e independiente) fueron cruzadas en una determinada sub hipótesis, luego pasaron a ser premisas en forma de inferencias o deducciones con el propósito de contrastar esa sub hipótesis formulada. El producto de la verificación corresponde a cada sub hipótesis, que puede ser prueba total, prueba y disprueba parcial o disprueba total, permitió oportunamente elaborar las conclusiones parciales, es valioso precisar que en la investigación obtuvimos tantas conclusiones parciales como su hipótesis se hayan formulado al inicio de la investigación.

Las conclusiones parciales, fueron usadas como premisas o mejor dicho ideas que se dan como cierta para efecto de discusión y enriquecimiento de la investigación con el propósito de contrastar la hipótesis global. El producto parcial de la comprobación de la hipótesis global que normalmente en la investigación también puede ser prueba total, prueba y disprueba parciales o disprueba total, nos proporcionó fundamentos válidos para elaborar la conclusión general y definitiva de la investigación de la tesis.

En la investigación la variable independiente fue la Propiedad Horizontal y, la variable dependiente fue la Ley 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.

3. Resultados

Tabla 1:
Aplicación de la Ley N° 27157 de manera errónea en los predios mancomunados

ÍTEMS	N°	%
De acuerdo	98	70%
En desacuerdo	42	30%
No opina	0	0%
TOTAL	140	100%

Nota: Encuesta aplicada a 15 asesores de empresas inmobiliarias y 125 abogados especialistas - Chiclayo - Perú.

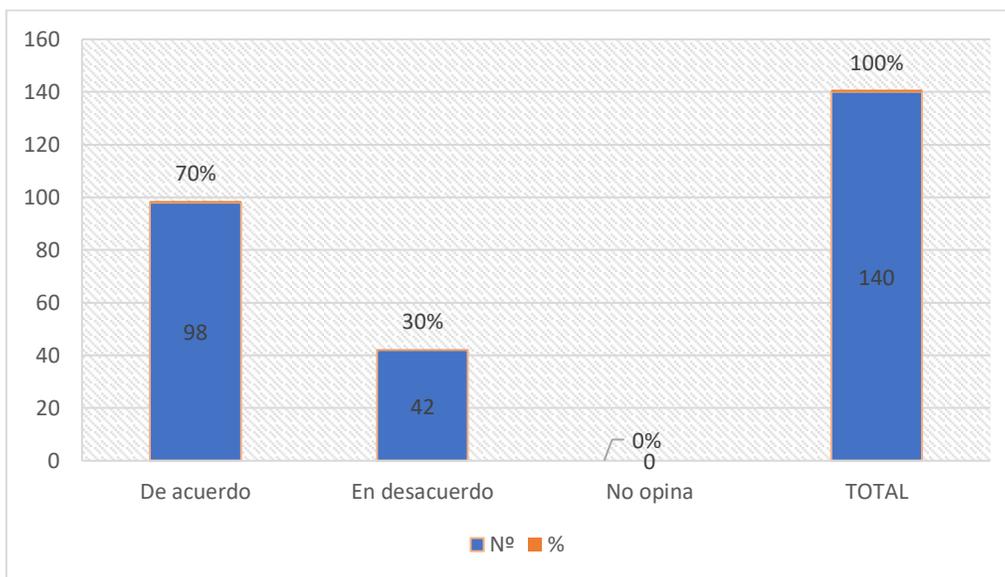


Figura 1: Aplicación de la Ley N° 27157 de manera errónea en los predios mancomunados

Nota: Se observa que el 70% de los encuestados están de acuerdo en que la ley 27157 se aplicaba de manera errónea en los predios mancomunados, mientras que 30% están de en desacuerdo

Tabla 2:

Ineficacia de la ley 27157 bajo la vulneración de los predios mancomunados

ÍTEMS	Nº	%
De acuerdo	112	80%
En desacuerdo	28	20%
No opina	0	0%
TOTAL	140	100%

Nota: Encuesta aplicada a 15 asesores de empresas inmobiliarias y 125 abogados especialistas - Chiclayo - Perú.

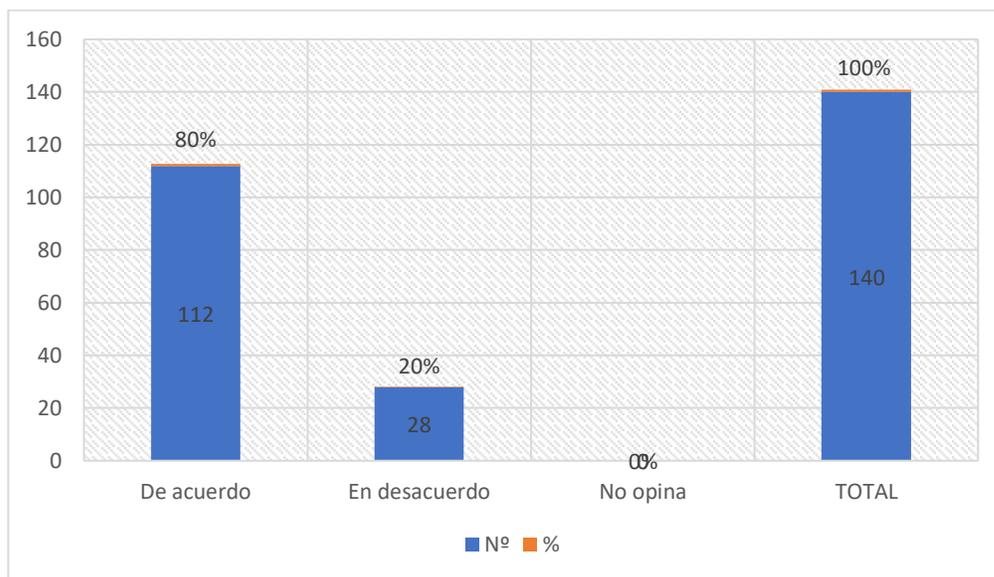


Figura 2: La ineficacia de la ley 27157 bajo la vulneración de los predios mancomunados

Nota: Se observa que 80% de los encuestados están de acuerdo que la ineficacia de la ley 27157 vulnera los predios mancomunados, y 20% de los encuestados están en desacuerdo

Tabla 3:

Los predios mancomunados en relación a la ineficacia de la ley 27157

ÍTEMS	Nº	%
De acuerdo	117	84%
En desacuerdo	23	16%
No opina	0	0%
TOTAL	140	100%

Nota: Encuesta aplicada a 15 asesores de empresas inmobiliarias y 125 abogados especialistas - Chiclayo - Perú.

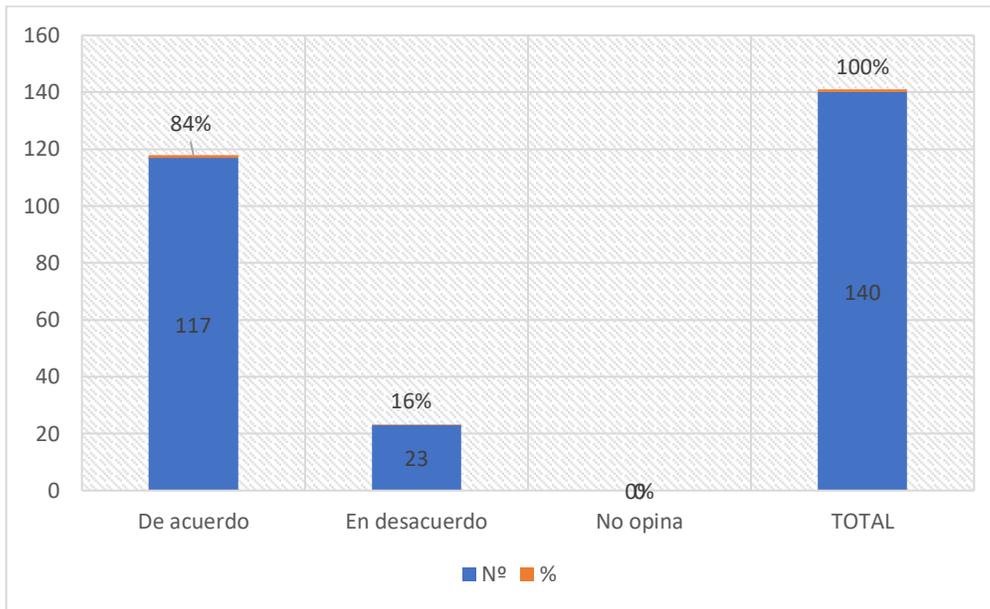


Figura 3: Los predios mancomunados en relación a la ineficacia de la ley 27157

Nota: Se observa que 84% de los encuestados señala que los predios mancomunados tienen ineficacia de la ley 27157, y 16% encuestado está en desacuerdo.

Tabla 4:

La propiedad horizontal si se encuentra determinada en la ley 27157

ÍTEMS	Nº	%
De acuerdo	115	82%
En desacuerdo	25	18%
No opina	0	0%
TOTAL	140	100%

Nota: Encuesta aplicada a 15 asesores de empresas inmobiliarias y 125 abogados especialistas - Chiclayo - Perú.

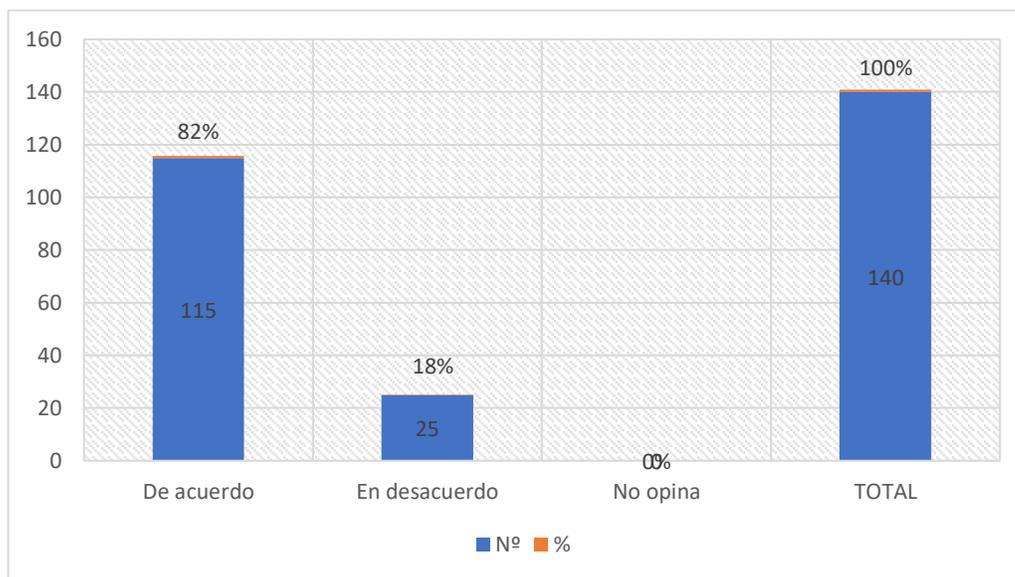


Figura 4: la propiedad horizontal si se encuentra determinada en la ley 27157

Nota: Se observa que 82% de los encuestados están de acuerdo en que la propiedad horizontal se encuentra determinada en la ley 27157 y 18% de los encuestados señalan estar en desacuerdo

Tabla 5:

La finalidad del Estado por velar en la protección de los predios mancomunados en relación la propiedad horizontal

ÍTEMS	Nº	%
De acuerdo	109	78%
En desacuerdo	31	22%
No opina	0	0%
TOTAL	140	100%

Nota: Encuesta aplicada a 15 asesores de empresas inmobiliarias y 125 abogados especialistas - Chiclayo - Perú.

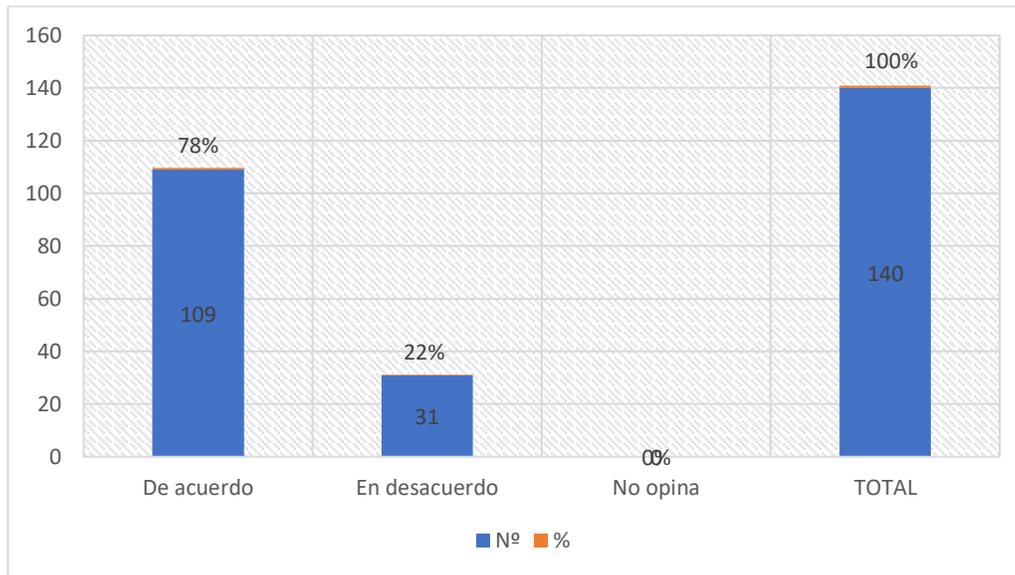


Figura 5: La finalidad del Estado por velar en la protección de los predios mancomunados en relación la propiedad horizontal

Nota: Se observa que 78% de los encuestados señalan estar de acuerdo en que la finalidad del Estado es velar por la protección de los predios mancomunados en relación la propiedad horizontal, mientras 22% de los encuestados mencionan estar en desacuerdo

3. Discusión

Objetivo 1: Determinar la existencia y el alcance de los vacíos legales de la ley N°27157 en relación al Código Civil.

En la figura 1 se observa que en función a la ley 27157 se aplicaba de manera errónea en los predios mancomunados de los datos obtenido el 70% de los encuestados están de acuerdo en que la ley 27157 se aplicaba de manera errónea en los predios mancomunados, mientras que 30% están en desacuerdo, así también, en la figura 2 en función a la ineficacia de la ley 27157 bajo la vulneración de los predios mancomunados se observa que 80% de los encuestados están de acuerdo que la ineficacia de la ley 27157 vulnera los predios mancomunados, y 20% de los encuestados están en desacuerdo.

Siguiendo la lógica de los datos obtenidos se puede decir que la aplicación de la ley 27157 es aplicada de manera errónea en los predios mancomunados, además de una ineficacia que existe generando la vulneración de la norma.

(Vilchez Solórzano & Judith Maricruz, 2017), en su investigación académica sobre aquellos bienes futuros que están sujetos al sistema comercial peculiar de independización y copropiedad de predios; en su conclusión expone que las unidades inmobiliarias en proyectos de construcción, conformados por aquellos inmuebles físicos cuya existencia será resultado de un proceso constructivo en el tiempo (proyecto inmobiliario) según plazo calendarizado, se considera bienes futuros propiamente dichos, y como tales para su mercantilización se aplica lo establecido en el protocolo de compraventa conmutativa o compraventa de cosa esperada porque el predio materia de negocio está en el futuro, la ubicación, dimensiones y demás características se publicita en maquetas y la construcción es a

futuro fijándose fecha de entrega del inmueble, todo esto funciona dentro del marco normativo en materia de derecho civil y ha pasado a formar parte de la doctrina.

En armonía con el antecedente señalado y con el objetivo se puede determinar que la relación que existe se debe a los bienes futuros en relación a la seguridad jurídica la cual facilita al propietario para una inscripción legal de cada uno de sus predios en el condominio.

Así, hasta la dación de la Ley N° 27157 en el año 1999, las normas sobre propiedad horizontal permanecieron vigentes por cerca de 30 años, hasta la aparición del denominado “Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”, denominación del autor Gunther Hernán Gonzales Barrón (Gonzales, 2015).

De acuerdo a (Juárez, 2015), la copropiedad, la propiedad horizontal y su análisis jurídico en el derecho comparado, de la universidad Rafael Landívar, expresa: que los países de Argentina, México, España, y los países de Centroamérica, con excepción de Guatemala, han desarrollado normas específicas y claras, adicionales a sus Códigos Civiles los cuales regulan casi con meridiana claridad, el asunto de la copropiedad y la propiedad horizontal por ser un tema especial de vivienda, y por lo tanto, de alta demanda social debido al aumento continuo de la población urbana que obliga a las inmobiliarias que aumenten considerablemente las construcciones cúbicas como máquinas de vivienda en forma de edificios verticales.

En relación con el tema de investigación es importante debido a que las diversas legislaciones comparadas poseen una norma específica que llega a regular de manera taxativa la propiedad horizontal pues la finalidad es el incremento de población en las construcciones en forma de edificio. De igual manera, este primer articulado determinó que también se encontraban comprendidos dentro del régimen, para efectos de preservar el diseño urbanístico arquitectónico auténtico del conjunto habitacional, así como también conservar los bienes y mantener activos los servicios comunes, los agrupamientos residenciales, las quintas, las unidades vecinales, las propiedades por pisos, los blocks habitacionales, los condominios y demás modalidades diferentes a las tradicionales de edificios de varios pisos de altura, conformadas por secciones separadas independizadas pertenecientes a diferentes propietarios, bajo este último criterio, podría haberse incluido, como hoy se regula en el régimen vigente de manera taxativa, a los centros y galerías comerciales o campos feriales.

De los resultados de la investigación se muestran que el 70% de los encuestados están de acuerdo en que la ley N° 27157 se aplicaba de manera errónea en los predios mancomunados por lo que el autor (Pascó-Font Alberto & Saavedra Jaime, 2001), expresa que en la década de los noventa se dio un cambio en las medidas de desregulación, de reforma estructurales y modernización de la economía nacional, donde todo un paquete legislativo pretendían reformar áreas de microeconomía a la vez que liberalizar mercados; un cambio en el sistema legal de modo tan abundante.

En este mismo ámbito para el autor (Rojas, 2020) expresa que la ley N° 27157, tuvo como operador inicial al notario público, viejo conocido de antediluviana raigambre, que tenía como característica, además del privilegio de tener un oficio perpetuo funciones fedantes, matriciales y de protocolización, el escasísimo soporte doctrinal, nula práctica de publicidad, sistematización y fijación de criterios, y una legislación casi decimonónica lo mantuvo aletargado, acaso su principal interés era tan solo distanciarse del lucro.

Con el objetivo de investigación propuesto y de acuerdo al título de la tesis planteado se puede llegar a determinar que hay un ineficacia de la Ley 27157 en relación a los predios en mancomunidad de la legislación peruana, teniendo en cuenta que los dos regímenes que actualmente se encuentran vigentes para el caso de edificios con departamentos, centros comerciales, quintas y otros, en este punto analizaremos, de forma general sin entrar a las distintas aristas que puedan dar lugar a miles de

casos particulares, cómo se formula, constituye, modifica y adecúa un reglamento interno a una propiedad horizontal.

Al determinar que existe una ineficacia de la Ley N° 27157, se puede dar una modificación para que se regule correctamente la normatividad la cual guardaría relación con los problemas que se suscitan en el edificio. Esta manera de propiedad es singular ya que hay dos clases paralelas de propiedad que podría ser una propiedad respecto al terreno y otra respecto a la edificación, pero no es así. Las normas civiles han establecido que se trata más bien de una propiedad exclusiva donde el propietario tiene pleno derecho para ejercer sus facultades generales y especiales y, otra propiedad respecto a los bienes de uso común sobre los cuales el titular tienen derechos y deberes directamente proporcional a su porcentaje de toda la propiedad.

Esto guarda relación con el derecho de posesión en donde se determina como un derecho definitivo, incluso se habla en los contratos de compraventa de enajenación perpetua, esto no quiere, naturalmente, significar la prohibición de enajenar el dominio, sino la facultad de conservarlo hasta la muerte del domine, momento en que, al extinguirse la personalidad, sus sucesores reciben los bienes que conformaban el patrimonio del fallecido (art. 657°).

De acuerdo a lo que expresa la propiedad horizontal, Decreto Ley N° 22112 (1978), fue diseñado para responder a la necesidad de cubrir el déficit de habitaciones familiares, inspirados en el modelo de la Ley 49/60 Española (21/07/60), esto es un hito que marca el inicio de la regulación técnica en el Perú; en ambos países los legisladores olvidan la regulación de las llamadas quintas, las que eran dadas origen por una persona que tenía un terreno amplio el cual lo dividía internamente en lotes más pequeños y tenían salida por un pasillo ancho a la calle o a veces a dos calles; en cambio, las edificaciones inmobiliarias son diseñadas y construidas por empresas inmobiliarias dedicadas exclusivamente a tal fin. Las quintas que para nosotros fueron legisladas mediante la vigencia de la Ley N° 27157, sin embargo, su concepción y desarrollo fue promovida entre 1911 a 1942 por la entonces Sociedad de la Beneficencia Pública de Lima, y/o por el entonces, Ministerio de Fomento. Posteriormente, o mejor dicho el gobierno de Bustamante y Rivero 1945-1948 inicia el impulso de una política habitacional mediante la Corporación Nacional de la Vivienda, el cual fue debilitado y extinguido por la sucesión de gobiernos de turno; por los años 80 el presidente Fernando Belaunde Terry creó en respuesta a la necesidad habitacional el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) donde todos los trabajadores estaban obligados a contribuir mediante descuento nacional por planilla en teoría para la construcción de viviendas, muy pocas viviendas fueron entregadas y miles contribuyeron con su dinero sin recibir nada a cambio. En la actualidad el Estado inyecta dinero a los bancos para programas de viviendas, pero estas entidades hacen una operación sencilla: elevan los precios comerciales y luego hacen el descuento del Estado en calidad de bono habitacional. Es una manera donde el Estado no asumen responsabilidad y en cambio, los bancos se benefician con burdas ganancias.

Objetivo 2: Establecer los problemas sociales de convivencia que subsisten en el condominio.

De acuerdo a los datos recogidos en trabajo de campo, se tiene que un 78% de los encuestados afirman estar de acuerdo en que la finalidad del Estado es velar por la protección de los predios mancomunados en relación la propiedad horizontal, mientras 22% de los encuestados mencionan estar en desacuerdo, según la Figura 5.

Viendo los resultados por los cuadros se observa que la finalidad que tiene el Estado es de velar por una adecuada protección de la norma para que no exista vulneración en función a los predios mancomunados en relación con la propiedad horizontal, por otro lado, la convivencia es la muestra de la propia educación que tiene una persona, es el reflejo de la educación que uno ha asimilado durante su época de infancia, adolescencia e incluso de adulto, materializándose en el ejercicio de los valores que toda persona tiene frente a otra.

(Rodríguez, 2020), explicando sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común régimen de independización y copropiedad, investigación en torno al seminario regional de Tasaciones, presentadas la exposición en el departamento de Arequipa, expresa en los casos de edificios de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el cálculo del valor de la edificación de cada sección independiente se obtendrá aplicando todas las disposiciones que están establecidas en el Título II del reglamento. En efecto, deberán tomarse en cuenta tanto las áreas propias de uso privado, cuanto las que le corresponden a la sección independiente por las obras o áreas techadas que son de uso común para prorratearlas, de acuerdo con el porcentaje de bienes comunes.

Los resultados de la presente investigación muestran que el 78% de los encuestados señalan estar de acuerdo en que la finalidad del Estado es velar por la protección de los predios mancomunados en relación a la propiedad horizontal por lo que el autor (Torres, PROPIEDAD HORIZONTAL, 2016) determina que la normativa descrita de los años setenta, la propiedad horizontal en nuestro país, se reestructuró y actualizó, tratando de hacer más operativo los derechos y obligaciones que les toca asumir tanto a propietarios como a inquilinos y sobre todo con el propósito de evitar la morosidad respecto a los pagos de los servicios comunes (como baja policía y otros) y el adecuado mantenimiento del edificio.

Es por tal motivo que se llega a determinar que una propiedad horizontal es afecta indefectiblemente a la función social y la relativización estando sujeta a limitación o en su caso a agresiones. Teniendo en cuenta la prescripción esto es una forma de afectación al derecho patrimonial llegando a producir un daño entre particulares.

Para ello, debemos tener en consideración conforme lo hemos mencionado que por la Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04 se aprobaron los Reglamentos internos que servirán como patrones propios para operativizar las unidades inmobiliarias; considerando que estas presentan zonas de propiedad exclusiva y zonas compartidas de propiedad común. Así como también con secciones independizadas en calidad de nuevas unidades y áreas comunes en copropiedad, por lo que quedó establecido que uno u otro régimen debía contar con su reglamento interno. Estos modelos de reglamentos pueden ser usados por los propietarios, conforme a lo dispuesto al artículo 155 de la Ley.

Objetivo 3: Identificar la relación que guarda el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios con respecto a la Ley N° 27157

De acuerdo a los resultados en función a los predios mancomunados en relación a la ineficacia de la ley N° 27157, en los datos recogidos de campo se observa que el 84% de los participantes señala que los predios mancomunados tienen ineficacia de la ley 27157, y 16% encuestado está en desacuerdo. (Figura 3).

Además, se tiene en consideración que en función a la propiedad horizontal si se encuentra determinada en la ley N° 27157, se observa que el 82% de los encuestados están de acuerdo en que la propiedad horizontal se encuentra determinada en la ley 27157 y 18% de los encuestados señalan estar en desacuerdo. (Figura 4).

(Torres, Revista Jurídica “Docentia et Investigatio”. Facultad de Derecho y Ciencia Política - UNMSM, 2016), en su investigación titulada Propiedad Horizontal, de la Universidad Mayor de San Marcos, sustenta que la propiedad horizontal involucra la existencia física de una edificación o conjunto de edificaciones integradas en una sola infraestructura denominada unidad inmobiliaria, dividida en secciones inmobiliarias integradas de partes privativas (departamentos, locales comerciales u otros) y partes comunes (el terreno, los pasillos, ascensores, etc.).

Respeto al análisis se llega a determinar que la convivencia social debe entenderse básicamente a vivir en compañía de otras personas. El ser humano es un ser gregario, necesita estar en contacto con otras personas no solo para relacionarse sino también para sobrevivir. Vale decir, el ser humano siempre requiere de otros para poder desarrollarse para su crecimiento personal, profesional, familiar y otros.

Se denomina propiedad horizontal a aquella construcción de un edificio dividido en distintas secciones menores integradas estructuralmente entre sí. Empero, moderadamente, se menciona que la propiedad horizontal atípica, en la actualidad no presenta como sustento real un edificio, sino, viviendas contiguas unidas por algunos bienes, espacios o servicios comunes formando un todo integrado. Se denominó en su momento, “propiedad horizontal tumbada”, cuya característica distintiva en su naturaleza es que no existe superposición vertical, pues estas cuentan solamente con relativa dependencia unas de otras, pero comparten habitual o frecuentemente zonas de ingreso y salida o viales comunes.

Se puede también llegar a determinar que los regímenes actuales se encuentran vigentes para el caso de edificios con departamentos, quintas, centros comerciales y otros, en este acápite analizaremos, de forma general sin entrar a las distintas aristas que puedan dar lugar a miles de casos particulares, cómo se constituye, modifica y adecua un reglamento interno.

El Reglamento Interno es de suma importancia en el régimen ya que establece las reglas de convivencia de los residentes de la edificación, así como las formalidades que los propietarios deben cumplir para adoptar decisiones. El reglamento interno es la principal norma que todos los propietarios de la sección de propiedad exclusiva, así como los residentes en la edificación, deben cumplir y solo de manera supletoria se deberá aplicar la Ley N° 27157 y el Reglamento.

5. Conclusiones

Respecto los vacíos legales damos una mirada retrospectiva y nos encontramos con el Código Civil de 1936 que la propiedad de los inmuebles fue regulada por pisos. La Ley 10276 (1946) promulgada por Luis Bustamante y Rivero estableció que las unidades (no únicamente pisos) en las que se divide una casa pueden tener diferentes propietarios. En su momento esta fue una medida novísima en el Perú.

La Ley 22112 (1978), reguló la obligatoriedad del Régimen de Propiedad Horizontal para los edificios habitacionales, sin excepción, estos estarán formados por unidades o secciones de propiedad exclusiva perteneciente a diferentes dueños y de bienes de propiedad común, así como servicios comunes. Por esto se llamó horizontal. Esta norma también faculta a los inquilinos (arrendatarios de las secciones) a asumir las obligaciones que eran exclusivas de los propietarios cuando los propietarios omitan su responsabilidad. Establece también que la cobranza de las obligaciones pecuniarias de los propietarios de hará efectiva utilizando la vía ejecutiva.

El Código Civil (1984), es muy limitado al respecto, se refiere al tema solamente en el artículo 958 donde lo denomina propiedad horizontal. Por el contrario, la Ley 27157 y su reglamento lo denomina Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. En ese sentido, la expresión propiedad horizontal es breve y completa. Entre el Código y la Ley no hay concordancia nominal. El concepto propiedad horizontal revolucionó del viejo concepto de derecho romano que la propiedad se extiende hasta los cielos.

El régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común en nuestra legislación está establecido mediante la Ley N° 27157 y su reglamento, y sobre ella misma se ha creado una Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, unos precedentes de observancia obligatoria y un reglamento interno modelo. Debemos tener consideración los principios generales del derecho para la resolución de una problemática y los principios de especialidad.

El Código Civil es muy conciso respecto a propiedad exclusiva y propiedad común, dedica un solo artículo a este vasto tema. Debería haber un capítulo completo para regular esta realidad de patrimonio. El Código Civil debe establecer en concordancia con la Constitución que la libertad de tránsito incluso se extiende a las áreas comunes de un condominio.

El Régimen de unidades inmobiliarias vigente es especial y complejo en nuestra realidad, este régimen exige un ordenamiento jurídico distinto y actualizado para generar una convivencia pacífica de cada propietario, es por esto regular: los bienes de propiedad exclusiva y los de propiedad común, la participación de estos sobre aquellos, los derechos y obligaciones de los propietarios y/o copropietarios, el reglamento interno de los propietarios de la edificación, la Junta de propietarios y las inscripciones en el registro predial.

La convivencia de los condóminos debe ser regulada por la junta de propietarios. Actualmente si una persona vive tranquila en su nuevo hogar no basta con realizar un estudio de los títulos para sentirse seguro de que su adquisición será segura y sostenible en el tiempo, puesto que esta también estará sujeta en el futuro por la forma en que se realice la convivencia con los demás vecinos.

En muchos países, aproximadamente en los años sesenta, surgió una nueva manera y más significativa de construcción de los edificios modernos cuyo crecimiento era vertical y ya no tumbado, en consecuencia, también surgió el tráfico inmobiliario que consistía en la propiedad por pisos y, es más, en unidades menores a los pisos. La concepción se modificó de una vivienda clásica a la óptica del departamento como máquina de habitar, Esto revolucionó paradigmáticamente en la óptica del derecho del lote perpetuo tradicional con la que solíamos pensar el derecho dominial de origen romano. La idea tradicional del lote o terreno ideal de vivienda propia de los años ochenta, mutó en *lofts, flats*, dúplex, ya sea de uno, de dos o tres dormitorios dependiendo de la capacidad adquisitiva de la familia o del tamaño de la familia; ya no se exige resistencia o confianza que nos brinde la vivienda o departamento, sino de acomodamiento y confort.

La albricia del boom inmobiliario, no solo es el fomento de la economía, multiplicación de empleos, creación de puestos de trabajo, etc., sino también la tranquilidad y seguridad social, en función a que se posibilite el acceso a la vivienda digna a un mayor número de personas, y un acceso y titulación de un mayor número de unidades inmobiliarias, y con ello la sensación de bienes y progreso. La propiedad no solo servirá de morada, sino además como activo y valor de cambio

Son mecanismos ilegales de cobranza a los condóminos: cortarles el servicio de agua (es un derecho fundamental); prohibirles el uso del ascensor (es impedir el libre tránsito); colocar la foto en tamaño A3 del moroso en la pared (afecta la dignidad de la persona), cortarles el servicio de luz (es usurpación, porque se perturba la posesión), entre otros.

Tanto la ley 27157 Ley del régimen de propiedad vigente, como el reglamento de la ley en mención se complementan y buscan que, de manera pormenorizada, detallan los alcances de las funciones de los propietarios y desarrollar sus atribuciones en concordancia con el sistema jurídico. En donde se busca una participación activa y continua de los propietarios regulando de manera detallada las formas de su inclusión y los roles que pueden ejercer dentro de la junta de propietarios para que de esa manera se cumpla con la igualdad e inclusión en la facultad de dirigir y representar la citada institución por cualquiera de los propietarios.

Como todo evoluciona por la dinámica de la sociedad, el Reglamento de la Ley en la actualidad debe precisar algunos mecanismos ilegales de cobro de las cuotas mensuales para así evitar procesos judiciales que perjudican el clima de convivencia en un edificio.

6.Referencias

- Galvez, I. (06 de mayo de 2020). La junta de propietarios y la convivencia en edificios en tiempos de la COVID-19. Lima, Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores, 2 Tomos, tercera edición.
- Juárez, J. (2015). *"LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ANÁLISIS EN EL DERECHO*". Guatemala: UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR.
- Pascó-Font Alberto & Saavedra Jaime. (2001). *Reforma estructural y Bienestar, una mirada al Perú de los noventa*. Lima: Didi de Arteta S. A.
- Quispe Vargas, E. (2015). Clima organizacional y desempeño laboral en la municipalidad distrital de pacucha, Andahuaylas, 2015. *Tesis*. Andahuaylas, Perú: Universidad Nacional J María Arguedas.
- Rodríguez, J. (05 de setiembre de 2020). *IUS 360°*. Obtenido de Apuntes sobre la junta de propietarios: <https://ius360.com/privado/civil/apuntes-sobre-la-junta-de-propietarios-jose-rodriguez/>
- Rojas, N. (29 de agosto de 2020). *JERGA LEGAL (apuntes forenses)*. Obtenido de Ley N° 27157: El Estado de la Cuestión: <http://jergalegal.blogspot.com/2015/08/ley-27157-el-estado-de-la-cuestion.html>
- Sánchez, J. (abril de 2011). Un Recurso de integración social para niños/as, adolescentes y familias en situación de riesgo: Los Centros de DIA de atención a menores. Granada, España: Editorial de la Universidad de Granada.
- Torres, A. (29 de marzo de 2016). *PROPIEDAD HORIZONTAL*. Obtenido de Revista Jurídica "Docentia et Investigatio" Facultad de Derecho y Ciencia Política - UNMSM: <file:///C:/Users/USER/Downloads/12322-Texto%20del%20art%C3%ADculo-43033-1-10-20160818.pdf>
- Torres, A. (29 de marzo de 2016). *Revista Jurídica "Docentia et Investigatio". Facultad de Derecho y Ciencia Política - UNMSM*. Obtenido de PROPIEDAD HORIZONTAL: [file:///C:/Users/USER/Downloads/12322-Texto%20del%20art%C3%ADculo-43033-1-10-20160818%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/12322-Texto%20del%20art%C3%ADculo-43033-1-10-20160818%20(1).pdf)
- Vilchez Solórzano & Judith Maricruz. (2017). *Bienes futuros sujetos al régimen de independización y copropiedad: naturaleza jurídica, existencia del bien, compraventa e hipoteca de acuerdo a los productos y procedimientos bancarios que lideran el mercado inmobiliario y su inscripción registral*. Prin. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.