

La junta de propietarios como sujeto pasivo en la nueva ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles

Consideraciones jurídico-sociales para la aplicación de la norma

Miguel Cavero Velaochaga*

Abogado por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega

* Gerente General de Inmoblex. Miembro de la Comisión Consultiva de Derecho Inmobiliario, Urbanístico y Catastral del Colegio de Abogados de Lima.

SUMARIO: I. Introducción. II. Contexto. III. La propiedad inmobiliaria y su rol social. IV. Antecedentes conceptuales y normativos vinculados al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. V. Algunos aspectos vinculados a la gestión de la junta de propietarios. VI. El problema de la informalidad en condominios y edificios. VII. El nuevo marco normativo para expropiación de inmuebles. VIII. La junta de propietarios en la nueva ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles: ¿es posible aplicar la norma? IX. Conclusiones. X. Referencias bibliográficas.

“El que controla el suelo, controla la ciudad”¹

Alfonso Iracheta

I. Introducción

La frase del profesor Iracheta me permite sustentar de manera directa por qué razón he decidido que mi contribución a la presente obra colectiva se encuentre vinculada al nuevo marco legal aplicable al instituto jurídico de la expropiación, un tema que en nuestros antecedentes normativos no precisamente tenía un punto de encuentro con el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, también conocido como “propiedad horizontal”. Y es que pienso que antes de la promulgación del Decreto Legislativo N.º 1192 parecía que el Esta-

1 IRACHETA, Alfonso, *El suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano*, Universidad Autónoma del Estado del México, Toluca, 1984.

do se había olvidado de controlar la ciudad —el incremento del mapa de la zonas inseguras en las ciudades del Perú lo demuestra—, por la sencilla razón de que había olvidado controlar el recurso suelo mediante el *ius imperium* y lo había dejado en manos del mercado, olvidando que algún día lo necesitaría para sus fines propios en general, y en particular, para satisfacer las necesidades de infraestructura. Es decir, para fines de interés público.

La expropiación es una forma (permitida) de privación del derecho de propiedad. Sin embargo, hasta hace algunos años en nuestro país, a diferencia de países como Colombia, por ejemplo, proponer dicha figura para que el Estado pueda obtener suelo con fines públicos resultaba incomprensible incluso para operadores con preparación en leyes. Recuerdo que conversando en el año 2011 con una colega, que tenía un cargo de alto rango en una universidad limeña, acerca de las necesidades que tenía Lima como, por ejemplo, un metro o más *bypasses*, etc; le comenté que, tal como venía creciendo la ciudad debido al *boom* inmobiliario que se encontraba en su pico más alto por aquel entonces, en algunos años solo le quedaría al Estado expropiar algunos de esos nuevos edificios para hacer obras. Recuerdo que me preguntó: “¿Eres comunista, Miguel?”. Dejo a la imaginación de ustedes el resto de la conversación y solo les digo que ese momento que “visioné” en aquella conversación tal vez está a punto de llegar y lo vamos a vivir pronto, pues con lo previsto en el artículo 8 de la nueva Ley Marco de Expropiación de Inmuebles, aprobada por Decreto Legislativo N.º 1192, la junta de propietarios es considerada el sujeto pasivo en los casos de adquisición y expropiación de bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Sin embargo, podemos decir que van a surgir serias dificultades para aplicar esta norma, pues *grosso modo*, de cada 10 edificios construidos desde el 2003, en que el Estado comenzó con su política de vivienda promotora de la actividad constructiva por parte del sector privado, entregando todo el suelo público mejor localizado para tales fines, hasta el 2012, aproximadamente, en que se produce el “frenazo”, que parece haberse revertido a partir del primer trimestre del presente **año**; solo 2 tienen

su junta de propietarios debidamente formalizada y conviven con la clásica rotación del cargo de administrador entre todos los propietarios ¿Los que se construyeron con anterioridad al periodo señalado? Casi el 100% conviven de manera consuetudinaria —léase “informal”—, también con la clásica rotación del cargo de administrador entre todos los propietarios.

En el presente trabajo presentaremos los temas clave para conocimiento del lector y haremos un mayor análisis respecto a los temas señalados. Cumpló con precisar que las afirmaciones no quedarán solamente en lo jurídico pues el asunto tiene un impacto social que al parecer no ha sido previsto al momento de legislar.

II. Contexto

Más del 80% de la población de América Latina y el Caribe vive en ciudades. Es la región más urbanizada del planeta y en ella se encuentran ciudades grandes y conocidas, como Ciudad de México, São Paulo, Buenos Aires, Río de Janeiro, Bogotá, Lima o Santiago. Del mismo modo, en toda la región el proceso de transformación de espacios rurales en zonas en las que predomina la construcción con material noble y las vías (urbanización) es incontrolable y una de sus principales manifestaciones es la mayor construcción de edificios y condominios. Sin perjuicio de lo expresado, es oportuno recordar que “dos terceras partes de la construcción en el Perú es auto-producida”².

En el Perú, esta mayor construcción de edificios y condominios no solo se debe a la dinámica del mercado inmobiliario, sino también al tipo de política de vivienda que se aplica en el Perú, similar a la de otros países en América Latina. En el caso peruano, el Estado ya no construye viviendas como lo hacía antes (por ejemplo, Residencial San Felipe, Torres de Limatambo, Unidad Vecinal Mirones, etc.), actual-

2 TAKANO, Guillermo y Juan TOKESHI, “Espacio Público en la ciudad popular: reflexiones y experiencias desde el sur”, en *Serie Estudios Urbanos*, N.º 3, DESCO, 2007.

mente cumple un rol promotor de la inversión y subsidiario de la demanda, por lo que la oferta en el sector vivienda, en términos cualitativos y cuantitativos depende de las empresas constructoras, y por qué no decirlo, también de los bancos, que están definiendo el perfil de los “nuevos propietarios” o sujetos de los créditos hipotecarios convencionales (no Mi Vivienda) que vienen otorgando con sus propios recursos, aunque ahora con mayor evaluación de riesgo, lo que también ha sido una de las causas del “frenazo” del mercado en los últimos años.

Recientemente se ha promulgado el Decreto Legislativo N.º 1177 y su reglamento mediante Decreto Supremo N.º 017-2015-VIVIENDA que promueve la construcción de inmuebles para alquiler con fines de vivienda, brindando la opción de comprar estos inmuebles mediante mecanismos simplificados, contando con financiamiento parcial del Estado (subsidios), quedando la mayor parte del mismo a cargo de las entidades del sector financiero. Aún se debe esperar el resultado de esta estrategia gubernamental para dinamizar el mercado inmobiliario.

Además de todo lo señalado, pareciera que hay un permanente interés del Estado por convertir al Perú en un “país de propietarios de departamentos”. Sin embargo, no “educa” al nuevo propietario acerca de las implicancias de serlo. En el sentido que la propiedad es un derecho, pero también es un deber. En el siguiente punto explicaré esto con mayor detalle.

III. La propiedad inmobiliaria y su rol social

Como sabemos, en nuestro país la adquisición de propiedad inmobiliaria es libre, con las restricciones de ley. Ahora bien, en la doctrina de la función social de la propiedad, promovida hace muchos años por el jurista francés León Duguit, y que se sigue estudiando³, que inspira a la mayoría de constituciones vigentes en América Latina en

3 Al respecto, léase: AGUILERA PORTALES, Rafael y Diana Rocío ESPINO TAPIA, “Repensar a León Duguit ante la actual crisis del Estado Social”, en *Universitas, Revista de Filosofía, Derecho y Política*, N.º 12, Madrid, 2010, pp. 49-71.

la actualidad, menos a la nuestra por las modificaciones introducidas con la Constitución de 1993, la propiedad no solo debe ser un mecanismo de satisfacción de los intereses individuales del propietario, sino que debe contribuir a lograr el bien común⁴. Es decir, desde una perspectiva jurídica actual, el derecho de propiedad ya no es ilimitado y absoluto como se presentaba en la teoría clásica civilista, sino que debe armonizar lo individual con lo colectivo, cumpliendo un fin social. No obstante, aunque existe marco legal específico⁵, e innumerable jurisprudencia al respecto⁶, en el país todavía no existe un control estatal efectivo del ejercicio (individual) del derecho de propiedad inmobiliaria, por lo que, si bien el actual “boom inmobiliario” resultó provechoso para algunos (empresas constructoras e inmobiliarias, bancos, proveedores de servicios, propietarios, etc.), de manera colateral, viene generando un impacto negativo en las juntas de propietarios, que incide no solo en su gestión como órgano representativo de los propietarios, sino también en la buena convivencia al interior de los nuevos edificios que se vienen construyendo, toda vez que los adquirentes no saben o no asumen sus “deberes” como propietarios, e incurren en conductas negativas (por ejemplo, morosidad en el pago de las cuotas de mantenimiento), que afectan a terceros (juntas de propietarios, vecinos, etc.).

IV. Antecedentes conceptuales y normativos vinculados al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común

Los edificios, condominios, quintas, galerías comerciales y otros, están sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, llamado también de “propiedad horizontal”, cuyo marco regulatorio

4 En relación con el concepto “bien común”, léase: GONZÁLES BARRÓN, Gunther, *El nuevo derecho registral*, Ediciones Caballero Bustamante, Lima, 2011, p. 50.

5 Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972. “Artículo 88.- Uso de la Propiedad Inmueble. Corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común”.

6 Por ejemplo, sentencia del 11/11/2003, Exp. N.º 008-2003-AI/TC, citado en GONZÁLES BARRÓN, Gunther, *Derecho urbanístico*, Jurista Editores, Lima, 2011, p. 63.

es la Ley N.º 27157 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA (en adelante, el Reglamento).

En el artículo 129 del Reglamento se advierten los elementos clave del citado régimen: (i) una edificación o conjunto de edificaciones, integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios; (ii) existencia de bienes y servicios comunes; (iii) un reglamento interno; y (iv) una junta de propietarios.

Para Juan Carlos Esquivel Oviedo⁷, en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común “hay dos clases de propiedades, una respecto a los bienes de propiedad exclusiva, sobre la cual el titular tiene todas las características generales y especiales del derecho de dominio y otra respecto a los bienes comunes sobre los cuales tienen derecho todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva”.

El reglamento interno regula las relaciones entre los dueños de los inmuebles sujetos al régimen. En él constan sus deberes y derechos, así como los aspectos referidos a la administración del inmueble. Según el artículo 42 de la Ley N.º 27157, debe describir las secciones de dominio exclusivo, los bienes y zonas comunes, los criterios para los porcentajes de propiedad de los bienes comunes, lo relativo a las sesiones de las juntas de propietarios, *quórum*, votaciones, etc. Cabe precisar que, en los edificios que se vienen construyendo, es el constructor llamado también promotor, quien debe otorgar el primer reglamento interno. Luego de la entrega del proyecto inmobiliario, en sesión de junta de propietarios se elige al presidente, al administrador y a la directiva. En general, los propietarios pueden modificar el reglamento interno con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación, en aplicación, por analogía, del artículo 39 de la Ley N.º 27157.

La junta de propietarios, conforme al artículo 47 de la Ley N.º 27157, está constituida por todos los dueños de las secciones y

7 ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos, *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial*, Gaceta Jurídica, Lima, 2012.

tiene la representación conjunta de estos, cumpliendo un rol regulador de la convivencia y a la vez de gestión en la administración y mantenimiento de los bienes comunes, dentro de las atribuciones que se le hubiere conferido en el reglamento interno, aplicándose de manera supletoria para su gestión la Ley N.º 27157 y su reglamento.

Conforme al segundo párrafo del artículo 145 del Reglamento, la junta de propietarios se constituye al otorgamiento del reglamento interno. Lo que significa que se inscribe en el registro de predios, en la partida registral correspondiente al predio matriz o terreno en el que se levanta el inmueble sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (artículos 33 y 46 de la Ley N.º 27157).

V. Algunos aspectos vinculados a la gestión de la junta de propietarios

Ninguna norma legal considera a la junta de propietarios como persona jurídica, y para su gestión no está obligada a formalizarse como tal, pero no está impedida de constituirse como asociación, si así lo requiere, para cumplir sus fines. Por ejemplo, si requiere firmar contratos para contratar a una persona natural o jurídica para la administración del edificio, arrendar los aires (comunes) para la colocación de un aviso publicitario o una antena de telecomunicación, entonces deberá formalizarse como asociación, inscribirse en el registro de personas jurídicas, etc.

Aunque las atribuciones de la junta de propietarios son establecidas en el reglamento interno, en la Ley N.º 27157 y su reglamento, podemos encontrar “dispersas” dichas atribuciones. Gunther González Barrón⁸ señala que estas pueden ser, por ejemplo, “[...] aprobar y modificar el reglamento interno (art. 39 Ley N.º 27157), aprobar la transferencia de bienes de propiedad común (art. 43 Ley N.º 27157), formalizar la acumulación o división de secciones (art. 142 del Regla-

8 GONZÁLES BARRÓN, *Derecho urbanístico*, cit., p. 595.

mento), autorizar la ejecución de obras en secciones exclusivas (art. 133 Reglamento), autorizar la ejecución de obras en secciones comunes (art. 136 Reglamento) elegir al Presidente, al Administrador y a la Directiva, si fuere el caso (arts. 145, 150 y 151 del Reglamento) [...]”. Al respecto, se puede considerar como referencia el modelo de reglamento interno aprobado mediante Resolución Viceministerial N.º 004-2000-MTC/15.04.

Conviene considerar que, en tanto el reglamento interno no disponga lo contrario, es el presidente de junta de propietarios quien convoca a sesión con una anticipación de 5 días naturales (art. 145 del Reglamento) mediante carta, esquila u otro medio idóneo que permita dejar constancia de su entrega y recepción.

Para el cobro de las cuotas de mantenimiento, la junta de propietarios solo está obligada a otorgar recibos simples. Si necesita otorgar boletas o facturas, entonces deberá tramitar su RUC, con lo que ya está obligada a pagar impuesto a la renta de tercera categoría e IGV.

La junta de propietarios tiene facultades para declarar la inhabilitación de un propietario si este deja de pagar 3 cuotas ordinarias o una extraordinaria (ver artículo 49 de la Ley N.º 27157 y 143 del Reglamento), o reclamar a los propietarios mediante proceso (judicial) ejecutivo, sin necesidad de conciliación previa, el pago de las cuotas pendientes que tuvieran, en caso incurran en mora por 3 (tres) meses consecutivos. Consideramos que la legislación vinculada a la morosidad debe modificarse urgentemente, pues viene siendo la causa principal de los conflictos entre los propietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Existen diversos temas legales vinculados a la gestión de las juntas de propietarios. Solamente nos hemos referido a algunos de ellos. No obstante, queremos señalar que las fuentes de consulta de los mecanismos legales para su gestión son el reglamento interno, la Ley N.º 27157 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA. Adicionalmente, siendo la facturación de servicios (comunes) de energía y saneamiento no solo es un tema vincu-

lado a la gestión, sino también origen de conflictos de convivencia en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, resulta pertinente también considerar el marco legal aplicable a este tema, conformado por la Ley N.º 29128 y su reglamento aprobado por D. S. N.º 006-2008-VIVIENDA, modificado por D. S. N.º 011-2009-VIVIENDA.

VI. El problema de la informalidad en condominios y edificios

La falta de juntas de propietarios formalizadas en los edificios que existen en nuestro país es la regla, no la excepción. Una de las muchas consecuencias que esto genera es la contratación de servicios de vigilancia y/o de limpieza de manera informal, lo que contribuye a la inseguridad y ola delincencial que existe en el país.

El problema es que el abordaje de este asunto e incluso los intentos de solución de quienes se sienten afectados con este “tipo de informalidad” se enfocan únicamente en lo legal y no son vistos como lo que realmente son: un problema de convivencia. Para el sociólogo peruano, Dr. Julio Calderón Cockburn⁹, “la informalidad ni su solución pueden ser restringidas al abordaje del derecho pues los subsistemas económicos y socio culturales también son importantes”.

Es decir, urge que los operadores del derecho y los propietarios tengamos una mirada diferente del problema, y pasemos a considerar la necesidad de llegar a puntos de consenso, dado que si la mayoría de edificios no cuentan con su juntas de propietarios es porque uno o dos propietarios se oponen por alguna razón a los objetivos comunes de la mayoría de propietarios, siendo la principal de ellas, su desacuerdo con el criterio adoptado para el pago de los servicios comunes.

Los centros de conciliación pueden tener un rol importante en la solución del problema y enfocarse en esta “masa crítica” de juntas de

9 CALDERÓN COCKBURN, Julio, *Propiedad y crédito: la formalización de la propiedad en el Perú. Reporte de investigación LP02Z05*, Lincoln Institute of Land Policy, Lima, 2002.

propietarios que no pueden formalizarse por problemas de convivencia, ofreciendo “paquetes” de servicios para lograr un acuerdo satisfactorio a las partes en estos casos.

Para tales fines, se debe comenzar a proponer la formación de conciliadores en temas inmobiliarios, dejando ya un poco el tema de conciliación en temas de familia, donde la oferta ya se encuentra saturada.

VII.El nuevo marco normativo para expropiación de inmuebles

Antecedentes conceptuales vinculados a la expropiación

Como señala Acosta¹⁰, “la expropiación es la facultad de que dispone el Estado, en ejercicio de su soberanía sobre los particulares, para extinguir el dominio privado sobre las cosas y trasladarlas al dominio público. Conocida desde los tiempos del Estado romano, nos recuerda la existencia y vigencia de un principio básico de convivencia: en caso de conflicto los intereses particulares deben ceder ante los intereses colectivos”.

La misma Acosta¹¹ señala, en acuerdo con Antonio Azuela¹², que “la expropiación es la institución legal que permite a los Estados adquirir la propiedad contra la voluntad de su propietario con el objetivo de cubrir propósitos de interés general y, tradicionalmente ha sido considerada como herramienta fundamental de las políticas de suelo”.

Como se puede apreciar, para los abogados la expropiación es vista como una figura jurídica. Sin embargo, entre las políticas públicas es un instrumento de gestión de suelo. No obstante, como se señala en

10 ACOSTA, Claudia, “La expropiación en las prácticas públicas de obtención de suelo en América latina. Una primera aproximación”, Trabajo para el curso de profundización en políticas de suelo urbano, LILP, Panamá, 2007.

11 *Ibíd.*

12 AZUELA, Antonio, “Adquisición de suelo en el mundo: Tendencias internacionales de la expropiación para proyectos de infraestructura urbana”, Ensayo comisionado por el Banco Mundial y el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, Simposio sobre Investigación Urbana, Washington, 2007.

un artículo del profesor Azuela y otros¹³, la expropiación “es un poder —en más de un sentido— excepcional del Estado, que le permite suprimir legítimamente la propiedad a nombre de un interés superior”.

Al parecer dicha perspectiva acaba de ser entendida en toda su magnitud en el Perú y el Estado está dispuesto a obtener suelo para fines públicos mediante expropiación, por ello, recientemente en el marco de la delegación de facultades legislativas que ha recibido, promulgado y publicado el Decreto Legislativo N.º 1192, se ha aprobado la nueva Ley Marco de Expropiación de Inmuebles, publicada en el diario oficial *El Peruano* con fecha 23 de agosto de 2015.

Algunos aspectos específicos del Decreto Legislativo N.º 1192

El acápite 4.4. del artículo 4 de la norma nos presenta la nueva definición de expropiación aplicable a nuestro ordenamiento legal, y señala que esta es “la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso de la República a favor del Estado, a iniciativa del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú y las reglas establecidas en el presente Decreto Legislativo”.

La nueva ley marco de expropiación de inmuebles además presenta una serie de innovaciones, como por ejemplo, disponer que las obras de infraestructura que regula la Ley no solo están referidas a proyectos de inversión pública o pública privada, sino también a mecanismos de promoción de inversión privada creados o por crearse, o que la adquisición de inmuebles se podrá realizar por trato directo en forma previa o posterior a Ley autoritativa. Al respecto, el artículo 20 establece los procedimientos para el trato directo y para remitir la carta

13 AZUELA, Antonio, Carlos HERRERA y Camilo SAAVEDRA-HERRERA, “La expropiación y las transformaciones del Estado”, en *Revista Mexicana de Sociología*, N.º 3, UNAM - Instituto de Investigaciones Sociales, Ciudad de México, 2009.

de intención de adquisición, la que deberá contener la tasación y otros requisitos previstos en el inciso 20.2 del referido artículo. Igualmente, la norma prevé que la inscripción de propiedad se pueda realizar sin acreditar tracto sucesivo registral, autorizar pagos anticipados hasta por 50% del valor del inmueble. Asimismo, ha fijado causales específicas para cuestionar una expropiación en vía arbitral o judicial, las que pueden ser sobre el valor de tasación y para la expropiación total del predio.

En lo que respecta a nuestro tema, en el artículo 8 del Decreto Legislativo N.º 1192 establece que la junta de propietarios es considerada el sujeto pasivo en los casos de adquisición y expropiación de bienes inmuebles sujetos a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Cabe anotar que el citado artículo no presenta los siguientes aspectos a tener en cuenta:

Para el proceso de adquisición de la propiedad común es aplicable lo establecido en el artículo 43 de la Ley N.º 27157 o norma que lo sustituya. Dicho artículo, concordante con lo previsto en el artículo 135 del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2000-MTC, señala textualmente que “la transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la junta de propietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho”.

Con la adquisición o expropiación, el sujeto activo solicita la exclusión e independización registral de las áreas que se encuentren bajo dicho régimen, ya sean exclusivas o comunes, siempre que estas no constituyan áreas esenciales para el uso del predio.

El registrador por el solo mérito de i) el Formulario Registral o norma que aprueba la ejecución de la Expropiación a favor del Beneficiario, ii) de la constancia que emita el verificador catastral en el sentido que las áreas excluidas e independizadas no afectan el uso esencial del predio y iii) pago y/o consignación a nombre de la junta de propietarios; debe inscribir dichos actos en la oficina registral del registro de predios de la SUNARP.

Al respecto, se debe agregar que mediante Directiva N.º 09-2015-SUNARP/SN, publicada en el diario *El Peruano*, con fecha 27 de octubre de 2015, se ha dispuesto regular en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles previstos en el Decreto Legislativo N.º 1192. Para los fines expresados, la norma señalada en su artículo 6.1.10 indica que para la inscripción de propiedad por adquisición de predio sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común la inscripción de transferencia por trato directo de bienes comunes a favor del beneficiario se realiza en mérito a los siguientes documentos:

- a) Formulario registral suscrito por el beneficiario y el presidente de la junta de propietarios, o la persona designada por esta;
- b) Constancia de pago a la junta de propietarios;
- c) Constancia del verificador catastral de que las áreas excluidas e independizadas no afectan el uso esencial del predio; y,
- d) Formato de modificación de reglamento interno a que se refiere el último párrafo.

Además, la acotada directiva señala en el mismo artículo que, para la inscripción de la transferencia y exclusión del régimen de secciones de propiedad exclusiva, se requiere presentar los documentos aludidos en los literales e) y d), y el formulario registral suscrito por el beneficiario y el titular de la sección exclusiva, acompañada de la constancia de pago a éste.

Para la inscripción de la modificación del reglamento interno será suficiente la información contenida en el formato referido en el literal d), no debiendo calificar el registrador la validez, tracto, ni el cumplimiento de los actos procedimentales, como la convocatoria, *quórum*, mayorías, la determinación de los porcentajes de participación, los que serán de exclusiva responsabilidad de la junta de propietarios.

Finalmente, el inciso 8.5 del artículo 8 del Decreto Legislativo N.º 1192 nos señala que en caso que las áreas requeridas no puedan ser excluidas por afectar el uso esencial del predio, el sujeto activo adquiere o expropia la totalidad del mismo de ser necesario.

VIII. La junta de propietarios en la nueva ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles: ¿es posible aplicar la norma?

Como he señalado en la parte introductoria del presente, considero que van a surgir serias dificultades para aplicar esta norma, debido a que la mayoría, por no decir todos los inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, no tienen su junta de propietarios debidamente formalizada y conviven de manera consuetudinaria —léase “informal”—, con la clásica rotación del cargo de administrador entre todos los propietarios.

En un eventual escenario previo a una expropiación, ¿con quién se va a realizar el trato directo a que se refiere el artículo 20 del Decreto Legislativo N.º 1192? ¿A quién se le remite la carta de intención de adquisición a que se refiere el inciso 20.2 del mismo artículo?

Tal vez el problema se hubiera evitado si se incluía un párrafo que señalara “en los casos que el inmueble sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, no contara con una junta de propietarios debidamente formalizada y el bien objeto de expropiación sea uno de propiedad común, se aplican las reglas de la copropiedad”.

¿Es posible aplicar las normas de la copropiedad en el caso mencionado, amparándose en que son normas del derecho común?

¿Alguno de los propietarios podría parar el procedimiento con una acción de amparo?

¿Es constitucional esta parte de la norma?

Son preguntas que tendrán que responderse cuando se presente la necesidad de expropiar inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

IX. Conclusiones

1. Más del 80% de la población de América Latina y el Caribe vive en ciudades. En toda la región el proceso de urbanización es incontrolable y una de sus principales manifestaciones es la mayor construcción de edificios y condominios.
2. Con la actual política de vivienda que promueve una mayor construcción de edificios, pareciera que hay un permanente interés del Estado por convertir al Perú en un “país de propietarios de departamentos”. Sin embargo, se está omitiendo “educar” al nuevo propietario acerca de las implicancias de serlo. En el sentido que la propiedad es un derecho, pero también es un deber (función social de la propiedad), lo que supone dos aspectos principales: (i) deber de respeto de las normas de convivencia; (ii) posibilidad de ser privado de su propiedad en beneficio de la colectividad.
3. La expropiación es una forma (permitida) de privación del derecho de propiedad y el Estado peruano está dispuesto a utilizarla para obtener suelo privado con el fin de facilitar la realización de obras para fines de interés público, las que se realizarán por cuenta propia y/o con la intervención de terceros.

4. *Grosso modo*, es posible señalar que actualmente 8 de cada 10 edificios existentes en el país no tienen su junta de propietarios formalizada, por lo que no es posible identificar al representante legal, domicilio exacto para comunicaciones, etc; lo que va a generar problemas de aplicación del artículo 8 del Decreto N.º 1192 que señala que la junta de propietarios es considerada el sujeto pasivo en los casos de adquisición y expropiación de bienes inmuebles sujetos a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

X. Referencias bibliográficas

ACOSTA, Claudia, “La expropiación en las prácticas públicas de obtención de suelo en América Latina. Una primera aproximación”, Trabajo para el curso de profundización en políticas de suelo urbano, LILP, Panamá, 2007.

AGUILERA PORTALES, Rafael y Diana Rocío ESPINO TAPIA, “Repensar a León Duguit ante la actual crisis del Estado Social”, en *Universitas, Revista de Filosofía, Derecho y Política*, N.º 12, Madrid, 2010.

AZUELA, Antonio, “Adquisición de suelo en el mundo: Tendencias internacionales de la expropiación para proyectos de infraestructura urbana”, Ensayo comisionado por el Banco Mundial y el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, Simposio sobre Investigación Urbana, Washington, 2007.

AZUELA, Antonio, Carlos HERRERA y Camilo SAAVEDRA-HERRERA, “La expropiación y las transformaciones del Estado”, en *Revista Mexicana de Sociología*, N.º 3, UNAM - Instituto de Investigaciones Sociales, Ciudad de México, 2009.

CALDERÓN COCKBURN, Julio, *Propiedad y crédito: la formalización de la propiedad en el Perú. Reporte de investigación LP02Z05*, Lincoln Institute of Land Policy, Lima, 2002.

ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos, “Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencial”, *Gaceta Jurídica*, Lima, 2012.

GONZÁLES BARRÓN, Gunther, *Derecho urbanístico*, Jurista Editores, Lima, 2011.

GONZÁLES BARRÓN, Gunther, *El nuevo derecho registral*, Ediciones Caballero Bustamante, Lima, 2011.

IRACHETA, Alfonso, *El suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano*, Universidad Autónoma del Estado del México, Toluca, 1984.

TAKANO, Guillermo y Juan TOKESHI, “Espacio público en la ciudad popular: reflexiones y experiencias desde el sur”, en *Serie Estudios Urbanos*, N.º 3, DESCO, 2007.