

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DE CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL
RÉGIMEN DE UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y
PROPIEDAD COMÚN EN EL PERÚ**

**PRESENTADA POR:
BR. JENNIFER BETHZAIDA SOTO CENTENO**

**PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

**ASESOR:
DR. MARCO ANTONIO MARROQUÍN MUÑIZ**

CUSCO – PERÚ

2025

INFORME DE ORIGINALIDAD

(Aprobado por Resolución Nro.CU-303-2020-UNSAAC)

El que suscribe, **Asesor** del trabajo de investigación/tesis titulada: Responsabilidad Civil de la Junta de Propietarios del Régimen de Unidad Inmobiliaria de Propiedad Exclusiva y Propiedad común en el Perú

Presentado por: Jennifer Bethzaida Soto Centeno DNI N° 61091713
presentado por: DNI N°:
Para optar el título profesional/grado académico de Abogado

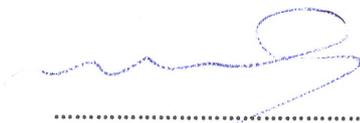
Informo que el trabajo de investigación ha sido sometido a revisión por 1 veces, mediante el Software Antiplagio, conforme al Art. 6° del **Reglamento para Uso de Sistema Antiplagio de la UNSAAC** y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de 10 %.

Evaluación y acciones del reporte de coincidencia para trabajos de investigación conducentes a grado académico o título profesional, tesis

Porcentaje	Evaluación y Acciones	Marque con una (X)
Del 1 al 10%	No se considera plagio.	X
Del 11 al 30 %	Devolver al usuario para las correcciones.	
Mayor a 31%	El responsable de la revisión del documento emite un informe al inmediato jerárquico, quien a su vez eleva el informe a la autoridad académica para que tome las acciones correspondientes. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a Ley.	

Por tanto, en mi condición de asesor, firmo el presente informe en señal de conformidad y **adjunto** las primeras páginas del reporte del Sistema Antiplagio.

Cusco, 29 de abril de 2025



Firma

Post firma Azucos Mazaquin Montiz

Nro. de DNI 23858849

ORCID del Asesor 0000-0002-4994-3128

Se adjunta:

1. Reporte generado por el Sistema Antiplagio.
2. Enlace del Reporte Generado por el Sistema Antiplagio: **oid:** 27259:453755361

JENNIFER SOTO

Tesis.Final.Jennifer Bethzaida Soto Centeno.titulo.pdf

 Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid:::27259:453755361

Fecha de entrega

28 abr 2025, 9:17 p.m. GMT-5

Fecha de descarga

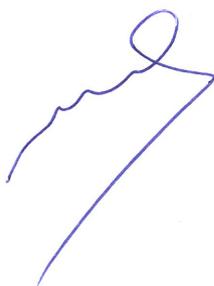
28 abr 2025, 9:21 p.m. GMT-5

Nombre de archivo

Tesis.Final.Jennifer Bethzaida Soto Centeno.titulo.pdf

Tamaño de archivo

960.0 KB



0000-0002-4994-3128

164 Páginas

35.283 Palabras

200.481 Caracteres

10% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- ▶ Bibliography
- ▶ Quoted Text
- ▶ Cited Text
- ▶ Small Matches (less than 10 words)

Top Sources

- 9%  Internet sources
- 1%  Publications
- 8%  Submitted works (Student Papers)

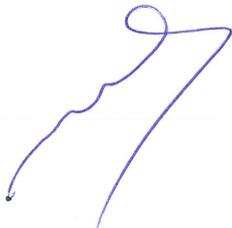
Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found..

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.


0000-0002-4994-3128

DEDICATORIA

A mi madre por haberme forjado como la persona que soy, mis logros se los debo a ella por todo el apoyo y la fe incondicional.

AGRADECIMIENTO

El principal agradecimiento a Dios, quien con su bendición llena siempre mi vida y la de mis seres queridos, quienes a su vez siempre me han dado fortaleza y apoyo constante.

RESUMEN

La tesis intitulada “RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL RÉGIMEN DE UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN EN EL PERÚ”, ha sido realizada advirtiendo una problemática latente en el ámbito de la propiedad del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, respecto a la responsabilidad civil que pueda generar su actuación contractual o extracontractual. Para ello se ha realizado un estudio bibliográfico y de Derecho Comparado que permiten postular que la Junta de Propietarios adquiera personalidad jurídica y el registro respectivo en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

El objetivo de la investigación ha sido, establecer las razones que justifican atribuir responsabilidad civil a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común en el Perú; recurriendo al enfoque cualitativo, tipos de investigación socio jurídico propositiva, al abordar un problema social desde una perspectiva jurídica y luego alcanzar una propuesta normativa; el nivel de investigación, corresponde al básico o teórico, al contribuir con el conocimiento de instituciones como la responsabilidad civil y el régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común.

Palabras clave: Responsabilidad civil, junta de propietarios, unidad inmobiliaria, propiedad exclusiva, propiedad común.

ABSTRACT

The thesis entitled "CIVIL LIABILITY OF THE BOARD OF PROPRIETORS OF THE EXCLUSIVE PROPERTY AND COMMON PROPERTY REAL ESTATE UNIT REGIME IN PERU", has been carried out warning of a latent problem in the field of ownership of the exclusive property and common property real estate unit regime. common, regarding the civil liability that may be generated by their contractual or non-contractual action. For this, a bibliographic and Comparative Law study has been carried out that allows to postulate that the Board of Owners acquire legal personality and the respective registration in the National Superintendency of Public Records (SUNARP).

The objective of the investigation has been to establish the reasons that justify attributing civil liability to the board of owners of the real estate unit regime of exclusive property and common property in Peru; resorting to the qualitative approach, types of propositional socio-legal research, by addressing a social problem from a legal perspective and then reaching a normative proposal; the level of research corresponds to the basic or theoretical, by contributing to the knowledge of institutions such as civil liability and the real estate unit regime of exclusive property and common property.

Keywords: Civil liability, board of owners, real estate unit, exclusive property, common property.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación, aborda la responsabilidad civil de la Junta de Propietarios, en tanto, el ordenamiento normativo nacional le reconoce a la junta de propietarios, aptitud para poder realizar actos jurídicos y celebrar contratos, existiendo posibilidad latente de generar responsabilidad civil contractual y extracontractual frente a los copropietarios de la junta respectiva y a terceros. Pero no ha previsto dotarle de personería jurídica.

Para el desarrollo de la presente investigación se ha tenido como referentes importantes el Derecho Comparado, que comprende legislación de Chile, Argentina y Francia, la misma que se ha visto complementada con la información brindada por Profesionales del Derecho que han sido entrevistados.

El desarrollo de la investigación ha sido estructurado en V Capítulos.

El primer capítulo, comprende el planteamiento de problemas, donde se expone la situación problemática, la formulación de preguntas, la justificación y los objetivos de investigación.

El segundo capítulo, comprende el desarrollo del Marco Conceptual, los Antecedentes de Investigación o estado del arte y, el Marco Teórico, dentro del cual se han desarrollado nuestras categorías de estudio (Responsabilidad Civil y Régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común).

En el tercer capítulo, se aborda la hipótesis, así como, las categorías y sub categorías de estudio.

El cuarto capítulo, comprende la Metodología empleada en la investigación, esto es, el enfoque cualitativo, tipos de investigación socio jurídica y propositiva, y el tipo de investigación básica o teórica.

El quinto capítulo, aborda los resultados de la investigación, donde se aprecian las entrevistas, el estudio de legislación comparada y, la presentación de resultados, que comprende las respuestas a las interrogantes planteadas en la formulación del problema.

Finalmente, se presentan las conclusiones a las cuales se han arribado, luego las recomendaciones y la lege ferenda o propuesta normativa.

INDICE

DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTO.....	II
RESUMEN.....	III
ABSTRACT.....	IV
INTRODUCCIÓN	V
CAPITULO I.....	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1 Situación Problemática	1
1.2 Formulación del Problema	4
1.2.1 Problema General.....	4
1.2.2 Problemas Específicos.....	4
1.3 Justificación	5
1.4 Formulación De Objetivos	6
1.4.1 Objetivo General	6
1.4.2 Objetivos Específicos	7
CAPITULO II	8
MARCO TEÓRICO.....	8
2.1 Marco conceptual.....	8
2.2 Antecedentes de la Investigación.....	9
2.2.1 Tesis	9

2.3	Bases Teóricas.....	19
2.3.1	Responsabilidad Civil	19
2.3.1.1.	Sistemas de Responsabilidad Civil	19
2.3.1.2.	Teorías de la Responsabilidad Civil.....	21
2.3.1.3.	Responsabilidad Civil en el Perú	29
2.3.1.4.	Presupuestos o elementos de la Responsabilidad Civil.....	31
2.3.1.5.	Tipos de Responsabilidad Civil.....	33
2.3.1.6.	Marco Normativo de la Responsabilidad Civil	36
2.3.1.7.	Responsabilidad Contractual o por Inejecución de Obligaciones	43
2.3.1.8.	Responsabilidad extracontractual:.....	47
2.3.2.	La propiedad y la Junta de Propietarios	50
2.3.2.1.	Derecho de Propiedad	50
2.3.2.2.	Propiedad Exclusiva y Común	52
2.3.2.3.	Junta de propietarios.....	55
2.3.2.4.	Inscripción de la Junta de Propietarios.....	57
2.3.2.5.	Personería jurídica.....	58
2.3.2.6.	Tipo de responsabilidad civil de la Junta de Propietarios	60
2.3.2.7.	Elementos constitutivos de la Responsabilidad Civil de la junta de propietarios.....	62
2.3.2.8.	Junta de Propietarios	66
2.3.2.9.	Marco Jurídico.....	70
CAPÍTULO III		78
HIPÓTESIS Y CATEGORÍAS DE ESTUDIO		78

3.1.	Hipótesis.....	78
3.1.1.	Hipótesis General	78
3.1.2.	Hipótesis Específica	78
3.2.	Categorías de estudio	79
CAPÍTULO IV		80
METODOLOGÍA		80
4.1.	Diseño de investigación	80
4.2.	Enfoque de la investigación.	80
4.3.	Tipo de Investigación	80
4.4.	Nivel de Investigación.....	80
4.5.	Unidad de análisis temático.....	80
4.6.	Muestra No Probabilística.....	81
4.7.	Técnicas de recolección de información	81
4.7.1.	Técnicas.....	81
4.7.2.	Instrumentos	81
CAPÍTULO V		82
RESULTADOS.....		82
5.1. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS CUALITATIVO		82
5.1.1.	Definición de área de trabajo	82
5.1.2.	Técnicas e Instrumentos.....	82
5.1.3.	Resultados de las entrevistas	83
5.1.3.1.	Entrevista a Alonso Nikolay Paz Ponce (Abogado).....	83

5.1.3.2.	Entrevista a Yordan Bellido Ascarza (Abogado).....	86
5.1.3.3.	Entrevista a Yuliano Quispe Andrade (Abogado).....	88
5.1.3.4.	Entrevista a Ludwin Zamora Chutas (Abogado).....	91
5.1.3.5.	Entrevista a Cancio Meza Palomino (Propietario).....	95
5.1.3.6.	Entrevista a Dinet Milagros Uscamayta Lozada (Propietaria).....	96
5.1.3.7.	Entrevista a Iván Rafael Jauja Pérez (Propietario).....	98
5.1.3.8.	Entrevista a Julio Cesar Llerena Polanco (Propietario)	99
5.2.	Presentación de Resultados	100
5.2.3.	Tipo de responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común	101
5.2.4.	Causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común	103
5.2.5.	Regulación de la junta de propietarios en el Derecho Comparado	105
5.2.6.	Razones que justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil. en el Perú.	107
5.3.	Contraste de antecedentes con la discusión de resultados	108
	CONCLUSIONES	111
	RECOMENDACIONES	113
	LEGE FERENDA	114
	BIBLIOGRAFÍA.....	118

ANEXOS.....	126
MATRIZ DE CONSISTENCIA	126
FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL	127
FICHA DE ENTREVISTAS.....	131
ENTREVISTAS	133
Entrevista a Alonso Nikolay Paz Ponce (Abogado)	133
Entrevista a Yordan Bellido Ascarza (Abogado).....	136
Entrevista a Yuliano Quispe Andrade (Abogado)	138
Entrevista a Ludwin Zamora Chutas (Abogado)	141
Entrevista a Cancio Meza Palomino (Propietario).....	145
Entrevista a Dinet Milagros Uscamayta Lozada (Propietaria).....	146
Entrevista a Iván Rafael Jauja Pérez (Propietario).....	147
Entrevista a Julio Cesar Llerena Polanco (Propietario)	149

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Situación Problemática

Desde Roma, ya se diseñaba el aprovechamiento de espacios para edificaciones de viviendas con la intención de acoger a más pobladores en la zona urbana; lo que nos permite advertir el tránsito en el diseño de vivienda, de las de tipo vertical a un modelo de vivienda horizontal (entendida como un edificio o conjunto de viviendas, construida o por construirse). Desde un punto de vista legislativo, el Código Civil francés de 1804 reconoció la existencia de la propiedad horizontal señalando que “los pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios” (Carande, 1984, p. 4), precisando algunas reglas a seguir en caso de reparaciones y reconstrucciones del edificio.

Es una realidad que a nivel mundial las ciudades tienden a expandirse y ello genera una demanda de vivienda, siendo uno de los principales motivos para el desarrollo de la vivienda horizontal o de edificios; y respecto del cual, el Derecho no es ajeno, y se requiere tener una normativa acorde a la realidad.

En Perú, se ha contado con la ley 27157, que en su artículo 37, respecto de el régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, señalaba, “Los edificios de departamentos; quintas, casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título” (Ley N° 27157).

Por su parte el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, texto único ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157; que en el artículo 239 define el régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, de la siguiente manera:

Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios. (Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157)

Lo regulado, ha servido como sustento para que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en el año 2008, apruebe la Directiva (Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, 2008), que ha establecido los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común, en la que se contempla la inscripción del reglamento interno y como parte de ella a la Junta de propietarios.

Uno de los componentes en el régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, es la Junta de Propietarios, figura regulada en el artículo 47 de la Ley N° 27157 y en el artículo 145 del reglamento de la Ley en mención, el cual precisa, “La junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos” (Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, 2006). Siendo su presidente quien goce de las facultades generales y especiales de representación y que se extiende a la representación procesal.

Debido a la naturaleza de la Junta de Propietarios, esto es, que se encuentra constituida por todos los propietarios de las secciones, se trata de una representación conjunta

referida a actos de gestión destinados a la conservación y mantenimiento del edificio. Lo cual permite deducir que estamos frente a un ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios; como es evidente que la ley no contempla el reconocimiento de esta con personería jurídica.

Aspecto que, nos motiva a reflexionar en relación a la responsabilidad que pueda asumir la Junta de Propietarios frente a situaciones que se desprendan de su propio actuar, tales como la responsabilidad civil contractual, y las situaciones externas a su actuar vinculadas con la responsabilidad extracontractual; las que se presentan entre propietarios o frente a terceros, como la celebración de contratos por la junta de propietarios con empresas o personas, según el tipo de servicio que se contrate; o los daños ocasionados a los colindantes; por citar algunos ejemplos, los daños sobre el ascensor por mala manipulación; persona que se niegan a pagar los conceptos de mantenimiento y servicios de agua; las referidas a normas de convivencia; limpieza y mantenimiento de áreas comunes y algunos problemas con los espacios en el garaje; como casos por citar, se tiene:

- “Accidente producido porque las barandas del edificio demandado carecen de medidas de seguridad, barreras de protección u avisos de advertencia que impidan que las personas sufran accidentes. Y, debido a la falta de vigilancia, cuidado, diligencia de la demandada se produjo la muerte de la menor, causándole un conjunto de daños que debe ser resarcido.” (Exp. 27-2017)
- Constructora Ltda. incumplió el contrato con la parte actora “...al instalar un ascensor con menor capacidad del ofrecido.” y que está en la obligación “de instalar un ascensor con capacidad de ocho pasajeros.” (Exp. 002-2014)

Frente a la situación antes descrita, la tesis desarrollada se orienta a postular una propuesta normativa, que permita dotar de personería jurídica a la Junta de Propietarios, lo cual, permitirá que esta pueda hacer frente a las situaciones de responsabilidad civil.

1.2 Formulación del Problema

1.2.1 Problema General

¿Qué razones justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil?

1.2.2 Problemas Específicos

1. ¿Qué tipo de responsabilidad civil puede generar el actuar de la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?
2. ¿Cuáles son las causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?
3. ¿Cómo se regula la Responsabilidad Civil de la junta de propietarios en el Derecho Comparado?

4. ¿Qué dispositivo legal que permita revestir de personería jurídica a la junta de propietarios y su respectiva inscripción en el registro de personas jurídicas?

1.3 Justificación

La investigación es **conveniente**, debido a que en nuestro país se ha regulado la junta de propietarios, que busca regular la administración de la propiedad horizontal, es por ello que resulta importante precisar cuál es la naturaleza jurídica de esta institución y si corresponde revestirla de personería jurídica.

Importancia

En tal sentido esta investigación sirve para dar a conocer la situación de la junta de propietarios de la propiedad horizontal en los casos en que corresponda determinar la responsabilidad civil y teniendo en consideración la doctrina, la jurisprudencia y el derecho comparado precisar cómo debería ser tal determinación.

Relevancia Social

En cuanto a los beneficiados, se tiene comprendidos a la sociedad representada por los titulares de propiedad horizontal, de modo que de tomarse en cuenta nuestra propuesta para el revestimiento de personería jurídica de la junta de propietarios de la propiedad horizontal, la sociedad y sobre todo quienes vean afectado su derecho y les corresponda una reparación o indemnización por el daño causado por el actuar de la junta de propietarios puedan recibir protección y tutela adecuada.

Valor Teórico

La orientación del presente proyecto es realizar una investigación descriptiva y comparativa, al abordar instituciones jurídicas como la responsabilidad civil y la junta de propietarios, buscamos aportar con conocimientos teóricos y doctrinario en las materias de Derecho Civil: Personas, Reales-, Derecho del Registral, Derecho Procesal Civil y Derecho Urbanístico.

Utilidad Metodológica

Puesto que la metodología empleada en el desarrollo de la presente investigación, así como las técnicas e instrumentos utilizados, permitirán obtener datos y resultados que servirán y podrán ser utilizados en posteriores investigaciones asociadas al presente tema de investigación.

1.4 Formulación De Objetivos

1.4.1 Objetivo General

Establecer las razones que justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil.

1.4.2 Objetivos Específicos

1. Describir el tipo de responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común.
2. Enumerar las causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común.
3. Describir la regulación de la junta de propietarios en el Derecho Comparado.
4. Proponer la incorporación de un dispositivo legal que permita revestir de personería jurídica a la junta de propietarios y su respectiva inscripción en el registro de personas jurídicas.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Marco conceptual

- **Responsabilidad Civil**

“Esta responsabilidad se traduce en la obligación de indemnizar el daño que su conducta pueda irrogar. De este modo, el daño, en su significado más lato, es el factor determinante y fundamenta la responsabilidad civil.” (Vidal, 2001, p. 396).

- **Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común**

Es una propiedad especial que se encuentra regulado en el artículo 129 del Reglamento de la Ley N° 27157, supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo o solo existen secciones de bienes comunes, por ello se entiende que debe haber una coexistencia entre ambas secciones. (Escobar, 2008, p. 258).

- **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. (Escobar, 2008, p. 268).

- **Personería Jurídica**

El jurista Savigny definió a la Persona Jurídica “en relación con otros seres ficticios, a los cuales se les llama personas jurídicas, es decir, personas que no existen sino para fines jurídicos, que aparecen al lado de individuo como sujetos de las relaciones de derecho.”, (Cieza, 2013, pp. 19-20).

- **Unidad inmobiliaria**

La propiedad horizontal supone la existencia de una edificación matriz, denominada unidad inmobiliaria, integrada por un edificio, caracterizado por la verticalidad de su construcción, dividido horizontalmente en piso de uno o más departamentos, o por un conjunto de edificios, o de varias viviendas unifamiliares independientes, o conjuntos inmobiliarios (clubes de campo, parques industriales, etc.), siempre que exista, en unos y otros, partes privadas (exclusivas) y, por lo menos, algún elemento común que los vincule. Entre los elementos comunes debe figurar necesariamente un acceso desde el exterior (Torres, 2016, p. 56).

2.2 Antecedentes de la Investigación

2.2.1 Tesis

Nacional

La primera tesis fue realizada por Carlos Alfonso Mora Ortiz, que lleva como título:

“EFECTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA JUNTA DE

PROPIETARIOS DE LA LEY 27157”, para obtener el título profesional de Abogado, en la Universidad Tecnológica del Perú en el año 2018. Tiene como objetivo, establecer cuáles son los efectos de la responsabilidad civil en la Junta de propietarios de la Ley 27157, a fin de establecer quien responde por los daños ocasionados; el tipo de investigación es cualitativa; diseño hipotético deductivo.

Las principales conclusiones de este trabajo son:

- i. La responsabilidad civil es una forma de tutela jurisdiccional destinada a disipar costos en el supuesto que se ocasionen daños por conductas ilícitas, ya sean contractuales o extracontractuales, trasladando dichos costos al causante del daño, el cual debe resarcir los daños de manera económica a la víctima que los sufre, para lo cual es importante la identificación del autor del daño y la configuración de los elementos de la responsabilidad civil. (Mora, 2018)
- ii. La Junta de Propietarios de la Ley 27157 es un grupo colegiado de personas, conformado de facto por el total de los propietarios, que deciden sobre el mantenimiento del inmueble donde habita; la ley no les reconoce personalidad jurídica, sin embargo, cuenta con una relativa subjetividad que les permite ser objeto de derechos y obligaciones, y actuar como colectivo en el tráfico contractual y jurídico. Pese a lo anterior aún se encuentran problemas en cuanto a la regulación de la propiedad horizontal en general los cuales se traducen en vacíos o contradicciones de la Ley con el Reglamento. (Mora, 2018)

La segunda tesis fue realizada por Guillermo Francisco Javier Fernández Dávila López, que lleva como título: “LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS, PREMISAS NORMATIVAS Y TRATAMIENTO REGISTRAL”, para obtener el título profesional de Abogado, en la Pontificia Universidad Católica del Perú en el año 2018. Tiene como objetivo: abordar la naturaleza jurídica de la junta de propietarios en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común a través de un análisis de las disposiciones normativas aplicables como 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. Precias que la presente tesis, no advierte en su contenido detalles como diseño de investigación,

Las principales conclusiones de este trabajo son:

- i. La junta de propietarios cuenta con capacidad jurídica que le permite actuar en forma unitaria en el tráfico contractual y judicial, con la atribución para vincular a todos sus integrantes y ejercer su representación conjunta, configurándose como sujeto de derechos. No cabe duda que cuenta con capacidad para celebrar actos ordinarios destinados al mantenimiento de las zonas comunes; puede adquirir bienes, inclusive registrar su dominio; puede contratar personal bajo el régimen laboral de la microempresa; promover procesos ejecutivos a efecto de la cobranza de las cuotas de mantenimiento impagas; cuentan con un registro como contribuyente y generan renta de tercera categoría, entre otros a mencionar. (Hernandez, 2018)

- ii. Nuestro ordenamiento legal no le ha concedido personería jurídica a las Juntas de Propietarios, sin embargo, cuenta con capacidad suficiente para contraer obligaciones, como en el caso de la transferencia de bienes de propiedad común, en el cual, el acuerdo aprobado por mayoría calificada, es suficiente para vincular a todos los propietarios; asimismo, dentro de este supuesto la intervención de una Junta de Propietarios en el acto de transferencia, dará lugar al nacimiento de las obligaciones a frente a terceros adquirentes. (Hernandez, 2018)

La tercera tesis fue realizada por María Cecilia Rentería Risco, que lleva como título: “ANÁLISIS DEL DERECHO AL VOTO EN LA JUNTA DE PROPIETARIOS, REGULADO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMUN”, quien presentó la tesis para optar al título de Abogada, en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo en el año 2017. Tiene como objetivo, mostrar si existe vulneración al derecho a voto, de aquellos que no cuentan con la titularidad de su propiedad en Junta de Propietarios, bajo el régimen de Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común; entre las categorías tiene: La junta de propietarios y el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. No cuenta con diseño metodológico.

Las principales conclusiones de este trabajo son:

- i. El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, regulado por la Ley 27157, es aquel régimen que se caracteriza por ser un régimen facultativo, es decir, otorga a los propietarios la decisión por optar por un régimen u otro, ya

sea, por el de Independización y Copropiedad o por el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. Asimismo, cambió el término de propiedad horizontal por la propiedad exclusiva y propiedad común. (Rentería, 2017)

- ii. La junta de propietarios es un ente no personificado, pero que posee relativa subjetividad, es decir, su regulación es análoga a las asociaciones no inscritas o sociedades irregulares no inscritas, por tanto, su falta de personalidad jurídica, no impide realizar gestiones legales (contratar, responder extracontractualmente, adquirir bienes inscritos) o una buena administración del edificio sometido a propiedad horizontal. (Rentería, 2017)

Internacional

La cuarta tesis fue realizada por Juliana Benjumea de Lima que lleva como título; “DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES Y SU CONTROL EN EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA”, en la Pontificia Universidad Javeriana, en el año 2018. Tiene como objetivo, estudiar la normatividad actual referente a la responsabilidad del Administrador de la Propiedad Horizontal en Colombia, con la finalidad de exponer los vacíos existentes en la Ley. No cuenta con diseño ni tipo de investigación; tiene como categorías de estudio: La responsabilidad de los administradores y el régimen de propiedad horizontal.

Siendo sus principales conclusiones:

- i. La conclusión a la que podemos llegar al final de esta ardua investigación es que, en primer lugar, a pesar de existir proyectos de ley que buscan regular de alguna manera el tema de la responsabilidad en la que incurre el Administrador de la Propiedad Horizontal en Colombia, sigue existiendo cierta renuencia del legislador de tomar en serio este tema, más aún cuando los mayores conflictos que se presentan en la sociedad se deben a problemas de convivencia en el interior de la Propiedad Horizontal y la falta de herramientas con las que cuentan los propietarios de las unidades privadas para atribuir responsabilidades a los Administradores de la misma, ya que al ser los encargados de administrar su dinero y al no tener actualmente un régimen de responsabilidad bien definido, se abre la puerta para todas las arbitrariedades e impunidades posibles en los manejos administrativos de la Propiedad Horizontal. (Lima, 2018)
- ii. En segundo lugar, considero que la idoneidad del Administrador de la Propiedad Horizontal sólo se conseguirá cuando exista una institución educativa (sea técnica o profesional) en la cual sean plenamente capacitadas las personas que vayan a ocupar el cargo de Administrador en la Propiedad Horizontal, ya que resulta indispensable que obtengan un nivel avanzado de capacitación para la labor que éstos ejercen y, cuando exista al igual una ley de Propiedad Horizontal coherente y sin los vacíos jurídicos que presenta la Ley 675 de 2001, actual régimen de Propiedad Horizontal en Colombia. (Lima, 2018)

La quinta tesis fue realizada por Hector Alexander Torres Morales, que lleva como título: “LA RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA”, para optar al grado de Magister en Derecho Administrativo en la Universidad Libre de Colombia en el año 2016. Tiene como objetivo, demostrar la existencia de las fallas que se presentan actualmente en el sistema para lograr dar una posible solución al problema puntal de la responsabilidad que tienen los administradores sujetos al régimen de propiedad horizontal en Colombia. En la presente tesis, debido al diseño de su estructura no se aprecia tipo y nivel de investigación; pudiendo considerar como categorías las siguientes, responsabilidad de los administradores y el régimen de propiedad horizontal.

Las principales conclusiones de este trabajo son:

- i. Se identifica que los administradores de propiedad horizontal pueden ser sujetos de los siguientes tipos de responsabilidad: 113 a) Civil Contractual: En atención al vínculo contractual generado entre la copropiedad y la persona natural o jurídica que se desempeña como administrador, este debe responder por cualquier perjuicio derivado del incumplimiento de sus obligaciones legales o contractuales. b) Civil Extracontractual: Cuando se pretende el resarcimiento de perjuicios derivados de los delitos y las culpas ocasionados por el administrador, los cuales no están relacionados con el vínculo contractual que éste ostenta con la copropiedad. c) Penal: Surge a partir de la conducta punible tipificada en la ley penal que presuntamente es cometida por el administrador de la persona jurídica. d) Administrativa Tributaria: Cuando el administrador ha incumplido sus deberes formales

ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y la obligación de retención para con el fisco. e) Administrativa en materia de Vivienda Turística: Se materializa con la omisión del administrador de reportar los inmuebles dedicados a vivienda turística en las copropiedades que están a su cargo. (Torres, 2016)

- ii. De la revisión efectuada sobre los tipos de responsabilidad, se descarta la responsabilidad administrativa en materia disciplinaria, en razón a que el oficio de administración de propiedades horizontales no está regulado legalmente, por lo cual no hay un ente encargado de vigilar y controlar la actitud ética de los administradores de copropiedades ya que como tal no es un oficio o profesión sujeta a control estatal. Adicionalmente, aunque existen profesionales de áreas administrativas, contables, ingenierías, humanas, etc., las labores desarrolladas como administradores de copropiedades no se enmarcan dentro de las conductas objeto de control ético efectuado por los organismos facultados legalmente para sancionarlos disciplinariamente, es decir, que el estado ostenta control disciplinario en virtud del proceder de una persona dentro de su ejercicio profesional y no por el simple actuar de ésta como ciudadano que debe comportarse éticamente. Es por esto, que se hace necesario que el legislador determine los parámetros de idoneidad que deben cumplir aquellas personas que pretendan ejercer el oficio de administrador de propiedad horizontal, o de considerarlo pertinente crear la profesión de administrador de propiedad horizontal, e incluso ser un poco más restrictivo en los niveles educativos que deben contar dichas personas,

donde se exija que sean personas con conocimientos en el régimen de propiedad horizontal, solución de conflictos, temáticas contables, y demás asuntos que estén estrechamente relacionadas con el ejercicio del cargo. (Torres, 2016)

La sexta tesis fue realizada por Yanina Marín Avendaño y Jubitz Marinkovic Yonsson, quienes realizaron la tesis que lleva como título: “LA RESPONSABILIDAD DEL COMITÉ Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS”, para obtener el grado de Licenciados en Ciencias Jurídicas, en la Universidad Finis Terrae de Santiago de Chile en el año 2019. (Marín Y Marinkovic, 2019). Tiene como objetivo dar a conocer las problemáticas actuales de distintas comunidades que se originan entre los copropietarios, el comité de administración y quienes están a cargo de administrar; no se precisa tipo ni diseño de investigación, y las categorías son la responsabilidad del comité y de la administración y, los edificios o condominios.

Las principales conclusiones de este trabajo son:

- i. Cuando se vive en comunidad, es inevitable que no surjan problemas entre los copropietarios, la Administración de Copropiedad y el Comité de Copropiedad. Poder mantener en orden una comunidad, conlleva que todos los que la integran aporten a mantener un ambiente de respeto entre los residentes, no infringir el Reglamento Interno y escoger a una Administración responsables con su labor. (Marín Y Marinkovic, 2019)
- ii. Sin embargo, no basta con que el administrador de una comunidad realice las gestiones encomendadas, sino que es muy importante que el Comité de

Administración haga las veces de fiscalizador de las funciones de la Administración, así poder prevenir irregularidades que afecten, ya sea, con los trabajadores, tales como (conserjes, personas encargadas del aseo, jardinero, etc.), y los residentes con cobros excesivos en los gastos comunes o mal estado de las instalaciones en los espacios comunes por falta de mantención. (Marín Y Marinkovic, 2019)

- iii. Asumir la tarea de administrador de una comunidad es una responsabilidad que muchas veces se desconoce, siendo ésta tan importante que incluso puede poner en riesgo el patrimonio de los copropietarios, cuando ésta se gestione en forma negligente. (Marín Y Marinkovic, 2019)
- iv. Una mala gestión de la Administración coloca en riesgo el patrimonio de una comunidad, ocasionando perjuicios que conlleva responsabilidades civiles, e incluso, responsabilidades penales. Por lo tanto, la gestión de un administrador requiere de capacitación permanente, conocimientos idóneos, herramientas tecnológicas, entre otros elementos que le permitan cumplir a cabalidad su gestión. De este modo poder ser capaz de contraer obligaciones y asumir con responsabilidad en cargo. (Marín Y Marinkovic, 2019)

2.3 Bases Teóricas

2.3.1 Responsabilidad Civil

Según afirma Fernandez (2001) “La responsabilidad civil, en el sistema del civil law tiene su fundamento en el principio solidarístico y en el sistema del common law en el criterio de eficiencia económica” (p. 13).

Etimológicamente, el término responsabilidad proviene del latín tardío “responderé”, que es el movimiento inverso de “spondere”, cuya raíz lleva en sí la idea de rito, solemnidad y, con ello, el de la formación de un determinado equilibrio, orden, con carácter de solemnidad; “responderé” entonces presupone la ruptura del equilibrio de tal orden, y expresa con ello la idea de la respuesta reparadora de la ruptura (Espinoza, 2006, p. 45).

La indemnización, comprende una responsabilidad contractual o extracontractual.

2.3.1.1. Sistemas de Responsabilidad Civil

De origen inglés, el **sistema del Common Law** tiene presencia e influencia en diversos países, entre los que se encuentra los Estados Unidos, por haber sido colonia inglesa. En este sistema, el derecho civil o derecho privado se subdivide en cuatro ramas: Law of property (Derecho de propiedad), Law of contract (Derecho de los contratos), Law of Torts (Derecho de daños) y Unjust enrichment (Enriquecimiento injusto)

El sistema Jurídico del **Common Law** o de derecho común, se origina en Inglaterra y como consecuencia llegó a influenciar en diversos países que fueron sus colonias.

Entre las que se encuentra Estados Unidos, país en el que se reconoce el daño como un hecho generador de la responsabilidad civil. El derecho de daños en los Estados Unidos, se encuentra basado en el antiguo common law.

Es principalmente el derecho creado por los jueces, aunque hay una gran cantidad de leyes reformadoras, lo cual varía de estado en estado. Los jueces norteamericanos, con frecuencia, pero no invariablemente, toman en cuenta fallos correspondientes o similares de otros estados y cortes federales. A menudo siguen las -uniformes- reglas sobre derecho de daños (*tort rules*) propuestas en el *Restatement of Tort*, el cual tiene una fuerte autoridad persuasiva. A demás, en todos los estados existen y se usan más o menos los mismos libros estándar sobre derecho de daños; y los cursos sobre responsabilidad civil en las universidades tiene más o menos el mismo contenido. (Magnus, 2010, p. 638)

Según Kozil Helmut: “En el siglo XIX, Jeremy Bentham, propuso por primera vez la función preventiva del derecho de daños, y esta adquirió especial importancia con los postulados de las escuelas económicas americana” citado (Flórez Y Valencia, 2016, p. 90). En el Common Law el desarrollo de la jurisprudencia y doctrinario se ha orientado a cumplir una función preventiva.

En el Derecho Romano, que dejó los fundamentos para el sistema de **Derecho Civil** o **Civil Law**:

Fue la *delictiva*, en su descripción como un hecho ilícito, una “*iniuria*”, el que generaba la obligación de reparar el daño. Se le distinguía en “*delicta privata* y *delicta pública*”. Según se causará daño a la propiedad o a la persona de los particulares, pero sin turbar directamente el orden público. No se desarrolló el concepto como una

categoría general y abstracta, como “*delictum*”, sino de manera particular y concreta, como “*delicta*”, pues la tendencia de los juristas romanos, siempre marcada, se orientaba hacia la concreción y tipicidad. (...) De este modo, se generaron las obligaciones que nacían “*ex delicto*” y las que nacían “*quasi ex delicto*”. Pero una y otra requerían, necesariamente, de un “*damnum*”, que era el determinante de la “*delicta*” de lo delictual. (Vidal, 2001, p. 390)

Finalmente, el autor nos precisa que la responsabilidad civil en el Derecho Romano fue resultado de las prescripciones de la ley de las XII Tablas y de la Ley Aquilia.

2.3.1.2. Teorías de la Responsabilidad Civil

A. Teorías individualizadoras.

La perspectiva individualizadora, se orienta a la unificación de los tipos de responsabilidad civil, pensando en el hecho generador del daño; así, al referirnos a estas teorías se tiene que:

Son aquellas que persiguen individualizar entre un conjunto de hechos posibles de ser considerados determinantes del daño cuál es aquel que lo generó. Dentro de estas teorías tenemos a la teoría de la causa eficiente, la teoría de la causa preponderante, la teoría de la causa próxima y la teoría de la causa adecuada, (Beltrán, 2004, p. 260).

Aquí, encontraremos diferentes teorías individualizadoras que se recogen de la doctrina, como son:

- Teoría de la causa próxima
- Teoría de la causa eficiente
- Teoría de la causa preponderante
- Teoría de la causa adecuada.

B. Teoría generalizadora.

Al respecto, hemos de tener en cuenta lo siguiente:

La teoría de la equivalencia de condiciones fue propuesta por Maximiliano Von Buri en 1860. Según esta proposición, será considerado como hecho generador de un daño el conjunto de eventos vinculados en la producción del mismo; todos los hechos que han intervenido en la producción del resultado dañoso son reveladores y se les asigna el mismo valor en la producción del resultado, (Fernandez, 2019, p. 128).

A diferencia de las teorías individualizadoras que persiguen determinar entre un conjunto de hechos aquel hecho que consideran determinantes del daño, esta teoría considera que pueden existir muchas causas vinculadas a un mismo resultado dañoso, (Beltrán, 2004, p. 262).

Ahora bien, en relación a la teoría unificadora, hemos de detallar las teorías a las que hace mención:

Teoría de la causa próxima

Esta teoría, fue desarrollada teniendo como fundamento las ideas del jurista inglés Francis Bacon

La presente teoría establece un criterio de temporalidad, por el que se considera que es causa del resultado dañoso aquel hecho más próximo a su verificación. Tuvo la presente teoría su origen en Inglaterra con el filósofo Francis Bacon a partir del desarrollo de lo que denominó “proximate cause” (causa inmediata) a partir de la que se juzgaran las acciones de los sujetos. (Beltrán, 2004, pp. 261-262).

Esta teoría, busca atender a las causas inmediatas y directas, como las que se presentan en el escenario contractual:

Esta tesis influyó en nuestro Derecho y todavía esta terminología se mantiene en el campo contractual: el artículo 1321 del Código Civil de 1984 señala que “se debe indemnización por los daños derivados del incumplimiento contractual, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inejecución” (De Trazegnies, 2001, p. 132).

La teoría de la causa próxima presenta problemas porque tiende a echar una cortina de humo que hace invisible la responsabilidad de quienes se encuentran detrás del agente inmediato del daño. Por ejemplo, si un automovilista atropella a un peatón porque la reparación que le hicieron de sus frenos era defectuosa, ese peatón debería tener acción tanto contra el automovilista como contra el taller que hizo la reparación negligentemente;

éste sería un caso de concurrencia de causantes a que se refiere el artículo 1983. (De Trazegnies, 2001, p. 132)

Teoría de la causa adecuada

Para la Teoría de la Causalidad Adecuada, causa, es aquélla que generalmente es adecuada para producir un resultado. Según doctrina:

Es aquélla que considera como causa de un evento, aquella conducta que en un análisis ex ante, resulta la causa adecuada para determinar el efecto, de manera que la relevancia jurídica de la condición está en función del incremento, producida por ésta, de la objetiva posibilidad de un evento del tipo de aquél efectivamente verificado. (Espinoza, 2006, p. 185)

En el Perú, fue considerada en el Código Civil de 1984, pues postula un criterio de razonabilidad para analizar las condiciones que se establecen en las obligaciones.

Teoría Unificadora.

Con mayor énfasis, hemos de remitirnos a la teoría unificadora de la responsabilidad civil, respecto de la cual, conviene precisar previamente que, convencionalmente se ha orientado los sistemas de la responsabilidad civil entorno a la culpa o el daño, como eje respecto del cual se deriva la responsabilidad del agente o causante del daño.

Si tomamos como eje de la responsabilidad a la CULPA, diremos que A no es culpable del atropello pues manejaba con suficiente diligencia, por lo tanto, B tendría que correr con las consecuencias del hecho de no actuar con el debido cuidado. Hablamos entonces de un Sistema de Responsabilidad Subjetiva.

En cambio, si utilizamos como centro de determinación al DAÑO nos remitiremos a un análisis objetivo, en el que se examinarán las circunstancias del hecho, la naturaleza de la actividad, la peligrosidad o el riesgo que estas encierran o el porqué de la tolerancia de la sociedad ante estas actuaciones que evidencian posibilidad de daños. (Solís, 1997, p. |79)

La teoría unificadora es explicada desde el punto de vista:

Teoría Dualista:

Estas tesis arduamente defendidas por un representativo sector de la doctrina sostienen que Responsabilidades Contractual y Extracontractual son absolutamente distintas. El primero que planteó este esquema fue el jurista belga SAINCTELETTE quien expuso sus ideas en un libro titulado "De la Responsabilidad y la Garantía" publicado en 1884, en esta obra señalaba las diferencias irreductibles que a su entender existían entre uno y otro sistema llegando a plantear la necesidad imperiosa de diferenciar aún más ambos sistemas utilizando para ello denominaciones particulares; así la responsabilidad contractual debía llamarse solo GARANTÍA, mientras que la

extracontractual RESPONSABILIDAD en sentido estricto. (Peyrano, 1981, pp. 4-5)

Teoría Monista. Surgen como reacción a las posiciones antes explicadas. Estas tesis monistas luego de realizar un estudio detallado de la normativa y un análisis de los conceptos jurídicos plantearon la imposibilidad de mantener dos sistemas normativos de Responsabilidad Civil:

El maestro CARNELUTTI advierte que al igual que la Responsabilidad Contractual, la Responsabilidad Extracontractual posee un vínculo previo por lo que es bastante frágil la idea de que esta nace directamente de la culpa y aquella del contrato; el deber "naeminem laedere" (obligación genérica de NO DAÑAR) origina deberes concretos. No puede haber culpa sin un deber previo por más que en el caso del contrato y en otro la norma básica que se viola este presupuesta por ley. La diferencia solo es externa, el mecanismo es el mismo: La culpa no crea, sino que modifica una obligación preexistente. (De Angel, 1993, p. 19)

Por su parte, **la teoría ecléctica.** Tratan de ocupar un lugar intermedio entre las dos anteriormente descritas basándose en un concepto de "identidad" de los sistemas de responsabilidad tradicionalmente bipartitos.

Las doctrinas eclécticas poseen dos orientaciones. 1. La primera representada por los hermanos MAZEUD quienes critican las teorías dualistas de SANCTELLETE diciendo que "no existe diferencia fundamental entre los

dos órdenes de responsabilidad existen sólo algunas diferencias accesorias. Estas diferencias accesorias son las llamadas diferencias de régimen, esto es ambas responsabilidades se identifican en sus principios, pero no en sus efectos. (Mazeaud, 1962, p. 115)

2.- Una segunda orientación doctrinaria al respecto ha sido expuesta con gran profundidad por AMEZAGA. Para él, las relaciones que deben establecerse entre las dos responsabilidades están dadas por la idea de la unidad genérica y las diferencias específicas. La unidad genérica radica en la culpa y en ambos sistemas de responsabilidad esta culpa representa claramente la esencia de la responsabilidad como acto humano imputable. (Peyrano, 1981, p. 64)

Ya en un escenario práctico, Ribeirinho (2020) señala lo siguiente:

En la práctica, si se parte de la base de que el objeto de la doctrina de la responsabilidad civil es la indemnización del daño, la distinción entre la responsabilidad contractual y la extracontractual no está justificada: producido un daño, su autor debe repararlo siempre que le sea imputable, con independencia de que haya acaecido en el marco de una relación contractual o extracontractual. En la opinión tradicionalmente dominante en la doctrina francesa, autores como Mazeaud y Tunc y como Planiol y Ripert no ven en esta distinción más que una cuestión de índole casi exclusivamente dogmática, con un alto contenido teorizante, pero sin mayor incidencia práctica. (p. 404)

En el escenario práctico local, esto es en la jurisprudencia peruana, encontramos la postura del órgano jurisdiccional, así como se puede apreciar en la siguiente casación 1312-96-Lambayeque:

Los límites y diferencias de la responsabilidad contractual y extracontractual se han atenuado por el motivo doctrinario como por la corriente legislativa contemporánea, en búsqueda de un sistema de responsabilidad civil cuyo núcleo gire en torno (...) a la reparación de la víctima (...) La actividad profesional de un médico o el servicio que presta una institución de salud sea privada o pública, pueden generar riesgos permitidos por la naturaleza de su propia actividad, las que se adecuan a sus fines tanto científicos y profesionales en el caso del médico y, de prestaciones de servicios en el caso de la institución (...) No se puede atribuir responsabilidad civil a los demandados por el ejercicio médico diligentemente prestado, por el simple hecho de considerársele una actividad riesgosa. (Sala Civil de la Corte Suprema de la República, 1997)

Asimismo, tenemos otra casación 2535-2001-Ucayali:

Existen supuestos en que ambos tipos de responsabilidad, contractual y extracontractual, se confunden, elaborando los doctrinarios diversas teorías que no terminan para salvar el marco de una u otra responsabilidad correspondiendo al juzgador, de acuerdo al caso, aplicar las normas que puedan corresponder a aquellas, buscando siempre la solución del conflicto de intereses para lograr la paz social en justicia (...) El juez, de la causa, determinó la pérdida por parte del demandante de siete falanges de su mano

izquierda las dos últimas del tercer al quinto dedo y la última del segundo la peligrosidad de la máquina torno que se encuentra en las instalaciones de la empresa demandada, bien causante de las pérdidas parciales distales que nos convocan fijando los daños en forma prudencial y en moneda de curso legal; por lo que estando a tales hechos resulta de aplicación la responsabilidad que atribuye el artículo 1970 del Código material, aplicable al presente caso, aun cuando existe la relación laboral, el bien causante del daño es uno peligroso, no pudiendo el empleador enriquecerse en base a dicho bien y pretender excusarse sin que acredite alguno de los supuestos de ruptura del nexo causal señalados por el artículo 1972 del Código Sustantivo, los que no han sido determinados en las instancias de mérito. (Sala Civil de la Corte Suprema de la República, 2002)

Se pudo advertir en las casaciones antes mencionadas, como es que se considera la teoría unificadora para la responsabilidad civil, la cual resulta aplicable en la práctica jurisdiccional.

2.3.1.3. Responsabilidad Civil en el Perú

Definición

Una definición de la responsabilidad civil, se puede apreciar en el fundamento quinto de la (Sentencia de Vista en el Expediente 7585-2018-0-1801-JR-LA-84, 2019):

La responsabilidad civil es una institución jurídica dentro del cual existe la obligación de indemnizar por daños causados en virtud a un incumplimiento de las obligaciones asumidas mediante una relación contractual o por el acontecimiento de un hecho ilícito o riesgo creado (fuente extracontractual), en donde su reparación deberá consistir en el restablecimiento de una situación anterior o –cuando ello sea imposible- en un pago por concepto de indemnización. Para ello, en caso que una conducta pueda ocasionar una lesión o menoscabo, el mismo se deberá analizar dentro de los elementos constitutivos propios de la responsabilidad civil, esto es, la antijuridicidad, el daño, el nexo causal y los factores de atribución (Exp. N° 7585-2018-0-1801-JR-LA-84, 2019).

La doctrina nacional y jurisdiccional son explícitas al señalar que la responsabilidad civil comprende la reparación que realiza una persona por un daño generado a otra, la misma que está orientada al restablecimiento de una situación anterior o su pago por concepto de indemnización.

Teoría de la Responsabilidad en el Perú

En nuestro actual sistema jurídico, la teoría vigente es la teoría unitaria de la responsabilidad civil. Teoría desarrollada por la doctrina italiana y argentina, cual se orientaba a la unificación de la responsabilidad civil. Al respecto, Taboada (2000) refiere:

(...) a pesar que nuestro código civil ha adoptado el sistema tradicional de la responsabilidad civil, no impide que se estudie ambas clases de

responsabilidad en base a sus elementos comunes, señalando claramente las divergencias tanto en lo normativo como lo teórico. (pp. 24-25)

Aun cuando estamos frente a un sistema único de responsabilidad de daños, encontramos dos tipos de responsabilidad –contractual y extracontractual- las que resultan independientes en atención a sus diferencias; indistintamente del tipo de responsabilidad, sea contractual o extracontractual. la finalidad esencial es la reparación del daño causado al agraviado.

La teoría unitaria de la responsabilidad comprende los siguiente presupuestos o elementos: Antijuricidad, factor de atribución, relación o nexo de causalidad y daño.

2.3.1.4. Presupuestos o elementos de la Responsabilidad Civil

En el ámbito peruano, los presupuestos de la responsabilidad civil han sido detallados por la Corte Suprema en la Casación N° 3470-2015, refiriendo en la sumilla:

Para que una demanda de indemnización por daños y perjuicios sea amparada, debe establecerse indubitablemente el nexo causal; elemento concurrente que no ha sido objeto de análisis por parte de las instancias de mérito. Resulta necesario que estas determinen la relación de causalidad entre el incumplimiento o hecho dañoso por una parte y, como consecuencia, el daño o perjuicio causado a la otra parte (Casación N° 3470-2015, 2016).

En el fundamento tercero, precisa que la doctrina ha establecido 4 elementos de la responsabilidad civil, siendo estos los siguientes:

El primero, referido a la antijuricidad (Se trata de aquella conducta que es contraria a la Ley y ordenamiento jurídico)

El segundo, se refiere al factor de atribución (Por el que se asume responsabilidad, y puede ser subjetivo cuando hay dolo o culpa, y objetivo, al realizar actividades o por ser titular de situaciones jurídicas).

El tercero, es el nexo causal (adecuación entre el hecho y el daño).

El cuarto, es el daño (Representado por la lesión a un interés protegido); puede ser patrimonial o extrapatrimonial.

En esta misma línea, la Casación N° 411-2014, ha precisado en el fundamento tercero:

Que, asimismo, la disciplina de la responsabilidad civil está referida al aspecto fundamental de indemnizar los daños ocasionados en la vida de relación entre particulares, bien se trate de daños producidos como consecuencia del incumplimiento de una obligación voluntaria (contractual), o bien se trate de daños que sean el resultado del incumplimiento del deber genérico de no causar daño a otro /extracontractual); siendo los elementos comunes de la responsabilidad civil: la antijuricidad, el daño causado, la relación de causalidad y el factor de atribución. (Casación N° 411-2014 , 2015)

2.3.1.5. Tipos de Responsabilidad Civil

Contractual

“La misma supone una obligación concreta, preexistente, formada por la convención de las partes y que resulta violada por una de ellas; por lo que, la culpa contractual es un efecto de la obligación” (Bustamante, 1997, p. 85).

Hay responsabilidad contractual si se cumple un doble requisito: “que entre las partes exista un contrato o una relación contractual y que los daños sean debidos a incumplimiento o cumplimiento defectuoso de lo que es estrictamente materia del contrato”. (González, 2013, p. 205)

“Cuando el daño es consecuencia del incumplimiento de una obligación voluntaria, se habla en términos doctrinarios de responsabilidad civil contractual, y dentro de la terminología del Código Civil Peruano, de responsabilidad derivada de la inexecución de obligaciones” (Taboada, 2003, pp. 29-30).

Extracontractual

Esta clase de responsabilidad es independiente de una obligación preexistente y consiste en la violación no de una obligación concreta sino de un deber genérico de no dañar; siendo así, la culpa extracontractual es fuente de una obligación nueva” (Bustamante, 1997, p. 58).

Para Planiol, partiendo del concepto unitario de la culpa, señala lo siguiente:

Como violación de una obligación preexistente, expone una concepción unitaria al de la responsabilidad civil, ya sea que ella se origine en el incumplimiento de un contrato o en la obligación genérica legal de no dañar. Para dicho autor no hay distinción entre la responsabilidad contractual y la extracontractual, puesto que ambas crean una obligación, cual es la de reparar el daño. Ambas suponen una obligación previa; que en la responsabilidad contractual nace del contrato y en la responsabilidad extracontractual de la ley (obligación genérica de no causar daño); en los dos casos la culpa estaría constituido por un mismo hecho, cual es la violación de esta obligación. (Bustamante, 1997, p. 95)

Por otro lado, de la doctrina considera que: “(...) no es impedimento para que se entienda que la responsabilidad civil en el sistema jurídico es una sola, y que se estudia ambas clases de responsabilidad sobre la base de elementos comunes” (Taboada, 2003, pp. 30-31).

Pacchioni, considera que:

Entre la culpa contractual y extracontractual existe una diferencia; en ésta última la diligencia debida se refiere a la actitud que toda persona debe asumir ante los demás, con independencia de toda relación obligatoria especial formada antes; por el contrario, en la culpa contractual la diligencia debida se relaciona con un deber concreto y específico asumido convencionalmente o de otro modo; sin embargo esta diligencia específica no es excluyente de la genérica ni la absorbe;

es sencillamente concurrente. La diferencia resulta de la diversa naturaleza de las obligaciones” (Bustamante, 1997, p. 86).

Por otro lado, de la doctrina considera que: “Se trata de diferencias de matiz entre la responsabilidad contractual y extracontractual, tanto en el ámbito teórico como en el ámbito normativo; por lo que, considero que debe estudiarse desde una óptica unitaria” (Taboada, 2003, p. 31).

Con relación a la figura de responsabilidad extracontractual en el art. 1969 del código civil, la doctrina manifiesta que: “la fórmula más exacta nos parece aquella que define al daño jurídicamente indemnizable como lesión a un interés jurídicamente protegido, bien se trate de un derecho patrimonial o extrapatrimonial” (Taboada, 2003, p. 62).

Se trata de:

Un mecanismo que persigue ante todo reparar económicamente un daño. En otras palabras, cuando una persona ha sufrido un daño sin justificación, el Derecho quiere que los aspectos materiales de este daño le sean aliviados mediante el traslado de su carga económica a otro o a otros individuos. (...) la responsabilidad extracontractual coloca el acento en la reparación de la víctima antes que en el castigo del culpable” (De Trazegnies, 2016, p. 47).

Sobre el orden de ideas vertidos se puede concluir que el daño causado en la responsabilidad extracontractual no proviene del incumplimiento total o parcial de una obligación de origen contractual, sino de la lesión de un interés

que se encuentra protegido por una norma jurídica, que se traduce en el deber jurídico genérico de no causar daño a otra persona.

2.3.1.6. Marco Normativo de la Responsabilidad Civil

El marco normativo de la responsabilidad civil, se remonta a 1852:

En el Código Civil de 1852, contempla la responsabilidad civil en el artículo 2002 “En caso de injurias, tiene derecho el que las recibe a pedir una indemnización proporcionada a la injuria” (Código Civil de 1852).

En el Código Civil de 1936, regula la responsabilidad civil en el artículo 1148 "Al fijar el juez la indemnización, puede tomar en consideración el daño moral irrogado a la víctima" (Código Civil de 1936).

En el Código Civil de 1984

El código vigente aborda con mayor amplitud el tema de la responsabilidad es así que establece en su contenido la responsabilidad en ámbito contractual y extracontractual.

Según, Calderon (2014):

El antecedente de la responsabilidad civil, se encuentra en el Código Civil italiano y de cómo va evolucionando en la doctrina y la legislación peruana, hasta llegar a la actualidad (...), quien define al daño como “todo acto que causa una lesión, un menoscabo ya sea al ser humano en cuanto tal o las cosas

del mundo o las cosas que conforman el patrimonio de determinada persona.
(p. 345)

En el desarrollo normativo relativo a la responsabilidad civil en el Código Civil peruano de 1984 se puede identificar influencias de cuerpos normativos, dentro de las cuales cabe mencionar que:

En efecto, si bien es cierto que el código civil peruano de 1984 ha asimilado directamente figuras del Código Civil italiano de 1942, como es el caso de la, ya referida responsabilidad por el ejercicio de las actividades peligrosas, o el de la responsabilidad civil de los profesionales (arts. 2236 c.c. ita. Y 1762 c.c.p.), este también ha seguido la línea ya trazada por su predecesor, el código civil de 1936, el cual al igual que el Código Civil italiano de 1942, al menos en esta materia, ha tenido una fuerte influencia del proyecto franco-italiano. (Espinoza, 2003, pp. 734-735)

Es de precisar que: “tanto el código civil peruano de 1984, como el código civil italiano de 1942, en materia de responsabilidad civil, provienen de un tronco común, que es el *Code Napoleon* y el proyecto franco-italiano de 1927” (Espinoza, 2003, p. 736).

A fin de conocer con mayor detalle la génesis de la responsabilidad civil en el Código Civil de 1984, Fernando de Trazegnies Granda, nos expone aspectos históricos importantes que explican cómo es que se arribó a regular la responsabilidad civil en el Código Civil de 1984.

Señala que la reparación del daño fue prevista en la ley del Talión y, que al igual que en el Derecho romano, la reparación de daños -contractual o extracontractual- tenía conceptos con fundamentos diferentes:

En esa época, esos conceptos tenían fundamentos muy diferentes entre sí y sin ninguna relación el uno con el otro. Es así que como frente al daño contractual existía el daño delictual; y lo que ahora llamamos responsabilidad extracontractual formaba parte del daño delictual -esto es, nacía no con un *contractus* sino con un acto ilícito (*iniuria*)- pero era resarcible fundamentalmente con una prestación pecuniaria. (De Trazegnies, 2011, p. 18)

En la Ley de las Doce Tablas, conservaba el espíritu de la Ley del Talión; pero la **Lex Aquilia de damno**, mostraba un avance importante, en tanto preveía casos específicos para el tema de daños, por citar algunos ejemplos se tiene:

- La muerte al esclavo de un tercero
- La muerte a un animal de rebaño ajeno
- Arrojar basura desde la ventana sobre alguien que pasa por la calle.

Adicionalmente, se podían advertir ciertos principios generales en relación al daño:

- Daños producidos por quemar, quebrar y romper un bien ajeno (*urere, frangere y rumpere*)
- Principio de *damnum iniuria datum*, que significa: El daño cometido sin tener derecho a dañar (Aproximación a lo que hoy en día se llama responsabilidad objetiva antes que por culpa).

La “*Lex Aquiliana*”, ha representado el sustento para el desarrollo de jurisprudencia, que un primer momento contemplaba la figura de la **antijuricidad**, y luego ha ido dando un giro y contemplando la institución de la **culpa**.

Como dice Michel Villey, la palabra *responsabilidad*, que tanto éxito tiene en la doctrina jurídica contemporánea, falta en Roma, sin perjuicio de que en el Derecho Romano puedan encontrarse sus raíces. Originariamente, la palabra latina “*respondere*” proviene de *spondere* que significa prometer, comprometer a algo (de ahí también “esponsales”); una vez prometido, en un segundo intercambio de palabras, el “**sponsor**” o promitente es obligado a “*respondere*” por la deuda, es decir, a prestar una caución o garantizar lo prometido. Como se puede ver, la responsabilidad aparece etimológicamente en el seno de la relación contractual. Pero no se utilizó nunca en el Derecho Romano. (De Trazegnies, 2011, p. 19)

Amplia la explicación, cuando señala que el concepto de responsabilidad es moderno, comienza en el siglo XVI, siendo Hugo Grocio quien delimito lo que hoy se conoce como responsabilidad extracontractual. Le siguen Heinecio y Tomasius, quienes se dieron cuenta que se venía esbozando una figura distinta a las obligaciones; según Tomasius, esta categoría -nueva- era distinta a la del Derecho Romano. Desde una perspectiva francesa, es el jurista Jean Domat, quien crea este nuevo concepto en el siglo XVII; y que un siglo después fue introducido en el lenguaje jurídico.

Para los franceses, la creó el economista Jacques Necker cuando, como ministro de Finanzas de Luis XVI, trata de evitar la desvalorización del papel moneda. Así lo testimonia categóricamente el abate Feraud en su *Dictionnaire Critique*,

publicado en 1789: “*Es una palabra des señor Necker*”. (...) Según los hermanos Mazeaud, la expresión es inglesa y fue prestada de Inglaterra por los filósofos franceses en el siglo XVIII. A su vez, el *Oxford English Dictionary* sostiene que la palabra “*responsibility*” fue inventada en los Estados Unidos con un sentido político, como parte de la ideología democrática de los promotores de la independencia. (De Trazegnies, 2011, p. 20)

De acuerdo a lo antes descrito, se puede advertir que el origen de la responsabilidad civil, corresponde a los siglos XVI a XVIII; y que las posturas en relación a origen de esta institución jurídica -actualmente reconocida así- tendría 3 fuentes de origen, por un lado, francesa, por otro, inglesa y finalmente una norteamericana. Claro está que, bajo la denominación de daños, se había previsto todavía en la Ley del Talión, y con mejor precisión en la Lex Aquiliana, que ya preveía casos y principios en relación al daño.

Enfocando estos antecedentes, Fernando de Trazegnies, precisa nuestra legislación encuentra en su fuente de génesis en la postura francesa, propiamente es el *Code Napoléon* el que ha servido de inspiración al Código Civil peruano de 1852, que regulaba la responsabilidad civil bajo el título:

Obligaciones que nacen de delitos o de cuasidelitos” (De Trazegnies, 2001, p. 97), posteriormente se pasó a la elaboración del Código Civil de 1984, que fue concretado con el Código Civil de 1984, que, por citar el caso de la responsabilidad contractual, que consideró tres principios “primero sobre la base de la difusión social del riesgo, luego se desplegó estratégicamente hasta

la teoría objetiva y finalmente terminó recluido en el viejo principio de la culpa”

(De Trazegnies, 2001, p. 122)

En la actualidad, con casi 40 años de vigencia del Código Civil, se viene postulando su modificación y para ello se viene trabajando en un proyecto, respecto del cual, Fernandez, G. (2020) señala que en el Anteproyecto de modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil, se tiene que, las propuestas de modificación respecto a la responsabilidad civil (contractual y extracontractual) son visibles en los artículos que se detalla a continuación.

En el artículo 1969° la propuesta consiste en adicionarle un título descriptivo, bajo el nombre de “Responsabilidad subjetiva”, quedando el contenido sin alteración alguna.

En el artículo 1970° la propuesta consiste en adicionarle el título “Responsabilidad objetiva” y en el contenido, adicionar lo siguiente; “Aquel que mediante una actividad riesgosa o peligrosa causa un daño a otro, está obligado a **indemnizarlo, salvo que se pruebe que se adoptaron las medidas idóneas para prevenir el daño**”.

(Fernandez, 2020, p. 278)

En el artículo 1975° que actualmente se encuentra derogado, la propuesta del anteproyecto es que se regule la responsabilidad del discapacitado con discernimiento, bajo el siguiente texto:

1. La persona sujeta a capacidad de ejercicio restringida queda obligada por el daño que ocasione, siempre que haya actuado con discernimiento;
2. En caso de daño ocasionado por persona sujeta a capacidad de ejercicio restringida, queda obligado a la indemnización quien ejerza el cuidado de aquella, salvo que este no haya podido impedir el hecho dañoso;
3. Los representantes legales o

asistente de los sujetos comprendido dentro de un régimen de capacidad de ejercicio restringida solamente responderán en aquellos casos de incumplimiento de los deberes de prevención a su cargo; 4. En los supuestos descritos en los numerales precedentes, la responsabilidad es solidaria (Fernandez, 2020, p. 282).

En el caso del artículo 1978°, el anteproyecto propone su derogación.

El artículo 1979° se propone una modificación tanto en el título como en el contenido del artículo, de la siguiente forma:

Artículo 1979° Responsabilidad por productos o servicios defectuosos. El proveedor es responsable por los daños causados a la salud del consumidor o a su patrimonio por los defectos de sus productos o servicios. Si son varios los proveedores la responsabilidad es solidaria (Fernandez, 2020, p. 283).

En el artículo 1980° se propone la adición del título “Responsabilidad por hecho de las cosas” y en cuanto al contenido de la siguiente forma: “Aquel que tiene un bien bajo su cuidado, control o se beneficia del mismo, debe indemnizar el daño causado”. (Fernandez, 2020, p. 284)

En el artículo 1981° se propone la adición del título “Responsabilidad del principal y del agente” y en cuanto al contenido de la siguiente forma:

1. Aquel que tenga a otro bajo sus órdenes o que se valga de otro a través de una relación de encargo, sea expresa o tácita, responde por el daño causado por este último, si el daño se produjo en ejercicio del encargo o con ocasión de las funciones; 2. Ambos están sujetos a responsabilidad solidaria. (Fernandez, 2020, p. 286)

En el artículo 1983° se propone la adición del título “Responsabilidad solidaria” y en cuanto al contenido de la siguiente forma:

1. Si varios son responsables del daño, incluido quien incita o ayuda a causarlo, responderán solidariamente; 2. Aquel que pagó la totalidad de la indemnización puede dirigirse contra los otros, correspondiendo al juez fijar la proporción en el pago de la misma teniendo en cuenta la gravedad de la conducta o del grado de participación causal de cada uno de los participantes; 3. Cuando no sea posible discriminar el grado de responsabilidad de cada uno, la repartición de la indemnización se hará por partes iguales. (Fernandez, 2020, p. 287).

2.3.1.7. Responsabilidad Contractual o por Inejecución de Obligaciones

Artículo 1314 de Código Civil, señala que “Quien actúa con la diligencia ordinaria requerida, no es imputable por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso” (Código Civil, 1984).

El artículo en mención, aborda la “diligencia”; al respecto, Castillo Freyre señala que:

La diligencia debe entenderse como cuidado, solicitud, celo, esmero, desvelo en la ejecución de alguna cosa, en el desempeño de una función, en la relación con otra persona, etcétera. Se trata pues, de la actitud debida, del proceder responsable en la realización de tareas. (Castillo, 2014, p. 131)

De manera que, la diligencia ordinaria importará una conducta o comportamiento que se desplegar para satisfacer el interés del acreedor. Por ello, “puede plantearse que, en el incumplimiento de obligaciones, la diligencia sirve para determinar la ausencia

de culpa, lo que, en última instancia, deriva en la no imputabilidad por la inejecución de la obligación” (Castillo, 2014, p. 137).

El Artículo 1315, señala “Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso” (Código Civil, 1984).

El presente artículo, que regula el caso fortuito y la fuerza mayor, permite advertir mutuas relación entre ambas instituciones, así como, la característica común de eximente de responsabilidad al momento de la inejecución de obligaciones.

El supuesto del caso fortuito se caracteriza principalmente por el elemento **imprevisibilidad**, y el supuesto de la fuerza mayor principalmente por el elemento **irresistibilidad**. El caso fortuito y la fuerza mayor doctrinariamente tienen concepciones diferentes. El caso fortuito, es un hecho que no se pudo prevenir ni tampoco evitar; mientras que la fuerza mayor, es el evento que pudo haber sido previsto, pero no podría ser evitado. (Superintendencia Nacional de Salud, 2021, p. 1)

El Artículo 1321 señala:

Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve.

El resarcimiento por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inejecución.

Si la inejecución o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación, obedecieran a culpa leve, el resarcimiento se limita al daño que podía preverse al tiempo en que ella fue contraída. (Código Civil, 1984)

Por su parte, el Artículo 1322 prescribe “El daño moral, cuando él se hubiera irrogado, también es susceptible de resarcimiento” (Código Civil, 1984).

Max Arias-Schreiber sostiene que, si bien es difícil mensurar el daño moral, ello tendrá que someterse en definitiva al criterio de conciencia del juzgador. En ese sentido, las normas de justicia imponen la obligación de indemnizar siempre el detrimento irrogado, sea que se trate de daños exclusivamente patrimoniales, o de daños morales que engendren o no perjuicios patrimoniales. (Osterling, 2010, p. 19)

Artículo 1329: “Se presume que la inejecución de la obligación, o su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, obedece a culpa leve del deudor” (Código Civil, 1984).

Del contenido del presente artículo se advierte una presunción, frente a la cual el deudor tiene dos vías para eliminarla.

a. La primera vía consiste en probar que se actuó de forma diligente. En tanto diligencia equivale a ausencia de culpa, demostrar la diligencia derivaría en la eliminación de la presunción *iuris tantum* del artículo 1329. Aquí no resulta necesario probar que el incumplimiento se debió a un caso fortuito o de fuerza mayor (...).

b. La segunda vía consiste en probar que el incumplimiento se debió a un supuesto de caso fortuito o de fuerza mayor. Más allá de si el proceder del deudor fue diligente o negligente, si se prueba que el incumplimiento obedeció

a un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, entonces hay ausencia de culpa. Luego, se acaba con la presunción del artículo 1329. (Código Civil, 1984)

De manera que, “es el legislador quien ha dispuesto que en los casos de caso fortuito o fuerza mayor haya ausencia de culpa” (Castillo, 2014, p. 139-140).

Según el Artículo 1330: “La prueba del dolo o de la culpa inexcusable corresponde al perjudicado por la inejecución de la obligación, o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso” (Código Civil, 1984).

El acreedor perjudicado por el incumplimiento, si le imputa culpa inexcusable al deudor, debe probarla, por así disponerlo el art. 1330 del Código Civil.

La culpa inexcusable linda con el dolo. El art. 1319 la conceptúa como una negligencia grave y la responsabilidad del deudor la equipara al incumplimiento doloso, pues el art. 1321 lo obliga también a indemnizar al acreedor, con un resarcimiento, debido a la inejecución de la obligación o por el cumplimiento tardío o defectuoso. Puede a su vez comprender el daño moral, previsto en el art. 1322. (Vidal, 2010, p. 93)

Desde la perspectiva legislativa, esto es, según lo previsto por el Código civil vigente:

Artículo 1331: “La prueba de los daños y perjuicios y de su cuantía también corresponde al perjudicado por la inejecución de la obligación, o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso” (Código Civil, 1984).

Artículo 1332: “Si el resarcimiento del daño no pudiera ser probado en su monto preciso, deberá fijarlo el juez con valoración equitativa” (Código Civil, 1984).

Según Osterling Y Rebaza (2010):

La evaluación del daño depende de una serie de factores complejos, muchas veces difíciles de acreditar en su momento preciso, tales como precios, valorizaciones, créditos, demandas comerciales, etc. Por otra parte, la necesidad de una prueba rigurosa a cargo del acreedor también aumenta o disminuye en razón de que se trate de un daño emergente de un lucro cesante. (p. 331)

2.3.1.8. Responsabilidad extracontractual:

La responsabilidad civil extracontractual, “basada exclusivamente en el principio de la culpa, la obligación de pagar una indemnización no tenía otra justificación que la ilicitud de la conducta dañina. Por ese motivo, toda responsabilidad que no tuviera por fuente un contrato solo podía estar fundada en un acto ilícito” (De Trazegnies, 2016, pp. 141).

Es por qué no remitimos al artículo 1985:

La indemnización comprende las consecuencias que deriven de la acción u omisión generadora del daño, incluyendo el lucro cesante, el daño a la persona y el daño moral, debiendo existir una relación de causalidad adecuada entre el hecho y el daño producido. El monto de la indemnización devenga intereses legales desde la fecha en que se produjo el daño” (Código Civil, 1984).

El presente artículo, representa un avance importante en nuestro Código; según señala Fernández (2014):

Nuestro Código de 1984 incorpora, revolucionariamente, en su artículo 1985, la institución del daño a la persona, en la cual, entre sus múltiples modalidades o especies de daños que se puedan inferir al ser humano, ocupa un lugar preminente la reparación del daño al proyecto de vida. La incorporación del daño a la persona, que por primera vez realiza el Código Civil peruano de 1984, obliga a una integral revisión del capítulo de responsabilidad civil. Se perfila en el futuro, en su sustitución, un Derecho de Daños en el cual, como debe ser, la persona ocupa un lugar central. (p. 42)

El Daño

En el caso de la responsabilidad civil extracontractual, el daño: “Surge cuando se infringe un deber genérico impuesto a todo ciudadano por el contrato social: no dañar a nadie; de suerte que quien mediando culpa p negligencia, por acción u omisión, produce daño a otro, viene obligado a repararlo” (Orozco, 1998, p. 357).

El Derecho de Daños, se deriva del Law on torts anglosajón:

Que pone su acento en el daño efectivo que sufre la víctima que puede ser de distinta naturaleza, moral o patrimonial. Es indiferente que esa obligación surja por un mandato legal con independencia de que exista o no un previo contrato, lo cierto es que quien realiza una actividad de riesgo debe prever y cubrir sus consecuencias lesivas. (Orozco, 1998, p. 358)

Por su parte, el Tribunal Constitucional, en el fundamento 18 de la Sentencia 0001-2005-PI/TC, 2005 declara, “El daño que origina la responsabilidad civil puede ser definido bajo la fórmula del daño jurídicamente indemnizable, entendido como toda lesión a un interés jurídicamente protegido”. (Sentencia 0001-2005-PI/TC, 2005)

Lo declarado por el Tribunal Constitucional, comprende el derecho patrimonial o extrapatrimonial y en consecuencia el daño patrimonial y extrapatrimonial, bien se trate de un derecho patrimonial o extrapatrimonial. En tal sentido, los daños pueden ser patrimoniales o extrapatrimoniales.

En la misma sentencia se precisa que:

Serán daños patrimoniales las lesiones a derechos de dicha naturaleza, como es el caso de los sentimientos considerados socialmente dignos (...) Del mismo modo, la lesiones a la integridad psicológica y al proyecto de vida, originan supuestos de daño extrapatrimonial. (Sentencia 0001-2005-PI/TC, 2005)

La Corte Suprema (2008) Exp. 1465-2007, precisa que:

Los daños extracontractuales pueden ser de orden patrimonial y extrapatrimonial, por ello se habla, respecto a los primeros, del daño emergente y lucro cesante, en tanto que con relación al daño extrapatrimonial nos estamos refiriendo a los daños a la persona y el daño moral.

Inclusive, de acuerdo al artículo 1306 del Código Civil, se pacta sobre la reparación de un daño causado por un hecho doloso; ergo, con mayor razón se puede transar sobre daños provenientes de actos culposos.

De las sentencias citadas, se puede advertir que el daño, es la lesión a todo derecho subjetivo; puede ser de dos categorías: Patrimonial y extrapatrimonial. En el primer caso, es de dos categorías, i) El daño emergente y, ii) El lucro cesante, entendido como a ganancia legítima dejada de percibir como consecuencia del evento dañoso (Sentencia de Pleno Casatorio Casación N° 1465-2007- Cajamarca, 2008).

2.3.2. La propiedad y la Junta de Propietarios

2.3.2.1. Derecho de Propiedad

Según La Constitución Política.

Para conceptualizar que entendemos por propiedad, se tomará en cuenta lo señalado por el Tribunal Constitucional mediante sentencia en el fundamento 26, literal a), el Tribunal Constitucional, en el expediente 00008-2003-AI/TC, 2003, señala que la propiedad:

Establecida en el inciso 8) y 16) del artículo 2 de la Constitución, es concebida como un poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darles destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno. (Tribunal Constitucional Expediente 00008-2003-AI/TC, 2003)

En la mencionada sentencia, se precisa, además, que nuestra Constitución reconoce a la propiedad no sólo como un derecho subjetivo (derecho individual), sino también como una garantía institucional (reconocimiento de su función social).

El derecho de propiedad es un derecho fundamental que (...), garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70 de la Constitución se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”. (Tribunal Constitucional Expediente N° 3258-2010-TC, 2011)

En el fundamento 3 de la citada sentencia, el Tribunal Constitucional precisa las facultades del titular del derecho de propiedad:

Titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70 de la Constitución precise que el derecho de propiedad se “ejerce en armonía con el bien común”. Y no solo esto; además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos. (Tribunal Constitucional Expediente N° 3258-2010-TC, 2011)

Propietario

Considerando los conceptos previamente desarrollados se entenderá por propietario aquel sujeto o persona que tiene facultad de servirse de un bien del cual

se considera titular, y en tal condición puede percibir los frutos y productos de dicho bien, y consecuencia tiene posibilidad de darle destino o condición conveniente a sus intereses; para ello deberá tomar en cuenta que su ejercicio de su derecho propiedad deberá ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley, ello en concordancia con nuestra Constitución.

Regímenes de Propiedad

Es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público, declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa.

2.3.2.2. Propiedad Exclusiva y Común

Uno de los tipos de régimen de propiedad viene a ser el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Tomando en cuenta lo citado por Torres (2016) se entiende por Propiedad Exclusiva y Común al:

Derecho real que confiere a su titular las facultades de uso, goce y disposición sobre secciones de propiedad exclusiva (departamentos, estacionamientos,

tiendas, etc.) y sobre partes comunes (terreno, pasillos, escaleras, etc.), en que se divide una edificación o conjunto de edificaciones, denominada unidad inmobiliaria. (p. 52)

Régimen de propiedad exclusiva y común según marco legal

Para empezar a desarrollar este apartado, es preciso entender, la evolución normativa de la propiedad exclusiva y común, antes conocida como propiedad horizontal, en ese sentido, procuraremos fijar algunas normas que han sido parte de esta evolución o desarrollo normativo.

En primer orden tenemos al Código Civil de 1936, específicamente los artículos 855 al 857, artículos en los que se prescribía la “propiedad por pisos”, este cuerpo normativo, al ser el primero en regular lo que ahora se conoce como propiedad horizontal, resultó insuficiente en función a la evolución constante respecto a este nuevo tipo de propiedad.

Posterior al Código Civil de 1936, llega la Ley 10726 de 1946 “Ley sobre la propiedad de los diversos pisos de un edificio”, esta ley resulto ser la primera en regular de manera específica este tipo de propiedad, y es en su reglamento en el cual se utiliza por primera vez el término “propiedad horizontal”.

Es en el año 1978, mediante la Ley 22112 “Régimen de Propiedad Horizontal para toda edificación o conjunto de edificaciones”, cuando se utiliza el término de “Propiedad Horizontal” de manera específica en el título de la norma.

Ya en el año de 1999 mediante la Ley 27157 “Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común” el nombre clásico de “Propiedad Horizontal” es modificado por el que se puede observar en el título de la ley en mención, ello con la intención de darle mayor amplitud al concepto de esta figura que para entonces resultaba especial. Esta norma es de fundamental importancia puesto que es la que sigue vigente hasta la actualidad, cabe precisar que, posteriormente en el año 200 se aprueba el reglamento de la ley 27157 regulando de esta manera aspectos de mayor relevancia de la ley en mención, así mismo en el año 2006 se aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157 “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliaria de propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”, este reglamento es de suma importancia puesto que agrupa todas las normas en un solo cuerpo normativo.

El Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común es una propiedad especial que se encuentra regulado en el artículo 129 del reglamento de la Ley N° 27157, supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por sección inmobiliarias tales como (i) secciones de dominio exclusivo²⁶⁷; pertenecientes a diferentes propietarios; (ii) bienes comunes ²⁶⁸ y (iii) servicios comunes²⁶⁹, ambos de dominio común, (iv) reglamento interno²⁷⁰ y (v) junta de propietarios²⁷¹. No va existir el régimen si solo existen sección de dominio exclusivo o solo existen secciones de bienes comunes, por ello se entiende que debe haber una coexistencia entre ambas secciones. (García, 2018, p. 257)

Por su parte, el artículo. 129 del T.U.O. de la Ley 27157 D.S. N°035-2006-VIVIENDA prescribe:

Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios. (T.U.O de la Ley 27157)

2.3.2.3. Junta de propietarios

La junta de propietarios implica la existencia de un edificio o conjunto de edificaciones que están conformadas mediante secciones inmobiliarias que son de dominio exclusivo, así como también elementos de dominio común.

El dueño de una sección inmobiliaria, por el solo hecho de serlo deviene en miembro de una comunidad de propietarios, que el ordenamiento jurídico denomina: junta de propietarios. El elemento esencial de la comunidad de propietarios es la existencia de bienes y servicios comunes, para cuya administración, mantenimiento y conservación deben ponerse de acuerdo los propietarios de las diversas secciones inmobiliarias (Vásquez, 2016, pp. 55-56).

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 (T.U.O de la Ley 27157, 2006).

Pero cabe señalar que las juntas de propietarios no cuentan con una personería jurídica, al no identificarse en él un *animus societatis* entre quienes lo integran. Ya que propiamente esta organización tiene como fines propiamente la preservación y mantenimiento de la propiedad exclusiva y común. Por ello González (2007) lo define como:

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; cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas. (p. 265)

Es en razón a ello que la conformación de la junta de propietarios con tales fines respecto a actos de variación la (Resolución N° 212-2011-SUNARP-TR-L, 2011) en el cual Tribunal Fiscal dispone que cualquier acto vinculado al mantenimiento y preservación de la propiedad exclusiva y común, previamente tiene que ser aprobado por la junta de propietarios. Además, habiéndose la posibilidad de contar con un presidente y de ser el caso a más con una secretaria y/o administrador.

Por último, cabe precisar que el (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2006) en el Reglamento Nacional de Edificaciones hace referencia a la junta de propietarios, de manera muy somera, en los siguientes artículos:

Artículo 32. En este caso, el consumo registrado por el medidor o medidores de las áreas comunes del Conjunto Residencial se facturará por separado a la Junta de Propietarios, de igual forma se procederá para los casos en que además de

edificios multifamiliares se incluyan viviendas unifamiliares (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006).

Artículo 33. El mantenimiento de los sistemas de abastecimiento de energía al interior del Conjunto Residencial o al interior de cada edificio, será administrado por la correspondiente Junta de Propietarios (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006) .

2.3.2.4. Inscripción de la Junta de Propietarios

El (Congreso de la República del Perú, 1999) mediante la Ley N° 27157 en el art. 33 segundo párrafo señala que:

En caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el Formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el Registro respectivo. (Ley N° 27157, 1999)

Constituyendo un aspecto fundamental el reglamento interno al ser el elemento constitutivo de la conformación de la junta de propietarios. Sin embargo, la inscripción a pesar de ser una exigencia normativa no es obligatoria ya que no está sujeta a nulidad en caso de no inscripción sino más bien logrando la forma de un acto de hecho siendo válido, aunque no formal. Además, el mismo cuerpo normativo en el art. 46 del, numeral 1 señala que “En el Registro Público correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la junta de propietarios” (Ley N° 27157, 1999). Y en concordancia con el

(Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, 2006) el Reglamento de la Ley N° 27157 art. 145 segundo párrafo, dispone que específicamente “Su inscripción se efectúa en el registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes” (Ley N° 27157, 1999).

En referencia a la inscripción se tiene la jurisprudencia registral, específicamente la Resolución N° 529-2004-SUNARP-TR-L, 2004, en la que se señala “restringir el acceso al Registro de dicho acto, supondría que la publicidad que otorga el Registro sea incompleta” (Resolución N° 529-2004-SUNARP-TR-L, 2004), quedando legitimada la posibilidad de elevar a registro público el presente acto.

Inscrita la junta de propietarios en el registro de propiedad inmueble, hemos de referirnos a la personería jurídica, en tanto ella se vincula a las actividades de la junta de propietarios.

2.3.2.5. Personería jurídica

La personería jurídica, permite que un ente distinto a la persona natural sea titular de derechos y obligaciones; facilita a estos entes actuar como sujetos de derecho.

Cuando hablamos de personalidad jurídica, hablamos de un ente cuya existencia extrajurídica: Del hombre, que es material, decimos que tiene personalidad jurídica: de la asociación no reconocida, que es social, decimos que carece de personalidad jurídica; de la corporación municipal, que es político-social, decimos también que tiene personalidad jurídica; en otros términos, cada vez que hablamos de personalidad jurídica lo hacemos indicando que un ente de

sustancia no jurídica (cualquiera: Orgánica, inorgánica, social, psicológica, etc.) tiene además trascendencia jurídica, tiene una individualidad jurídica, una proyección, una “mascara” en el plano del orden jurídico que le permite actuar trabando relaciones jurídicas. La personalidad jurídica es, pues, parte de una noción más integral de cualquier ente, y sólo constituye un rasgo distintivo del mismo, no la sustancia principal (Gordillo, s/f, pág. 2).

Del texto citado se puede advertir que la personería jurídica dota de individualidad jurídica en el plano jurídico, rasgo distintivo que le permite establecer relaciones jurídicas.

De manera que, estamos frente a aquella capacidad que el Derecho le reconoce a entes colectivos para ser titulares de derechos y obligaciones; así, se encuentra regulada por el ordenamiento normativo. En la legislación peruana es el Código Civil que en su artículo 77, el cual prescribe “La existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley”.

El contenido del presente artículo, al señalar que la existencia de la persona jurídica comienza con su inscripción; permite advertir que una vez que la junta de propietarios se inscribe en registros públicos, le corresponde tener existencia y como tal también le debiera corresponder personalidad jurídica.

Siendo así, la junta de propietarios al asumir derechos y obligaciones también sede asumir responsabilidad contractual y/o extracontractual.

2.3.2.6. Tipo de responsabilidad civil de la Junta de Propietarios

El tipo de responsabilidad civil, obedece a la omisión o acción realizada y al daño tipo de generado, puede ser, en algunos casos una responsabilidad civil contractual y en otros casos una responsabilidad extra contractual.

Responsabilidad Civil de la Junta de Propietarios

Según Rodríguez (2020), “Si bien es cierto la junta de propietarios no goza de personería jurídica, también lo es que su relativa subjetividad permite que la víctima dirija válidamente su pretensión indemnizatoria contra aquella.” (párr. 18)

Aun cuando sea posible una pretensión indemnizatoria contra la junta de propietarios, surge la interrogante ¿Cómo se efectivizaría? puesto que la normativa relacionada (Ley 27157 y su Reglamento), no precisa la responsabilidad de la junta de propietarios para con quienes resulten perjudicados.

Por tanto, para tal efecto partiéndose de la premisa del establecimiento del símil de la junta de propietarios con asociación no escrita originaria o sociedad irregular con fines prácticos, se puede acudir a instrumentos jurídicos como el Código Civil que en el art 125, respecto al fondo común de la asociación de hecho, señala:

Los aportes y las cuotas de las asociaciones, así como, los bienes que adquiera la asociación, constituyen su fondo común. Mientras está vigente la asociación no se puede pedir la división y partición de dicho fondo, ni el reembolso de las aportaciones de los asociados. (Código Civil, 1984)

Y consecuentemente el art. 126 dispone “El fondo común responde de las obligaciones contraídas por los representantes de la asociación. De dichas obligaciones responden solidariamente quienes actúen en nombre de la asociación,

aun cuando no sean sus representantes” (Código Civil, 1984) . Pudiendo identificarse con ello la fuente con la cual se asumirá las responsabilidades que se generen.

A ello también resulta aplicable la Ley 26887 que aprueba la Ley General de Sociedades, que en su art. 424 señala que:

Los administradores, representantes y en general quienes se presenten ante terceros actuando a nombre de la sociedad irregular son personal, solidaria e ilimitadamente responsables por los contratos y en general por los actos jurídicos realizados desde que se produjo la irregularidad. (...) la indemnización por los daños y perjuicios, causados por actos u omisiones que lesionen directamente los intereses de la sociedad, de los socios o de terceros. (Ley N° 26887, 1997)

Por el cual se deduce la posibilidad de la víctima de dirigir su pretensión para conseguir la respectiva indemnización de daños y perjuicios a partir del fondo común y en su defecto dirigirse a cada uno de los propietarios teniéndose en cuenta que mantienen una obligación mancomunada mas no solidaria. Además, se tiene que el presidente o similar en forma individual que se excedan en sus facultades están sujetas a responsabilidad, por lo cual, si la afección recae en el bien común la junta de propietarios tiene expedita su derecho de repetición; garantizándose así su seguridad.

Teniendo en consideración que la junta de propietarios es la reunión de propietarios, le corresponde una responsabilidad solidaria, por tal motivo, y a fin de determinar la responsabilidad de la junta de propietarios, se debe analizar los elementos constitutivos de la responsabilidad civil.

2.3.2.7. Elementos constitutivos de la Responsabilidad Civil de la junta de propietarios

Según nuestro ordenamiento jurídico peruano para que se acredite la responsabilidad civil sea de naturaleza contractual o extracontractual tiene que concurrir elementos como: el daño, antijuridicidad, nexo causal o causalidad, factor de atribución; y la doctrina agrega un quinto elemento la imputabilidad. Pero según la Corte Suprema de Justicia (2016) Exp. 3470-2015:

(...) en la doctrina se han establecido 4 elementos conformantes de la responsabilidad civil 1) La antijuridicidad, conducta contraria a ley, 2) El factor de atribución, título por el cual se asume responsabilidad (subjctiva y objetiva), 3) El nexo causal entre el hecho y el daño; 4) El daño, consecuencia de la lesión al interés protegido (Casación 3470-2015- Lima Norte, 2016).

a. Imputabilidad

Según doctrina nacional “La imputabilidad o capacidad de imputación es la aptitud del sujeto de derecho de ser responsable por los daños que ocasiona” (Espinoza, 2006, p. 90).

Se trata de una situación jurídica, propia de la persona física, por ende, no resulta aplicable para personas jurídicas, pero si para el agente que actuó en nombre de ella; de manera que la persona jurídica responde por hechos realizados por terceros.

“La imputabilidad o capacidad de imputación es la aptitud del sujeto de derecho de ser responsable por los daños que ocasiona” (Espinoza, 2006, p. 60).

De acuerdo al Código Civil, la responsabilidad se fija cuando el sujeto tiene discernimiento, el cual, permite que pueda responder frente a los daños y perjuicios; así se tiene del artículo 458, el cual prescribe: “El menor capaz de discernimiento responde por los daños y perjuicios que causa” (Código Civil, 1984); como se tiene del texto citado, se regula la responsabilidad del incapaz con discernimiento.

b. El daño

El daño en sentido lato se configura cuando una persona desborda su órbita de facultades e invade a otro agente, de forma que, si se causa un daño no justificado a un tercero, menoscabando su patrimonio debe el autor responder mediante el debido resarcimiento que restablezca el patrimonio a su estado anterior (Bustamante, 1997, p. 159).

En consecuencia, no podrá existir responsabilidad civil si no hay daño causado; vale decir, no podrá exigirse el deber de reparar, sin embargo debe precisarse que el daño no puede ser entendido sólo como lesión de un interés protegido, sino que incide más bien en las consecuencias, aquellos efectos (negativos) que derivan de la lesión del interés protegido; hablándose de un daño-evento (lesión del interés tutelado) y un daño consecuencia (daño emergente, lucro cesante y daño moral) (Espinoza, 2006, p. 226).

Según la jurisprudencia de la Corte Suprema, en el Exp. 2216-2005-Cusco, se ha señalado:

Con relación al daño como elemento de la responsabilidad civil, es preciso tener en cuenta que desde la perspectiva del derecho de daños, el daño no es

otra cosa que la lesión, el menoscabo o la pérdida de un bien jurídico tutelado, tales como la integridad física, la libertad, el honor, el patrimonio, los derechos de crédito y otros derechos civiles, de allí que en la dogmática de la responsabilidad civil se asume que el daño está comprendido en el concepto de antijuricidad, puesto que nadie está autorizado a desbordar su órbita de facultades concebidas por el derecho e invadir la ajena (Casación N° 2216-2005).

c. Antijuricidad

El concepto de antijuricidad es sinónimo de ilicitud. Puede aplicársele a las hipótesis de infracción del deber impuesto por la voluntad de las partes en el contrato; así como, en el acto ilícito que consiste en la infracción de la ley que causa daño a otro y que obliga a reparar” (Bustamante, 1997, p. 109).

Según la Corte Suprema en el Exp. 3230-2000 se establece que:

El requisito de antijuricidad del hecho imputado, presupone la existencia de un hecho ilícito, que supone la verificación de una conducta contraria a derecho, que da origen a una responsabilidad indemnizatoria; en sentido inverso, cuando el actuar del sujeto es conforme a derecho o cuando existe una causa de justificación que convierta en lícita la conducta dañosa, no habrá responsabilidad indemnizatoria, por cuanto no se habrá cumplido con el requisito de la antijuricidad (Casación 3230-2000- Ayacucho, 2001) .

d. Factores de Atribución

En la doctrina se plantea una interrogante “¿A título de qué se es responsable?” y la respuesta brindada es del “deber indemnizar” (Espinoza, 2006, p. 126). La reparación civil, procederá de daño ocasionado, el mismo que debe ser conjugado con el factor de responsabilidad subjetiva u objetiva; en el primer caso, nos referimos al dolo y culpa, y en el segundo caso, nos referimos a la realización de alguna actividad, al cual, el ordenamiento jurídico lo considera idóneo para poder atribuirlo a una persona determinada.

La cuestión es importante en la materia que estamos tratando, porque la imputabilidad o la atribución legal nos va a señalar quién es el sujeto que debe responder por el daño causado” (Bustamante, 1997, p. 323).

Por otro lado, la Corte Suprema en el Exp. 1114-2003 señala que:

La norma contenida en el artículo 1969 del Código Civil, regula un supuesto de responsabilidad subjetiva, es decir que el factor de atribución es el dolo y la culpa; por su parte, el artículo 1970 se refiere a supuesto de responsabilidad objetiva, donde el ejercicio de ciertas actividades permite relegar o eliminar el factor de atribución con el que se causó el daño; porque sólo es necesario el resultado que se produce (daño) (Casación 1114-2003-Lima, 2005).

Según la doctrina nos dice respecto al artículo 1969 del Código Civil Peruano, que: “El legislador se coloca en una posición subjetivista, atribuyendo responsabilidad, lo cual configura la obligación del pago por indemnización, por quien sea el culpable del dolo o culpa” (De Trazegnies, 2001, p. 123).

e. Nexo causal

Se trata de un elemento esencia de la responsabilidad civil, y que vincula el hecho imputable y el daño; es por ello que, el autor del comportamiento indemnice por el perjuicio.

El nexo causal como consecuencia de la modificación del mundo exterior que es motivado por la acción de la persona y de las cosas que constituyen los elementos actuantes, expresada en hechos que van a constituir una cadena continua que denominamos hechos que son antecedentes de aquél y hechos que son su consecuencia (Espinoza, 2006, p. 174).

2.3.2.8. Junta de Propietarios

Actualmente, la junta de propietarios no goza de personalidad jurídica, sin embargo, se le ha reconocido relativa subjetividad, la que le permite celebrar contratos y poder adquirir bienes y servicios a fin de mantener y conservar los bienes comunes de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común.

La Junta de Propietarios, al no estar inscrita, su actuación se equipararía a una asociación no inscrita, claro está, con cierta diferencia:

ASOCIACIONES NO INSCRITAS	JUNTA DE PROPIETARIOS
Artículo 124°.- El ordenamiento interno y la administración de la asociación que no se haya constituido mediante escritura pública inscrita, se regula por los acuerdos de sus miembros, APLICÁNDOSE LAS REGLAS ESTABLECIDAS EN LOS ARTÍCULOS 80° A 98°, EN LO QUE SEAN PERTINENTES"	"El ordenamiento interno de una Junta de Propietarios está "regulada por los acuerdos de sus miembros (reglamento interno)", APLICÁNDOSE LAS REGLAS PERTINENTES ESTABLECIDAS, EN EL CASO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS, la Ley 27157, su RGTO y la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN.

(SUNARP, 2018)

Comentario en relación análisis económico del Derecho, de la responsabilidad de la persona jurídica y la junta de propietarios.

En consideración que el análisis económico del derecho comprende el análisis de los costos de entrada de los recursos que se pueden realizar desde la reducción de gasto.

En tal sentido el análisis económico puede ser positivo o normativo, será positivo si se estudia cómo actúan realmente las personas en condiciones de escasez, esto es, cómo asignan sus limitados recursos; por su parte cuando nos referimos al análisis económico normativo nos referimos a la formulación de juicios acerca de lo que se debería de hacer propiamente, cómo deberían emplear las personas sus recursos para maximizar la satisfacción de ciertas necesidades.

Lo antes indicado nos lleva a la conclusión que el derecho al influir en la conducta humana permite prever ciertas consecuencias, en algunos casos consecuencias positivas asociadas a la obtención de algún beneficio o premio y en otras negativas, en este caso cuando se encuentra asociada a la pérdida o a una sanción.

Estás consecuencias se encuentran vinculadas con las normas jurídicas y aquí éstas representan o constituyen incentivos o desincentivos, según los tipos de conducta que realicen.

Vemos entonces cómo las normas jurídicas influyen en la conducta humana y podríamos poner como ejemplo el que los precios de ciertos bienes también influyen de alguna manera en la conducta humana, así por ejemplo cuando hablamos de la reducción de impuestos que grava el consumo de determinados productos; este ejemplo nos permite apreciar la manera en que se puede tomar decisiones jurídicamente relevantes en condiciones de escasez en tal sentido el análisis económico del derecho nos permitirá comprobar si es que un sistema jurídico crea condiciones favorables para lograr una eficiencia económica, entendida esta última como la asignación de recursos a los usos más valiosos, esto es maximizando los beneficios.

Lo hasta aquí descrito tiene como eje central a la persona natural, pero que también se hace extensiva a las personas jurídicas las mismas que se encontrarán debidamente representadas y conformadas por personas, en tal sentido, también pueden tomar decisiones en las mismas circunstancias antes descritas de manera que nos podemos referir a un análisis económico del derecho que puedan realizar las personas jurídicas.

Como se había descrito las normas jurídicas inciden en la conducta humana y por ende también inciden en las decisiones que esta pueda tomar de manera que este postulado se extiende a las personas jurídicas quienes del mismo modo han de tomar diferentes decisiones y en diferentes circunstancias; la incidencia recae sobre las

decisiones que pueda adoptar una persona jurídica será positiva cuando otorga algún beneficio o reconocimiento o podrá ser negativa cuando establezca sanciones o responsabilidad, en este caso estaremos frente a una responsabilidad de la persona jurídica, de manera que, advertimos la relación que existe entre el análisis económico del derecho y la responsabilidad de las personas jurídicas.

Ahora bien, en el caso de una Junta de Propietarios, que no es propiamente una persona jurídica, pero que sin embargo, encuentra respaldo normativo en la Ley N° 27157, al ser quien adopta decisiones para celebrar actos jurídicos que conllevan derechos y obligaciones, y que tal decisión responde a la aprobación por dicha junta (Resolución N° 212-2011-SUNARP-TR-L, 2011), en tal sentido, el análisis económico que se puede realizar respecto de la Junta de propietarios, conlleva a advertir las decisiones que puede tomar y que ésta se encuentre sujeta al marco normativo, decisiones que se toman en función a los recursos económicos con que cuente, sea para adquirir derechos o para cumplir obligaciones.

En este extremo corresponde precisar que una persona jurídica debidamente reconocida cuenta con mayores beneficios y opciones de acceso comercial y financiero, que podría representar una situación atractiva para una junta de propietarios, aun cuando no sea propiamente su finalidad, representa una oportunidad.

Como parte de las obligaciones de una junta de propietarios, se encuentran aquellas que derivan del actuar de cualquiera de sus integrantes, cuyo actuar puede generar responsabilidad civil, ya sea contractual o extra contractual para con sus pares o frente a terceros, en ambos supuestos se hace difícil establecer el nexo causal,

distinguir el grado de responsabilidad de cada integrante o de la Junta de Propietarios (su presidente).

2.3.2.9. Marco Jurídico

Derecho Nacional

Actualmente la legislación vigente en relación a la Junta de Propietarios viene a ser:

Código Civil

Artículo 130° del Código Civil prescribe: “El comité que no se haya constituido mediante instrumento inscrito se rige por los acuerdos de sus miembros, aplicándose las reglas establecidas en los artículos 111 a 123, en lo que sean pertinentes” (Código Civil, 1984), de esta manera se regularía a la Junta de Propietarios, como una organización no inscrita, también denominada comité no inscrito o comité de hecho.

Ley 27157 - Ley de regularización de edificaciones

Artículo 47° de la Ley de Regulación de Edificaciones “La junta de propietarios está constituida por los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de estos”, que guarda concordancia con la normativa que a continuación se detalla:

- Decreto Supremo N° 035-2006- VIVIENDA (artículo 145° del TUO del Reglamento)

- Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (que aprueba el Reglamento de la Ley N° 27157).
- Decreto Supremo N° 033-2001-JUS (Reglamento de los Índices de Profesionales del Registro Predial Urbano)
- Resolución N° 023-2001-SUNARP-SN (Aprueban modelos de Formularios para la Inscripción de Propiedad y/o Regularización de Edificaciones).
- Ley 27972, Décimo cuarta disposición complementaria (Ley Orgánica de Municipalidades).
- Resolución N° 14-2003-SUNARP-SA, Anexo Numero 1 (Transferencia de predios regularizados al amparo de la Ley N° 27157).
- Resolución N° 540-2003-SUNARP-SN, Artículo 58 (Reglamento de inscripciones de registros de predios)
- Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, Primera Disposición Complementaria (Reglamento de índice de verificadores del registro de predios)
- Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, artículo 15 (Reglamento de la ley 28294)
- Resolución Directoral N° 004-2006-EF-68.01 (Aprueban Directiva para Proyectos de Inversión en Saneamiento Formulados).
- Decreto Supremo N° 055-99-EF, apéndice I, literal B (TUO de la Ley del IGV y del ISC)

- Decreto Supremo N° 036-2006-VIVIENDA (Aprueban Directiva para Proyectos de Inversión en Saneamiento Formulados y Ejecutados por Terceros)
- Ley 29128 (Ley que establece la facturación y forma de pago de servicios de energía y saneamiento para inmuebles de uso común)
- Resolución Ministerial N° 685-2007-VIVIENDA (Reglamento Operativo del Bono de Formalización Inmobiliaria -BFI)
- Resolución N° 340-2008- SUNARP-SN, Directiva (Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común)
- Resolución N° 03-2010-SNCP-CNC, Segunda Disposición Complementaria de la Directiva
- Decreto Supremo N° 014-2013-MTC, artículo 53.2 (Reglamento de la Ley N° 29904, Ley de Promoción de la Banda Ancha y Construcción de la Red Dorsal Nacional de Fibra Óptica).
- Resolución N° 015-2016-SUNARP-PT (Disponen la publicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en la sesión extraordinaria del Centésimo Cuadragésimo Primer Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP).

Derecho comparado

El presente apartado comprende un análisis de la legislación chilena y argentina, a fin de conocer la regulación de las instituciones jurídicas que hacen las veces de Junta de Propietarios en nuestra legislación, así como de los principales

órganos que la conforman, con especial énfasis en la labor de los Administradores, puesto que la labor que desempeña generará responsabilidad -civil-.

Chile

Chile cuenta con la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria o Ley 19537, que en el artículo 49, prescribe, que la ley se aplica a comunidades de copropietarios:

La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos (...). Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre sub administraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 26, respectivamente (Ley 19537).

Es importante precisar que cuenta con los siguientes órganos: Asamblea de Copropietarios (Reunión de todos los propietarios), Comité de Administración (Artículo 2 numeral 7. Aquel elegido por la asamblea para su representación) y el Administrador (Artículo 2 numeral 8. Es la persona natural o jurídica designada por

los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio conforme a la presente ley, a su reglamento y reglamento de copropiedad.

El comité de administración

De acuerdo a lo previsto en el artículo 2 numeral 7: “Es aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley” (Ley 19537) . Según el artículo 21, está compuesto por tres personas como mínimo; excepcionalmente, en caso sean menor número los propietarios, serán estos quienes tendrán la representación. Ahora bien, se acuerdo al artículo 17, el Comité de Administración, actuará en funciones el periodo determinado por la asamblea, pero sin exceder de 3 años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

El administrador

De acuerdo al artículo 22, el nombramiento del administrador debe constar en el acta de asamblea; por su parte, el artículo 23 señala las funciones del administrador, “las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios (...).” Ver cuadro comparativo N° 01.

Ley 19537 de Chile, regula esta institución con la denominación de Comité de Administración, para la cual se ha previsto requisitos especiales, así, el administrador puede ser una persona natural o jurídica, en el primer caso, ser mayor de edad, capaz de contratar y disponer bienes, no ser procesado o haber sido procesado por algún

delito, no haber sido condenado por un delito, no haber sido removido del cargo en una administración anterior y estar inscrito en el registro de administradores.

Argentina

El régimen de propiedad horizontal, regulado en el título V del Código Civil y Comercial que comprende los artículos 2037 al 2072, se encuentra asociado con el consorcio de copropiedad, el mismo que se encuentre regulado en el artículo 2044 de la siguiente manera:

El conjunto de propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escrituras públicas o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario (Código Civil y Comercial , 2014).

Corresponde precisar que era la Ley 13512 que regulaba la institución del consorcio, la misma que fue modificada por el Código Civil y Comercial.

El Consejo de propietarios, es designado por la asamblea, teniendo como atribuciones las previstas en el artículo 2064:

- a) Convocar a la asamblea (...); b) Controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio; c) Autorizar al administrador para disponer del fondo

de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios; d) Ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrado, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los 30 días de producida la vacancia. Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrado, no puede cumplir sus obligaciones (Código Civil y Comercial , 2014).

Es de resaltar que las funciones del administrador, se encuentran previstas en el artículo 2067, el cual prescribe: “El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestas por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios” (Código Civil y Comercial , 2014)

Cuadro N° 01

<p style="text-align: center;">Chile</p> <p style="text-align: center;">Ley 19537, promulgada en fecha 05 de diciembre de 1997, publicada el 16 de diciembre del 1997</p>	<p style="text-align: center;">Argentina</p> <p style="text-align: center;">Código Civil y Comercial Aprobado por la ley 26.994 Promulgado según decreto 2014.</p>
<p>Artículo 23.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.</p>	<p>Artículo 2067.- Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios.</p>

Habiendo revisado el contenido de la legislación chilena y argentina, se advierte lo siguiente:

- Para referirse a la junta de propietarios (denominación en la legislación peruana,) en la legislación chilena se utiliza la denominación de Comunidad de copropietarios, y en la legislación argentina la denominación utilizada es la de Consorcio de copropietarios.
- Entre los órganos de la propiedad horizontal antes referidos, la labor de administrador, resulta importante y comprende una gran responsabilidad, porque el desconocimiento y/o actuar negligente, puede poner en riesgo el patrimonio de la comunidad o copropiedad.
- El riesgo a que se expone la comunidad de propietarios, se encuentra asociado a su patrimonio, y comprende los perjuicios que conlleva la responsabilidad civil y la responsabilidad penal.

Francia

El aporte de la legislación francesa se desprende del contenido de las leyes 65-557 de julio de 1965 que fijó el estatuto de la copropiedad de inmuebles, así como por el decreto 67-223 de 17 de marzo de 1967, que, con las modificaciones respectivas, como la Ley 1329 del 8 de enero de 2007, regula que el sindicato responde por daños y perjuicios a los propietarios y a los terceros por los defectos de la construcción o de las zonas comunes o por falta de mantenimiento. Es de notar, que el sindicato de copropietarios tiene personería jurídica con el objeto de conservación del inmueble, administrar áreas comunes y asegurar la defensa de intereses colectivos.

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS Y CATEGORÍAS DE ESTUDIO

3.1. Hipótesis

3.1.1. Hipótesis General

Existen razones de orden jurídico y factico que justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil en el Perú.

3.1.2. Hipótesis Específica

1. El tipo de responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, sería la contractual, extracontractual y pre contractual.
2. Las causas por las cuales se debería revestir de personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, sería de carácter jurídico y contractual.
3. La forma de determinar la responsabilidad civil de la junta de propietarios en el derecho comprado sería a través del reconocimiento de personería jurídica.

3.2. Categorías de estudio

Siguiendo la doctrina de la investigación científica, cuando se adopta el enfoque cualitativo, se consignan para fines de análisis las categorías de estudios con sus respectivas sub categorías.

Categorías	Sub categorías
Responsabilidad Civil	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Sistemas de Responsabilidad Civil ❖ Teorías de la Responsabilidad Civil ❖ Responsabilidad Civil en el Perú ❖ Presupuestos o elementos de la Responsabilidad Civil ❖ Tipos de Responsabilidad Civil ❖ Marco Normativo de la Responsabilidad Civil ❖ Responsabilidad Contractual o por Inejecución de Obligaciones ❖ Responsabilidad extracontractual
Junta de Propietarios	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Derecho de Propiedad ❖ Propiedad Exclusiva y Común ❖ Junta de propietarios ❖ Personería jurídica ❖ Inscripción de la Junta de Propietarios ❖ Tipo de responsabilidad civil de la Junta de Propietarios ❖ Elementos constitutivos de la Responsabilidad Civil de la junta de propietario ❖ Marco Jurídico

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA

4.1. Diseño de investigación

Que comprende:

4.2. Enfoque de la investigación.

Cualitativo: Porque las hipótesis se probarán a partir de la recolección de información no numérica, así como del análisis de legislación, de documentación, de sentencias nacionales y entrevistas. Para ello se hará uso preeminentemente del método deductivo

4.3. Tipo de Investigación

Socio jurídico y Propositivo: Se evidencia de manera diagnóstica un problema para luego formular una propuesta de solución

4.4. Nivel de Investigación

Básico: Porque con esta investigación se busca contribuir al conocimiento teórico doctrinario y legislativo de instituciones jurídicas asociadas al Derecho Civil

4.5. Unidad de análisis temático

Vienen a ser: la Responsabilidad Civil y la Junta de Propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, para así determinar los criterios adecuados que se considere su revestimiento con personería jurídica.

4.6. Muestra No Probabilística

Para la muestra no probabilística se ha considerado importante recoger la opinión de entendidos en el tema de tesis

En ese entendido, tomaremos como muestra no probabilística un grupo de 04 personas profesionales del Derecho con especialidad en el tema investigado, y 04 personas propietarias de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común.

4.7. Técnicas de recolección de información

4.7.1. Técnicas

- a.** Análisis documental (Libros, artículos académicos, revistas jurídicas, entre otros)
- b.** Entrevistas

4.7.2. Instrumentos

- a.** Ficha de análisis documental
- b.** Guía de preguntas.

CAPÍTULO V

RESULTADOS

5.1. Procesamiento y Análisis cualitativo

5.1.1. Definición de área de trabajo

Para la recolección de información cualitativa se ha entrevistado a profesionales del derecho, así como a propietarios de inmuebles en el régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común en el Perú; los primeros por los conocimientos jurídicos y los segundos, por ser los directos interesados.

5.1.2. Técnicas e Instrumentos

Se ha incurrido a la entrevista como técnicas para recolectar la información, y el instrumento utilizado fue la guía de preguntas, formato que se adjunta como anexo.

Se realizaron 4 (cuatro) a profesionales del derecho y 4 (cuatro) entrevistas a propietarios de inmuebles en régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común en el Perú, de acuerdo a la siguiente lista:

Nombre	Especialidad
Alonso Nikolay Paz Ponce	Civil, Arbitral, Comercial y Contrataciones Públicas.

Yordan Bellido Ascarza	Especialista en legislación laboral y Derecho de Empresa.
Yuliano Quispe Andrade	Especialista en Litigios de Derecho Civil y Arbitraje.
Ludwin Zamora Chutas	Especialista en Derecho Registral y Notarial.

5.1.3. Resultados de las entrevistas

5.1.3.1. Entrevista a Alonso Nikolay Paz Ponce (Abogado)

A la pregunta 1. **¿Qué daños podrían ocasionarse en una propiedad común?** responde que, se tiene que tener en cuenta que conforme estipula la Ley N° 27157 y su Reglamento Aprobado por Decreto Supremo N° 065-2006-VIVIENDA existe en el Perú dos regímenes de propiedad, el de Propiedad Exclusiva y Común y el régimen de Independización y Copropiedad, **en la propiedad común o en unidades inmobiliarias sujetas a esta existen; servidumbres, gradas de servicio común, ascensores, espacio de uso común, terrazas, azoteas, lavanderías y demás, en estos, se debe tener en cuenta que lo que preexiste son áreas comunes y estas se rigen por la copropiedad del Código Civil**, es decir que los propietarios exclusivos (de sus unidades inmobiliarias) son copropietarios de dichas áreas y “bienes” comunes, por tanto los daños que podrían darse sobre estos repercuten en daños materiales tipificados en el código penal (delito de daños) sobre propiedad común sujeta a este régimen, así como daños personales (en caso la repercusión de un daño material grave sobre una determinada persona, por ejemplo malograr por mala manipulación el ascensor y

que quede atrapado alguien que sufra claustrofobia) por tanto los alcances pueden ser incluso de connotación penal, además de los indemnizatorios civiles que estos deriven.

A la pregunta 2. **¿Qué sabe acerca de la formalidad de las juntas de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, conforme al artículo 20 de la Ley N° 27157, se debe llenar un Formulario Registral al Registro correspondiente el Reglamento Interno y la junta de propietarios. Así mismo esta deberá estar contenida en el reglamento interno de la unidad inmobiliaria conforme determina los artículos 145 y 153 del reglamento; formalidad exigida; Escritura pública.

A la pregunta 3. **¿En el desempeño de su profesión ha conocido casos sobre responsabilidad civil de junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, **dos casos en particular**, uno por **daños sobre el ascensor por mala manipulación** (manipulación negligente) la cual termino en un sentencia por obligación de hacer (refacción del ascensor) pues se determinó que la Junta de propietarios fue responsable por no cuidar la correcta implementación y capacitación del ascensor a sus directivos (particularmente al encargado de cuidado y mantenimiento) y esto devino en peticiones de índole real y personal (daños y perjuicios en una persona determinada) y **otro de índole penal, al atentar contra la vida de una persona que se negaba a pagar los conceptos de mantenimiento y servicios de agua** (pues era un solo recibo), esto porque la junta de propietarios tomo la decisión de cortarles los servicios, cometiendo el delito de Peligro común, pues el corte de servicios básicos (agua) pone en riesgo a la vida de las personas, pues a estos vecinos morosos no se les puede cortar servicios básicos (ingreso al ascensor, cochera, etc.), pues resulta ilegal. Esta restricción rige aun así los propietarios fijen en su reglamento que se puede cortar los servicios a los morosos.

A la pregunta 4. ¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad por los perjuicios ocasionados (a nivel contractual o extracontractual)? Responde que, de la premisa tenemos que si hablamos de perjuicios, **estamos ante el contexto de daño, por tanto por propia responsabilidad legal y conforme los artículos 1969 y 1970 del código Civil, si la junta de propietarios (conjunta o aisladamente) por dolo o culpa efectúa daños reales o personales deberá asumir la responsabilidad de manera solidaria todos estos**, pues son aunque no reconocidos, responsables de la conducción y manejo de la totalidad de propiedad (incluido propiedad exclusiva y común), por tanto su responsabilidad puede alcanzar a la totalidad de bienes que son parte de la propiedad.

Pero cuando se habla de responsabilidad extracontractual, tenemos que, funciona la responsabilidad civil a cada uno de los propietarios de las secciones exclusivas del edificio esto porque la responsabilidad extracontractual no puede sostenerse sobre una “entidad” sin personería jurídica, pudiendo incluso ante una responsabilidad resarcitoria recurrir incluso al fondo común para dicho fin.

A la pregunta 5. ¿Cree usted que estos perjuicios ocasionados son a nivel contractual o extracontractual? Considera que, **son de ambos tipos pues a nivel contractual tenemos los vínculos legales que importan a todos los miembros de la junta, en el uso regular de sus atribuciones de propiedad pueden cometer abusos, o propiamente atentados a la integridad del edificio (ejemplo que un propietario coche su vehículo con la puerta de acceso, vincula no solo el correcto uso de los bienes comunes, sino además el propio reglamento interno). Ahora bien se debe tener en cuenta que la responsabilidad extracontractual es evidente si en la falta de cuidado, actuar negligente o imprudente puede cometerse daño sobre bienes o personas (por ejemplo por no dar mantenimiento**

al inmueble y que una parte de la fachada caiga y dañe a un tercero, la caída de un andamio o una pluma dejada ahí por mucho tiempo), es evidente que el grado de responsabilidad alcanzara a la junta de propietarios independientemente de su grado de participación en la toma de decisiones.

5.1.3.2. Entrevista a Yordan Bellido Ascarza (Abogado)

A la pregunta 1. **¿Qué daños podrían ocasionarse en una propiedad común?** responde que, entendiéndose bajo la premisa de propiedad común, parte de un predio de uso múltiple de todos los propietarios, **los daños ocasionados podría ser responsabilidad de alguien en particular, por ejemplo, que alguien sustraiga un foco, es decir la responsabilidad de un particular, o puede ser responsabilidad de terceros (que no necesariamente tenga una relación con la Junta de Propietarios), por ende los daños pueden ser a la propiedad: ruptura de paredes, deterioro de la pintura, etc.; daños que puedan ocasionarse a la propiedad común.**

A la pregunta 2. **¿Qué sabe acerca de la formalidad de las juntas de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** responde que, en primer lugar, la definición de propiedad exclusiva parte de lo que está inscrito en registros públicos, que viene a ser el predio, tomándose en cuenta que cuando un inmueble es inscrito bajo los parámetros que establece los registros públicos, se delimita cuáles son los límites de la propiedad y cuáles son las medidas de las áreas de propiedad exclusiva de cada propietario, esa particularidad viene a ser la propiedad exclusiva; a su vez, **la propiedad común está conformada por los pasadizos, patio de comidas, áreas de uso de todos los propietarios de un edificio.**

A la pregunta 3. **¿En el desempeño de su profesión ha conocido casos sobre responsabilidad civil de junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, el tema de la responsabilidad civil podría tomarse en consideración como aquello que se pueda atribuir a un representante de una empresa, es decir, la junta de propietarios tiene una facultad inherente por ley, es decir, que una persona al momento de ser parte de una junta de propietario, está representando a todo un grupo de propietarios, otorgándole facultades, a los debería además atribuirles responsabilidad en caso de un mal manejo, en una empresa es la misma figura, constituimos una empresa asociación con fines de lucro, y hay un representante, según la ley general de sociedades, es el gerente general, quien tiene facultades como la junta de propietarios, si es que se le da un tema de representatividad también deberían ser responsables en determinadas circunstancias, por una mala administración o un mal manejo, porque incluso puede ocurrir que se apoderen de un fondo común, situación en la que deberían asumir responsabilidad.

A la pregunta 4. **¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad por los perjuicios ocasionados (a nivel contractual o extracontractual)?** Responde que, la persona quien tiene la representatividad, pues recordemos que **cuando inscribimos una junta de propietarios, esta se inscribe en registros públicos como un libro aparte, entonces, no es una persona jurídica propiamente dicha, aunque tiene facultades y algunas características propias de ellas; por ello, las personas que tienen esta representatividad deberían tener responsabilidad, ya que si tiene representatividad , tiene facultades para celebrar contratos, en las que tendría una responsabilidad contractual en caso se estipulen cláusulas,** que a su vez podrían ser cláusulas abusivas, en perjuicio de la junta de propietarios, por ende, la persona que firme este tipo de contrato tendría que hacerse

responsable: por otro lado, en el tema de la responsabilidad extracontractual tendríamos que analizar que si bien no existe un contrato como tal, en la día a día, se crean relaciones extracontractuales, como por ejemplo, al emplear a un maestro de obra, se le gira una boleta de pago a su nombre, sin embargo no existe un contrato de por medio; por consiguiente puede darse que sin la existencia de un contrato de por medio, exista responsabilidad civil ya que es la persona que creo el vínculo extracontractual, y esta no cumplió con su trabajo.

A la pregunta 5. **¿Cree usted que estos perjuicios ocasionados son a nivel contractual o extracontractual?** Responde que, como mencioné anteriormente, esto **va a depender de la existencia de un contrato, en la práctica en la mayoría de casos, no hay contratos, pero de ser así, debemos analizar cuáles son las cláusulas que contiene esta, o por lo menos equiparar posiciones de las cuales tanto los derechos y deberes de ambas partes se encuentren en igual posición, que no exista ningún abuso por parte de ninguna de las partes**, porque si estamos contratando sobre todo con empresas, hay casos en particular que cuando se contrata de esta manera hay cláusulas que incluso ponen penalidades que pueden ser perjudiciales y factibles de una indemnización.

5.1.3.3. Entrevista a Yuliano Quispe Andrade (Abogado)

A la pregunta 1. **¿Qué daños podrían ocasionarse en una propiedad común?** Responde que, como cualquier actividad en el desarrollo de sus funciones puede causar daño, naturalmente, y si es como ocasión en el desarrollo de sus funciones, es posible imputarle un incumplimiento contractual y por tanto indemnizar aquellos Daños.

A la pregunta 2. **¿Qué sabe acerca de la formalidad de las juntas de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, la Ley otorga ciertas facultades a esta Junta Directiva (Ley 27157), además de eso **hay un reglamento interno, en ese reglamento interno se establecen las obligaciones y facultades de su Presidente, Secretario, Tesorero y demás miembros; estos directivos van a desarrollar una serie de actividades** y en función de estas es que ellos pueden cometer ciertos tipos de ilícitos civiles.

A la pregunta 3. **¿En el desempeño de su profesión ha conocido casos sobre responsabilidad civil de junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, en lo personal, no pude ver un caso particular, donde se haya advertido que algunos propietarios estén reclamando el pago de ciertos daños a la junta directiva, **pero si existiera daño se debería indemnizar.**

En la práctica, **este tipo de demandas no son frecuentes por el tema de cuantía**, nadie se anima a demandar dado que le costaría más el proceso que solucionar el tema, por la inejecutabilidad del tema a futuro por parte de los que van a ser demandados, pero jurídicamente sí es posible demandar esta indemnización.

No suele darse por dos motivos, uno porque los propietarios emiten informes trimestrales, anuales, hacen una liquidación de todo lo que se ha gastado, tienen un fondo común que solamente van a poder gastar en tanto y en cuanto lo acepten todos los propietarios, es difícil que por montos elevados.

A la pregunta 4. **¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad por los perjuicios ocasionados (a nivel contractual o extracontractual)?** Responde que, si las

obligaciones que habrían incumplido, no habrían estado establecidas en el reglamento interno y no están en la ley, lógicamente como existe un daño se tiene que indemnizar.

Que pasa en aquello en un escenario hipotético donde esa obligación que tenía el presidente o el secretario no está en el Reglamento interno o en la Ley 27157, en el común desarrollo de sus actividades innegablemente tiene que tener algunas obligaciones a la par, porque si yo tengo facultades para contratar, puedo contratar a quien me convenga para obtener un provecho en perjuicio de todos los propietarios, por ende, estos deberían tener un remedio civil para poder cuestionar mi actividad, y como no hay remedio civil conocido, **el remedio por defecto es la indemnización** (Rassumi: Donde hay derecho y no hay remedio civil entonces siempre va a estar la figura de la responsabilidad civil o también llamado indemnización o resarcimiento).

Si el problema es mediante qué deben responder, a título personal o a título de la Junta Directiva, si deben responder de forma mancomunada o forma solidaria.

Al margen de que sea una Asociación o no, sino que esa persona actuando como directivo ha causado daño, y lógicamente no puede responder con el fondo común, ya que también pertenece a los propietarios, lo ideal sería que respondan a título personal porque por ejemplo cuando eran directivos contrataron de forma irregular a una empresa, donde se ha causado un daño patrimonial a todos los propietarios. Todo reglamento interno debería tener como principio que todo directivo debe actuar en pro a los demás propietarios. El quantum indemnizatorio deberá ser valorado por el juez.

A la pregunta 5 **¿Cree usted que estos perjuicios ocasionados son a nivel contractual o extracontractual?** Responde que, ahora, desde que enfoque, contractual o extracontractual.

Yo creería que debería de ser contractual, porque es en el incumplimiento del desarrollo de sus funciones. La Responsabilidad Civil Contractual, se da porque el contrato es la principal fuente de las obligaciones, en realidad el nombre adecuado es Responsabilidad Obligatoria, porque causas daños en ejercicio de tus obligaciones, que ya pueden nacer del contrato, de la Ley.

Vamos a suponer un escenario que **no está en el acuerdo, en Reglamento Interno, no está en Ley, en ese escenario se podría demandar por un tema de Responsabilidad Civil Extracontractual** porque existe un principio básico, que es el no causar daño a nadie, cual fuera tu actividad no puedes causar daño a nadie; si los Directivos de la Junta de Propietarios en su accionar realizarían un daño debería responder claramente, no hacerlo implicaría o entenderíamos que el ordenamiento jurídico es incompleto porque estaríamos ante una situación en el que el usuario no podría encontrar un remedio civil, y a pesar de tener otros procesos, por ejemplo el amparo, este no te va a permitir cobrar una indemnización, que sería el remedio jurídico por defecto de cualquier otro proceso; tendría que ser el recurso por responsabilidad civil extra contractual, además porque el mismo 1969 del Código Civil te permite, es una regla general.

5.1.3.4. Entrevista a Ludwin Zamora Chutas (Abogado)

A la pregunta 1. **¿Qué daños podrían ocasionarse en una propiedad común?** Responde que, en una propiedad común. Entendiéndose, en primer lugar el daño como todo menoscabo que afecta a los bienes personales o patrimoniales de la persona; **los daños que podrían ocasionarse en una propiedad común, son los daños patrimoniales de los bienes de uso**

social en un edificio de vivienda; como por ejemplo los ascensores, las áreas verdes, patios de comida, tendederos, cámaras de vigilancia, etc.; pudiendo devenir en un daño emergente y/o lucro cesante, que a su vez podría causar el daño moral de uno o más de los residentes. Ahora, en la propiedad del régimen de propiedad exclusiva y común, los daños no solo podrían ser causados a los propietarios del condominio sino también podrían repercutir a las personas que brindan determinados servicios a los habitantes de los departamentos, es decir puede ser resultado de daños devenidas de una responsabilidad civil contractual y/o extracontractual.

A la pregunta 2. **¿Qué sabe acerca de la formalidad de las juntas de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, la Junta de Propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común está regulada por la Ley de N° 27157 y además por un Reglamento Interno, regulada por la autonomía de la voluntad de los propietarios. Así mismo, esta ley la reconoce como un ente no personificado conformado por todos los propietarios de las unidades inmobiliarias de las secciones privadas de un conjunto de edificaciones, que tiene como finalidad mantener en condiciones óptimas los bienes y servicios comunes que requiera la edificación para el mejor uso y disfrute de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; nuestro ordenamiento jurídico le otorga relativa subjetividad para que pueda desenvolverse en el ámbito contractual y judicial, es decir algún nivel de capacidad legal para que sea titular de derecho y pueda contraer obligaciones, por ejemplo, suscribir un contrato con Electro sur, contratar un administrador, pueden contar con RUC, contratar el arrendamiento de ciertos espacios.

Respecto a su formalidad debe inscribirse en los Registros Públicos cumpliendo los requisitos que la SUNARP establece para ello: la copia certificada por notario del Acta de la Junta de Propietarios, la declaración jurada de haberse realizado una previa convocatoria de todos los propietarios con firma certificada ante notario, el pago por concepto de derechos registrales y la solicitud de inscripción de título.

A la pregunta 3. ¿En el desempeño de su profesión ha conocido casos sobre responsabilidad civil de junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común? Responde que, **Sí, un proceso penal por la comisión del delito de Homicidio Culposo en contra de la Junta de Propietarios, que devino en una demanda de indemnización por daños y perjuicios, sobrevenida de la mala instalación de gas de un maestro de obra no calificado, que tuvo como consecuencia la muerte de la hija de uno de los propietarios, la disposición de no procedencia de Formalización de Investigación Preparatoria, determinó la ausencia de responsabilidad penal de la Junta de Propietarios, ya que esta no cuenta con personalidad jurídica, por ende responsabilidad penal, ni civil, más se determinó que la Junta de Propietarios debía cumplir con el pago de la indemnización por daños y perjuicios a la parte agraviada porque esta tenía la obligación de hacer (respecto a contratar un servicio capaz para la instalación del gas).**

A la pregunta 4. **¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad por los perjuicios ocasionados (a nivel contractual o extracontractual)?** Respondió que, **quien debe responder por los perjuicios que puede llegar a ocasionar la junta de propietarios deberían ser todos los propietarios del condominio, salvo que exista un acto doloso por parte de uno solo de los miembros de la junta.** La controversia surge en la manera de hacer

efectiva tal pretensión, ya que para tal fin se emplea la integración jurídica, asemejándola a la institución de la Asociación o a la de Sociedad Irregular, en la primera, el fondo común sirve para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los representantes (Art. 125 y 126 del Código Civil), mientras que en las Sociedades Irregulares la responsabilidad de los administradores es personal, solidaria e ilimitada (Art. 424 Ley General de Sociedades).

A la pregunta 5. **¿Cree usted que estos perjuicios ocasionados son a nivel contractual o extracontractual?** Considera que, **los perjuicios ocasionados pueden devenir tanto una relación contractual como de una relación extracontractual** de la junta de propietarios y terceros, pues al contratar estos un servicio o realizar la adquisición de un bien mueble o inmueble el cumplimiento de la obligación o la contraprestación sería netamente contractual; ahora como la finalidad de la junta de propietarios es cuidar el buen funcionamiento y el uso satisfactorio de los bienes comunes, se entiende que la imprudencia o negligencia con la que esta actuara provendría de una obligación tácita en el cumplimiento de sus funciones, es decir de un nivel extracontractual.

Para la entrevista a propietarios, se ha considerado realizar a propietarios de diferentes zonas de la ciudad del Cusco donde hay mayor presencia de propiedades en régimen de Unidad Inmobiliaria de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

Propietario	Ubicación de la Unidad Inmobiliaria de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común
Cancio Meza Palomino	Larapa Grande C-1-7-Dto. A-503 (Residencial Firenze)
Dinet Milagros Uscamayta Lozada	Urb Quispicanchis, Condominio Ingenieria Ii E 209

Ivan Rafael Jauja Perez	Pasaje Pachaquaq – D-2 balconcillo
Julio Cesar Llerena Polanco	Villa magisterial dpto 508-A, San Jerónimo

5.1.3.5. Entrevista a Cancio Meza Palomino (Propietario)

A la pregunta 1. **¿En el edificio de vivienda multifamiliar donde usted vive tiene junta de propietario?** dijo que, Sí.

A la pregunta 2. **¿Hace cuánto tiempo tienen una junta de propietarios?** dijo que, 4 años

A la pregunta 3. **¿Cuál es el tiempo de gestión de la junta de propietarios donde usted vive?** dijo que, 1 año (Se elige anualmente)

A la pregunta 4. **¿Esta junta de propietarios cuenta con personería jurídica en registros públicos?** dijo que, No

A la pregunta 5. **¿En la gestión de la junta de propietarios han tenido algún problema o cuáles son los problemas más frecuentes que enfrentan? Mencione (5) problemas y cuál cree que ocasiona u ocasionó mayor daño.** dijo que, con propietarios y por normas de convivencia.

A la pregunta 6. **¿En la gestión de la actual junta de propietarios ha tenido algún problema con los colindantes?** dijo que, no, ninguno

A la pregunta 7. **¿Vuestra junta de propietarios cuenta con algún reglamento?** dijo que, sí.

A la pregunta 8. **¿Quién cree usted que es responsable frente a un hecho que afecte a terceros a vecinos colindantes?** dijo que, la junta directiva.

A la pregunta 9. **¿Cree usted que el daño ocasionado por la junta de propietarios debe ser resuelto en el ámbito judicial, notarial o en un centro de conciliación extrajudicial?** dijo que lo primordial es el dialogo, por la tanto lo ideal sería resolver en un centro de conciliación extrajudicial.

5.1.3.6. Entrevista a Dinet Milagros Uscamayta Lozada (Propietaria)

A la pregunta 1. **¿En el edificio de vivienda multifamiliar donde usted vive tiene junta de propietario?** dijo que, sí

A la pregunta 2. **¿Hace cuánto tiempo tienen una junta de propietarios?** dijo que, hace 5 años.

A la pregunta 3. **¿Cuál es el tiempo de gestión de la junta de propietarios donde usted vive?** dijo que, 3 años

A la pregunta 4. **¿Esta junta de propietarios cuenta con personería jurídica en registros públicos?** dijo que, Sí, está inscrita en registro públicos.

A la pregunta 5. **¿En la gestión de la junta de propietarios han tenido algún problema o cuáles son los problemas más frecuentes que enfrentan? Mencione (5) problemas y cuál cree que ocasiona u ocasionó mayor daño.** Dijo que, problemas con el estacionamiento, limpieza y seguridad.

A la pregunta 6. **¿En la gestión de la actual junta de propietarios ha tenido algún problema con los colindantes?** dijo que, Sí, hace un año todos los propietarios contribuimos con una cuota con el fin de contratar un servicio de instalación de seguridad en el edificio, a causa de los múltiples robos que estaban ocurriendo en, sin embargo, la junta nunca llegó a contratar tal servicio, tampoco se nos hizo la devolución del dinero.

A la pregunta 7. **¿Vuestra junta de propietarios cuenta con algún reglamento?** dijo que, sí, cuenta con un reglamento interno.

A la pregunta 8. **¿Quién cree usted que es responsable frente a un hecho que afecte a terceros a vecinos colindantes?** dijo que, depende que tipo de hechos son los que afecten a los terceros o vecinos, si son hechos ocasionados por decisiones y/o acciones de la junta de propietarios, ya que la administración y buen funcionamiento de la propiedad en común que es responsabilidad de esta, o si son hechos que van más allá sus decisiones.

A la pregunta 9. **¿Cree usted que el daño ocasionado por la junta de propietarios debe ser resuelto en el ámbito judicial, notarial o en un centro de conciliación extrajudicial?** dijo que, a su parecer, la cuantía por daño ocasionado debería ser analizado e interpuesto por el órgano judicial competente.

En el ámbito judicial, ya que en caso la junta de propietarios como tal sea responsable del daño a un tercero, la sanción no solo debería incurrir en el pago por concepto de indemnización, sino también podría ser privativa de libertad de ser el caso.

5.1.3.7. Entrevista a Iván Rafael Jauja Pérez (Propietario)

A la pregunta 1. **¿En el edificio de vivienda multifamiliar donde usted vive tiene junta de propietario?** dijo que, en el edificio donde vivo sí existe una junta de propietarios.

A la pregunta 2. **¿Hace cuánto tiempo tienen una junta de propietarios?** dijo que, vive en el edificio cerca ya de 3 años, y siempre desde que vive ahí una junta de propietarios.

A la pregunta 3. **¿Cuál es el tiempo de gestión de la junta de propietarios donde usted vive?** dijo que, si se refiere a las reuniones, suelen ser cada 3 meses, si es que no se presenta alguna dificultad respecto a algún problema dentro del edificio.

A la pregunta 4. **¿Esta junta de propietarios cuenta con personería jurídica en registros públicos?** dijo que, sí, está inscrita en registros públicos.

A la pregunta 5. **¿En la gestión de la junta de propietarios han tenido algún problema o cuáles son los problemas más frecuentes que enfrentan? Mencione (5) problemas y cuál cree que ocasiona u ocasionó mayor daño.** Dijo que, generalmente existe problemas por la limpieza y mantenimiento de áreas comunes, escaleras, la azotea y un pequeño deposito con el que cuenta el edificio, y menciona también algunos problemas con los espacios en el garaje.

A la pregunta 6. **¿En la gestión de la actual junta de propietarios ha tenido algún problema con los colindantes?** Dijo que sí, a causa de que dan mal uso a los ascensores, dejan la puerta principal del edificio y no son cuidadosos afectando la seguridad de los demás propietarios y de sí mismos, algunos hacen fiestas entre semana y es imposible descansar.

A la pregunta 7. **¿Vuestra junta de propietarios cuenta con algún reglamento?** dijo que, sí existe un reglamento tanto para la convocatoria a alguna reunión, como las reglas de convivencia y el respeto mutuo

A la pregunta 8. **¿Quién cree usted que es responsable frente a un hecho que afecte a terceros a vecinos colindantes?** dijo que, a su parecer tendría responsabilidad directa el propietario que afecte a un vecino colindante y en caso ese hecho tenga sea una consecuencia directa de una decisión de la junta está sería responsable.

A la pregunta 9. **¿Cree usted que el daño ocasionado por la junta de propietarios debe ser resuelto en el ámbito judicial, notarial o en un centro de conciliación extrajudicial?** dijo que, lo más llevadero, sería resolver el problema en una conciliación extrajudicial que te abarata costos y tiempo, más en caso no se llegue a un acuerdo este ámbito se debería proceder al ámbito judicial para resarcir el daño ocasionado por la junta de propietarios.

5.1.3.8. Entrevista a Julio Cesar Llerena Polanco (Propietario)

A la pregunta 1. **¿En el edificio de vivienda multifamiliar donde usted vive tiene junta de propietario?** dijo que, sí.

A la pregunta 2. **¿Hace cuánto tiempo tienen una junta de propietarios?** dijo que, desde que empezaron a ocupar los departamentos, aproximadamente 15 años.

A la pregunta 3. **¿Cuál es el tiempo de gestión de la junta de propietarios donde usted vive?** dijo que, 1 año

A la pregunta 4. **¿Esta junta de propietarios cuenta con personería jurídica en registros públicos?** dijo que, sí.

A la pregunta 5. **¿En la gestión de la junta de propietarios han tenido algún problema o cuáles son los problemas más frecuentes que enfrentan? Mencione (5) problemas y cuál cree que ocasiona u ocasionó mayor daño.** Dijo, seguridad, limpieza, conservación de áreas comunes, instalaciones eléctricas.

A la pregunta 6. **¿En la gestión de la actual junta de propietarios ha tenido algún problema con los colindantes?** dijo que, sí, en determinada oportunidad se perdía ropa en el condominio, a pesar que todos los propietarios pagamos por el servicio de vigilancia, estuvimos un mes sin personal de seguridad. En otra oportunidad la junta dio autorización para a un propietario para que modifica su departamento, estas modificaciones afectaron el inmueble de otro propietario, más nadie se hizo responsable.

A la pregunta 7. **¿Vuestra junta de propietarios cuenta con algún reglamento?**, dijo que sí, tiene un reglamento interno.

A la pregunta 8. **¿Quién cree usted que es responsable frente a un hecho que afecte a terceros a vecinos colindantes?** dijo que, la junta directiva y en su defecto el propietario responsable

A la pregunta 9. **¿Cree usted que el daño ocasionado por la junta de propietarios debe ser resuelto en el ámbito judicial, notarial o en un centro de conciliación extrajudicial?** dijo que, sí de forma extra judicial, y de no hallar solución de forma judicial.

5.2. Presentación de Resultados

En éste ítems, corresponde dar respuesta a las interrogantes planteadas, las mismas que guarda relación sus respectivos objetivos, en ese sentido, las preguntas y objetivos son:

<p><u>Problema General</u></p> <p>¿Qué razones justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil?</p> <p><u>Problemas Específicos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Qué tipo de responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios en régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común? - ¿Cuáles son las causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común? - ¿Cómo se regula la junta de propietarios en el Derecho Comparado? 	<p><u>Objetivo General</u></p> <p>Establecer las razones que justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil.</p> <p><u>Objetivos Específicos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Describir el tipo de responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios en régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común. - Enumerar las causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común. - Describir la regulación de la junta de propietarios en el Derecho Comparado
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Para poder dar respuesta a la pregunta general, previamente se dará respuesta a las preguntas específicas:

5.2.3. Tipo de responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común

El primer problema específico es: ¿Qué tipo de responsabilidad civil puede generar el actuar de la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común? el cual, tiene como objetivo: Describir el tipo de

responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común.

Los tipos de responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, han sido descritas en los ítems 2.3.2.2. Responsabilidad Civil de la Junta de propietario, elementos constitutivos de la Responsabilidad Civil de la junta de propietarios.

La misma que tiene sustento en la información contenida en los ítems 2.3.1. al referirnos a la responsabilidad civil; de manera específica en los ítems 2.3.1.3. la responsabilidad civil en el Perú, 2.3.1.5. tipos de responsabilidad civil, contractual y extracontractual; 2.3.1.6. Marco normativo de la Responsabilidad Civil; 2.3.1.7. responsabilidad contractual o por inejecución de obligaciones; 2.3.1.8. responsabilidad extracontractual; 2.3.2. La propiedad y la junta de propietarios; 2.3.2.2. Junta de propietarios.

En tal sentido, el actuar de la junta de propietarios puede generar, tanto, responsabilidad civil contractual y extracontractual; la primera surge de la celebración de un contrato celebrado por la Junta de propietarios con una empresa o persona, según el tipo de servicio que se contrate; y será extracontractual, frente a personas con las que no les vincule ningún contrato. En cualquiera de los casos, deben concurrir los siguientes elementos: el daño, la antijuricidad, el nexo causal o causalidad, factores de atribución y la imputabilidad, conforme lo expresado en la Casación N° 4751-2009-Lima

Los entrevistado, coinciden con que la responsabilidad puede ser contractual y extracontractual; en el primer caso se podría dar en los casos en los que uso irregular de sus atribuciones, celebre un contrato con una empresa y se deriven responsabilidades, y las que puedan nacer de un contrato.

En el caso de responsabilidad extracontractual, se tiene el actual negligente o impudente sobre bienes o personas, como ejemplo se tiene que, el no dar mantenimiento al inmueble oportunamente y que una parte de la fachada afecte o dañe a terceros.

Nótese entonces que, el actuar de la junta de propietarios puede generar, tanto, responsabilidad civil contractual y extracontractual. Sin embargo, para la materialización de las mismas, y sobre todo al momento de establecer el nexo causal, se vincula a una persona natural, que en el caso es el presidente de la junta de propietarios, y no así la Junta misma, porque no tiene propiamente un reconocimiento como persona jurídica.

5.2.4. Causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común

El segundo problema específico es: ¿Cuáles son las causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común? el cual, tiene como objetivo: Enumerar las causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta

de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común

Las causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, han sido abordadas en el ítem 2.3.2.2.

Siendo las siguientes: Porque la ley 27157 establece que en el caso de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y de propiedad común se debe contar con un reglamento interno como elemento constitutivo de la configuración de la junta de propietarios, en tal sentido, estamos frente a una institución jurídica (junta de propietarios), que asume diferentes obligaciones y cuenta con ciertos derechos, ello le permite realizar diferentes actos jurídicos.

Como se ha advertido en los ítems 2.3.1.7. referido a responsabilidad contractual o por inejecución de obligaciones, y 2.3.1.8. sobre responsabilidad extracontractual; una junta de propietarios puede ser pasible o generar responsabilidad contractual y extracontractual, de manera que, en caso de no estar inscrita no contará con la respectiva representatividad para poder accionar o ejercer su derecho de defensa; pues, trascenderá a todos los propietarios de la propiedad con régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común.

Aun cuando en la partida matriz de una edificación, se inscribe el acto de constitución de la junta de propietarios, la designación del presidente y la junta directiva, ello en mérito al reglamento interno, no está revestida de personería jurídica.

Según la información obtenida por las entrevistas, se puede advertir que existen problemas tanto a nivel interno, asociado a la administración de la junta de propietarios y externo, frente a terceros y por contratar diferentes servicios.

Es de precisar que la Junta de propietarios puede actuar (porque no hay algo que lo impida) en el ámbito contractual, comercial, judicial y otros. En tal sentido, la inscripción de la Junta directiva de la propiedad con régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común; garantiza una administración más responsable, permite celebrar actos jurídicos con identificación específica del representante legal, establecer el nexo causal ante la responsabilidad civil contractual o extra contractual y frente a otros actos de diferente connotación (Penal, administrativa y tributaria).

5.2.5. Regulación de la junta de propietarios en el Derecho Comparado

El tercer problema específico es: ¿Cómo es la regulación de la de la junta de propietarios en el Derecho Comparado? el cual, tiene como objetivo: Describir la regulación de la junta de propietarios en el Derecho Comparado

La regulación de la junta de propietarios en el Derecho Comparado, se ha descrito en el ítem 2.3.3.2.; donde se precisa el caso de la Ley 19537 de Chile, regula ésta institución con la denominación de Comité de Administración, para la cual se previsto requisitos especiales, así, el administrador puede ser una persona natural o jurídica, en el primer caso, ser mayor de edad, capaz de contratar y disponer bienes, no ser procesado o haber sido procesado por algún delito, no haber sido condenado por un

delito, no haber sido removido del cargo en una administración anterior y estar inscrito en el registro de administradores.

Adviértase que la norma antes citada, prevé la inscripción de quien asumirá el cargo de administrador, en un registro correspondiente, de manera que, es ésta la forma en que se reviste de seguridad jurídica a esta persona.

Por su parte, la legislación de Argentina, contenida en el artículo 2044 del Código Civil y Comercial, tiene un avance más notable en relación a la personalidad jurídica de la junta de propietarios, al contemplar que, la personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escrituras públicas o por resolución judicial inscrita en el registro inmobiliario.

Situación similar, se advierte en Francia, según la cual, los copropietarios forman sindicatos de copropietarios tiene personería jurídica con el objeto de conservación del inmueble, administrar áreas comunes y asegurar la defensa de intereses colectivos y responder por daños y perjuicios que se pudieran ocasionar a los copropietarios o a terceros.

5.2.6. Razones que justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil. en el Perú.

El problema general viene a ser: ¿Qué razones justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil? en el Perú? el cual, tiene como objetivo: Establecer las justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil. en el Perú.

En la investigación se desprende que las razones justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil. en el Perú, es la aptitud que le reconoce el ordenamiento normativo nacional para poder realizar actos jurídicos y celebrar contratos, lo que permite que existe la posibilidad de generar responsabilidad contractual, así como, ser susceptibles de generar daños frente a los copropietarios de la junta respectiva y a terceros, donde se genera responsabilidad civil extracontractual, en ambos casos se hace necesario establecer el nexo causal ante la responsabilidad; así como, requiere de personería jurídica frente a otros actos de diferente connotación (penal, administrativa y tributaria).

Sumado a ello, se cuenta con legislación comparada como es el caso de Argentina y Francia, que reconocen personería jurídica a la Junta de Propietarios.

5.3. Contraste de antecedentes con la discusión de resultados

Como se puede advertir del objeto de investigación del **primer antecedente**, este se orienta identificar los efectos de la responsabilidad civil en la Junta de propietarios de la Ley 27157, a fin de establecer quien responde por los daños ocasionados; aspecto que se relaciona con la tesis realizada pues como hemos podido advertir, al referirnos a la junta de propietarios hemos advertido que tiene naturaleza de personería jurídica; esto es así, porque no es una persona natural, pero que además encuentra en el artículo 77 del código civil la manera de actuar de manera regular, es decir, propiamente como persona jurídica.

El **segundo antecedente**, se orienta a realizar un análisis respecto de la normativa aplicable a la junta de propietarios, abordando lo relacionado con la naturaleza jurídica de la junta de propietarios, señalando que estas se constituyen como asociaciones civiles sin fines de lucro, esto a efecto de contar con una personería jurídica. Ahora bien, la vinculación con la presente tesis se centra en dotarle a esta junta de propietarios de personería jurídica, si bien en el antecedente en mención se refiere que se alcanza ello con la figura de la asociación civil sin fines de lucro, pues, resulta oportuno y consideramos una alternativa importante; lo cual, no despeja la propuesta nuestra de dotarle de personería jurídica, como tal.

Siendo que el principal objetivo del **tercer antecedente**, mostrar si existe vulneración al derecho a voto, de aquellos que no cuentan con la titularidad de su propiedad en Junta de Propietarios, bajo el régimen de Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común; tenemos que de alguna manera una de las categorías de estudio “Junta de propietarios” ha sido abordada en esta tesis, al respecto se ha precisado en su contenido que, se trata de un ente corporativo sin personería jurídica, constituida con la única finalidad de

velar por el funcionamiento y administración de los bienes y servicios de dominio común quienes en función de votaciones deciden respecto del manejo de la unidad inmobiliaria..

Ello encuentra contraste con la presente tesis, porque permite advertir la finalidad para la que se constituye el ente corporativo, lo cual nos permite entender las funciones a desempeñar y por ende las responsabilidades que ha de adquirir y cumplir, entra las que se encuentran la responsabilidad contractual y extracontractual; aspecto que lo hemos precisado en nuestros resultados; que se pueden presentar para con los propios propietarios o frente a terceros.

El **cuarto antecedente** tiene como objetivo analizar la normativa colombiana referida a la responsabilidad del administrador de la Propiedad Horizontal señalando que para entonces existen proyectos de Ley que buscan regular la responsabilidad del administrador porque se observó que los principales conflictos que se presentan se deben a problemas de convivencia al interior de la propiedad horizontal y la falta de mecanismos para atribuir responsabilidad de los administradores.

Como se puede advertir, el contraste que se presenta con la presente tesis, es que el antecedente centra su atención en la responsabilidad que debe asumir el administrador; y la presente tesis va más allá, pues procurar dotar de personería jurídica a la junta de propietarios como tal; puesto que los problemas que se advierten en la realidad colombiana, respecto de la propiedad horizontal, coinciden con los que se presentan en Perú.

Como se advierte del objetivo del **quinto antecedente** “Demostrar la existencia de las fallas que se presentan actualmente en el sistema para lograr dar una posible solución al problema puntal de la responsabilidad que tienen los administradores sujetos al régimen de propiedad horizontal en Colombia” la responsabilidad de los administradores del régimen de propiedad horizontal ha sido un tema pendiente en Colombia y en el Perú aún lo es, pero no únicamente la responsabilidad del administrador, sino además, la responsabilidad de la Junta de Propietarios que es ente que ve los temas de administración en el régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, y que ha sido el tema que ha motivado la presente tesis y que también ha sido desarrollado.

Como se advierte en el **sexto antecedente**, el objetivo general ha sido dar a conocer las problemáticas actuales de distintas comunidades que se originan entre los copropietarios, el comité de administración y quienes están a cargo de administrar-, esto es, que en Chile se ha prestado atención a la labor del comité de administración y al administrador, pues se detallan los problemas que se presentan entre los copropietarios, la administración de copropiedad y el comité de copropiedad. Los que coinciden en cierta medida con los que acontecen en nuestra realidad, sumándose a ello, aquellos que se pueden generar frente a terceros, o como lo precisaron algunos de los entrevistados, problemas con relación al estacionamiento, limpieza y seguridad.

CONCLUSIONES

PRIMERA

Las razones que justifican atribuir responsabilidad civil a la junta de propietarios en régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común en el Perú, son: i) El reconocimiento legal a la junta de propietarios de la aptitud para realizar actos jurídicos y celebrar contratos. ii) La posibilidad latente de generar daños frente a los copropietarios de la junta respectiva y a terceros (donde se genera responsabilidad civil extracontractual); iii) Requiere de personería jurídica frente a otros actos de connotación penal, administrativa y tributaria.

SEGUNDA

La junta de propietarios puede ser pasible o generar responsabilidad contractual y extracontractual, de manera que, en caso de no estar inscrita no contará con la respectiva representatividad para poder accionar o ejercer su derecho de defensa; pues, trascenderá a todos los propietarios de la propiedad con régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común.

TERCERA

Las causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietario del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común son: i) Que la ley 27157 prescribe que una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y de propiedad común debe contar con un reglamento interno como elemento constitutivo de la configuración de la junta de propietarios, en tal sentido, ii) Estamos frente a una institución jurídica que asume

obligaciones y cuenta con ciertos derechos, pudiendo realizar diferentes actos jurídicos; y, iii) Que, la junta de propietarios puede actuar en el ámbito contractual, comercial, judicial y otros

CUARTA

En el Derecho Comparado encontramos legislación que regula la junta de propietarios con otras denominaciones que reconoce personería jurídica a la junta de propietarios; así, en Chile se tiene la Ley 19537, que reconoce personería jurídica al Comité de Administración; en Argentina, en el artículo 2044 del Código Civil y Comercial contempla la personalidad del consorcio por acuerdo unánime de los propietarios que se inscribe en el registro inmobiliario. En Francia, los copropietarios forman sindicatos de copropietarios, los que cuentan con personería jurídica con el objeto de conservación del inmueble, administrar áreas comunes y asegurar la defensa de intereses colectivos y responder por daños y perjuicios que se pudieran ocasionar a copropietarios o a terceros.

RECOMENDACIONES

Considerando las siguientes razones: i) Que el ordenamiento normativo nacional le reconoce a la junta de propietarios, aptitud para poder realizar actos jurídicos y celebrar contratos. ii) La posibilidad latente de generar responsabilidad contractual, así como, ser susceptibles de generar daños frente a los copropietarios de la junta respectiva y a terceros (donde se genera responsabilidad civil extracontractual); iii) Requiere de personería jurídica frente a otros actos de connotación penal, administrativa y tributaria. iv) Se cuenta con legislación comparada como es el caso de Argentina y Francia, que reconocen personería jurídica a la Junta de Propietarios que permite establecer responsabilidad civil. Se recomienda al Congreso de la República establecer un marco normativo que otorgue personería jurídica como asociación a la Junta de propietarios y que prevea su inscripción registral.

Lege ferenda, se recomienda al Congreso de la República del Perú, incorporar el artículo 47-A a la Ley 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, a fin de que se otorgue personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común.

LEGE FERENDA

I. JUSTIFICACIÓN

1.1. Exposición de motivos

❖ Análisis de la Constitucionalidad y legalidad de la propuesta

La regulación que brinde personería jurídica a la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común, no contraviene el marco normativo constitucional ni legal; porque lo que se hace es brindar personería jurídica a una institución que cuenta con presencia social.

❖ Descripción del problema

La insuficiencia de vivienda y de espacios donde edificar y acoger a poblaciones urbanas ha generado un importante desarrollo inmobiliario en la mayoría de países, esto ha permitido contar en la actualidad con mayor cantidad de edificaciones, al mismo tiempo ha permitido establecer un régimen de división del inmueble, es decir que de un régimen de propiedad vertical se ha pasado a un régimen de propiedad horizontal, denominada régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común; este tipo de edificaciones permite que cada piso pertenece a diferentes propietarios.

En el Perú, nuestro sistema regula la propiedad horizontal bajo una forma dual, es decir, como régimen de independización y copropiedad, y régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, respecto de este último el artículo 129 del reglamento del Texto único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157 establece: “ Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o

conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común” (Ley N° 27157, 1999); y su artículo 47 contempla la figura de la junta de propietarios.

La Junta de Propietarios es una figura regulada en nuestro ordenamiento jurídico, específicamente en el artículo 145 del reglamento de la Ley N° 27157 “La junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos, (...)”; sin embargo se aprecia que puede actuar en el tránsito jurídico y contractual, conforme lo previsto en el artículo 150 de la misma ley, es decir que tal condición hace que la junta de propietarios pueda por ejemplo celebrar contratos y participar en litigios.

Sin embargo, en dicha regulación no se ha previsto la manera en que la junta de propietarios responda cuando incurra en un acto que origine un daño imputable de responsabilidad civil. Por tales motivos, se propone dotarla de personería jurídica y su respectiva inscripción en el registro de personas jurídicas.

❖ **Exposición de la propuesta**

La propuesta es que, teniendo en consideración la aptitud que le reconoce el ordenamiento normativo nacional, a la Junta de Propietarios, para poder realizar actos jurídicos y celebrar contratos, lo que permite que existe la posibilidad de generar responsabilidad contractual, así como, ser susceptibles de generar daños frente a los copropietarios de la junta respectiva y a terceros, donde se genera responsabilidad civil extracontractual, se incorpore el artículo 46-A en la Ley 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, a fin de regular el reconocimiento

de personería jurídica a la Junta de propietarios como una asociación y con ello su inscripción registral.

❖ **Fuentes de Consulta.**

- TABOADA, L. (2003). Elementos de La Responsabilidad Civil (Segunda ed.). Lima, Perú: Editora Jurídica Grijley
- TORRES, A. (2016). Propiedad Horizontal. Cocentia et Investigatio, 51
- VIDAL, F. (2001). La Responsabilidad Civil. Revista PUCP, N° 54, PP. 389-399
- BARRON, g. (2012) Junta de propietarios y Adquisición de Bienes" Diálogo con la Jurisprudencia. Liam, Perú: Dialogo con la Jurisprudencia

1.2. Análisis Costo Beneficio

La aplicación del artículo de la propuesta normativa no genera gasto adicional en el Presupuesto del Sector Público, toda vez que, las modificaciones presupuestarias, en el nivel funcional programático y en el nivel institucional, se realizará con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Justicia.

2. TÍTULO

Anteproyecto de Ley sobre personería jurídica para la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común.

3. FORMULA NORMATIVA

Anteproyecto de Ley

Artículo 1. La presente Ley, regula el reconocimiento de personería jurídica a la Junta de Propietarios, para su respectiva inscripción registral.

Artículo 2. Incorpórese el artículo 47-A a la Ley 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Artículo 47-A. Personería Jurídica de la Junta de Propietarios.

La junta de propietarios de las unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común se constituyen en asociaciones como persona jurídica de naturaleza civil sin fin de lucro. Para tal fin, deberá inscribirse en el registro de personas jurídicas.

BIBLIOGRAFÍA

- Beltrán, J. A. (2004). Estudios de la Relación Causal en la Responsabilidad Civil. *Derecho & Sociedad* 23, 260-266.
- Bustamante, J. (1997). *Teoría de la Responsabilidad Civil*. Buenos Aires: Aberlado Perrot.
- Calderon, C. (2014). *Daño a la Personas. Origen, Desarrollo y Vicisitudes en el Derecho Civil Peruano*. Lima: Motivensa S.R.L.
- Carande. (1984). Régimen de Propiedad Horizontal. *Revista Notarial*, 4.
- Casación 1114-2003-Lima (Corte Suprema de Justicia de la República Agosto de 2005).
- Casación 3230-2000- Ayacucho (Corte Suprema de Justicia de la República marzo de 2001).
- Casación 3470-2015- Lima Norte (Corte Suprema de Justicia de la República del Perú 9 de Septiembre de 2016).
- Casación N° 3470-2015 (Corte Suprema de Justicia de la República 9 de Septiembre de 2016).
- Casación N° 411-2014 (Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 15 de Agosto de 2015).
- Casación N° 2216-2005 (Corte Suprema de Justicia de la República 2006).
- Castillo, M. (2014). La diligencia y la inejecución de las obligaciones. *Ius Et Veritas*, 130-141.

Cieza, J. (2013). *La Persona Jurídica. Aspectos problemáticos de su falta de representación.*

Lima: Gaceta Jurídica.

Código Civil. (1984). Diario Oficial El Peruano.

Código Civil de 1852. (1851). Lima: Diario Oficial El Peruano. Obtenido de

[http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-](http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf)

[content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf](http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf)

Código Civil de 1936. (1936). *Ley 8305.* Lima: Diario Oficial El Peruano. Obtenido de

[http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-](http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf)

[content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf](http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf)

Código Civil y Comercial . (2014). Buenos Aires: Diario Oficial de Argentina .

De Angel, R. (1993). *Tratado de Responsabilidad Civil.* Madrid: Civitas.

De Trazegnies, F. (2001). *La responsabilidad extracontractual.* Lima: Fondo Editorial

PUCP.

De Trazegnies, F. (2016). *La Responsabilidad Extracontractual.* Lima: ARA Editores.

Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA. (2006). Lima.

Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA. (06 de 11 de 2006). *Texto Único Ordenado del*

Reglamento de la Ley N°27157. Lima, Perú: Diario Oficial El Peruano. Obtenido de

<file:///C:/Users/ANGEL/Downloads/REGLAMENTO%20LEY%2027157.pdf>

Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda. (2006). Reglamento del Texto Único Ordenado del

Reglamento de la Ley 27157. Lima: El Peruano.

Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN. (2008). Lima.

Escobar, E. M. (2008). Ambito de aplicación de la propiedad exclusiva y propiedad común.

En SUNARP, *Comentarios al reglamento de inscripción del registro de predios* (págs. 257-260). Lima: SUNARP.

Espinoza, J. E. (2003). La influencia de la experiencia jurídica italiana en el Código Civil

peruno en materia de responsabilidad civil. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/10595/11067>

Espinoza, J. E. (2006). *Responsabilidad Civil*. Lima: Rodhas.

Fernández, C. (2014). El Código Civil peruano de 1984: Su elaboración, sus aportes, las enmiendas que reclama. *Themis* 66, 39-58.

Fernandez, G. (2001). Las transformaciones funcionales de la responsabilidad civil: La óptica sistémica. *Ius et veritas*, 11-33.

Fernandez, G. (2019). *Introducción a la Responsabilidad Civil*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

Fernandez, Gastón. (2020). *Anteproyecto de propuestas de mejora al Código Civil Peruano*.

Lima: S/E.

Flórez, L. M., Y Valencia, N. (2016). *Las Funciones de la Responsabilidad Civil en el Civil*

Law y Common Law: El Caso de los Daños Punitivos [tesis de pregrado, Universidad EAFIT de Medellin Colombia]. Medellin. Obtenido de

https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/12028/LinaMaria_FlorezGuzman_Natalia_ValenciaRodriguez_2016.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Gonzales, G. (2007). *"Junta de propietarios y Adquisición de Bienes" Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima.

González, R. (2013). Responsabilidad extracontractual y contractual: barrera entre ambas. *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, 203-213.

Gordillo, A. (s/f). *Introducción al Derecho*. Obtenido de https://www.gordillo.com/pdf_tomo5/01/01-capitulo1.pdf

Hernandez, G. F. (2018). *La Naturaleza Jurídica de la Junta de Propietarios, premisas normativas y tratamiento registral (Tesis e Segunda Especialidad en la Pontificia Unifersidad Católica del Perú)*. Lima.

Ley 19537. (1997). Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Diario El Mercurio.

Ley N° 26887. (05 de 12 de 1997). *Ley General de Sociedades*. Lima, Perú. Obtenido de <https://www.smv.gob.pe/sil/LEY0000199726887001.pdf>

Ley N° 26887. (05 de 12 de 1997). *LEY GENERAL DE SOCIEDADES*. Lima, Perú. Obtenido de <https://www.smv.gob.pe/sil/LEY0000199726887001.pdf>

Ley N° 27157. (15 de Julio de 1999). Ley de Regulación de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Lima: Diario Oficial El Peruano.

- Lima, B. d. (2018). *De la Responsabilidad de los Administradores y su control en el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia*. Colombia.
- Magnus, U. (2010). ¿Por qué es tan diferente el derecho de daños en Estados Unidos? *Responsabilidad Civil del Estado* N° 28, 636-667.
- Marín, Y., Y Marinkovic, J. (2019). *La Responsabilidad del Comite y de la Administraci{on de Edificios y Condominios (Tesis de Pre Grado en la Universidad Finis Terrae Chile)*. Santiago de Chile.
- Mazeaud, H. (1962). *Tratado Teórico Práctico de la Responsabilidad Civil*. Buenos Aires: Jurídica Europa América.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Reglamenyo Nacional de Edificaciones* . Lima: S/E.
- Mora, C. A. (2018). *Efectos de la Responsabilidad Civil de la Junta de Propietarios de la Ley 27157 (Tesis de Pre Grado en la Universidad Tecnologica del Perú)*. Lima.
- Orozco, G. (1998). La Teoría General de la Responsabilidad Civil aplicada al campo de la informática como actividad de riesgo. *Revista Iberomaericanda de Derecho Informático*, 343-404. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/248759.pdf>.
- Osterling, F. (2010). Indemnización por Daño Moral. 1-21.
- Osterling, F., Y Rebaza, A. (2010). La equidad y su función cuantificadora de los daños de imposible probanza, a proposito del artículo 1332 del Código Civil peruano. En C. A.

Soto, *Incumplimiento Contractual. Acciones del acreedor contra el deudor* (págs. 329-339). Buenos Aires: FEDYE. Obtenido de <https://www.ipa.pe/pdf/Incumplimiento-Contractual.pdf>

Peyrano, J. (1981). *Responsabilidad Extracontractual*. Bogota: Temis.

Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157 . (s.f.).

Rentería, C. M. (2017). *Análisis del Derecho al Voto en la Junta de Propietarios regulado en el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Comun*. Chiclayo.

Resolución N° 212-2011-SUNARP-TR-L, Caso N° 658025 (Tribunal Registral 10 de 02 de 2011). Obtenido de <file:///C:/Users/ANGEL/Downloads/212-2011-SUNARP-TR-L.pdf>

Resolución N° 529-2004-SUNARP-TR-L, 1861 (Tribunal Registral 03 de 09 de 2004). Obtenido de <file:///C:/Users/ANGEL/Downloads/529-2004-SUNARP-TR-L.pdf>

Ribeirinho, R. (2020). *Hacia un régimen jurídico único de la responsabilidad civil: Perspectiva española y protuguesa*. Salamanca.

Rodríguez, J. (2020). Junta de Propietarios: Naturaleza, Funcionamiento y Responsabilidad Civil. *Casa Grande*, c. f. Obtenido de https://www.administracionedificiosperu.com/2020/11/junta-de-propietarios-naturaleza.html?utm_source=dlvr.it&utm_medium=facebook

Rodriguez, R. M. (2008). Contribuciones en 9 movimientos al estudio de la culpa en el Código Civil Paraguayo. En Cortes Suprema de Justicia de Paraguay,

Responsabilidad Civil Daños y Perjuicios (págs. 151-193). Asunción: Intercontinental.

Sala Civil de la Corte Suprema de la República. (1997). *Casación 1312-96 - Lambayeque*. Lima.

Sala Civil de la Corte Suprema de la República, Casación N° 2535-2001-Ucayali (2002).

Sentencia 0001-2005-PI/TC (Tribunal Constitucional 6 de Junio de 2005). Obtenido de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00001-2005-AI.html>

Sentencia de Pleno Casatorio Casación N° 1465-2007- Cajamarca (Corte Suprema de Justicia de la República 22 de Enero de 2008). Obtenido de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/09ca528047e3d59dbb60ff1f51d74444/Primer+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=09ca528047e3d59dbb60ff1f51d74444>

Solís, M. (1997). Apuntes en torno a la teoría de la Unificación de la Responsabilidad Civil. *Derecho y Sociedad*, 177-185.

SUNARP. (2018). *cdn.www.gob.pe*. Obtenido de <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398830/CCI-PLENO-TR-SUNARP.pdf>

Superintendencia Nacional de Salud. (17 de Enero de 2021). Precedente vinculante. *El Peruano*, pág. 1. Obtenido de https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/PrecedentedeSusalud_unlocked.pdf

T.U.O de la Ley 27157. (2006). D.S. N°035-2006-VIVIENDA. Lima: Diario Oficial El Peruano.

Taboada, L. (2003). *Elementos de la Responsabilidad Civil*. Lima: Grijley.

Torres, H. A. (2016). *La Responsabilidad de los Administradores de Propiedad Horizontal en Colombia*. Colombia.

Torres, A. (2016). Propiedad Horizontal. *Docentia et Investigatio*, 51-64.

Tribunal Constitucional Expediente 00008-2003-AI/TC (11 de Noviembre de 2003).
Obtenido de <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00008-2003-AI.html>

Tribunal Constitucional Expediente N° 3258-2010-TC (20 de Abril de 2011).

Vásquez, A. (2016). PROPIEDAD HORIZONTAL. *Docentia et Investigatio*, 51-64.
Obtenido de <file:///C:/Users/ANGEL/Downloads/12322-Texto%20del%20art%C3%ADculo-43033-1-10-20160818.pdf>

Vidal, F. (2001). La Responsabilidad Civil. *Derecho PUCP Revista de la Facultad de Derecho N° 51*, 389-399.

Vidal, F. (2001). La Responsabilidad Civil. *Dialnet*, 389-399.

Vidal, F. (2010). La tutela jurisdiccional del acreedor. En C. A. Soto, *Incumplimiento Contractual. Acciones del acreedor contra el deudor* (págs. 87-101). Buenos Aires: FEDYE.

ANEXOS

Matriz de Consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	CATEGORIAS	METODOLOGIA	TECNICA	UNIDAD DE ANALISIS TEMÁTICO Y MUESTRA
<p>General.</p> <p>Qué razones justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil.</p> <p>Específicos.</p> <p>- ¿Qué tipo de responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios de la propiedad horizontal?</p> <p>- ¿Cuáles son las causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietarios de la propiedad horizontal?</p> <p>- ¿Cómo se regula la junta de propietarios en el Derecho Comparado?</p>	<p>General.</p> <p>Establecer las razones que justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil.</p> <p>Específicos.</p> <p>- Describir el tipo de responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios de la propiedad horizontal.</p> <p>- Enumerar las causas por las cuales se debe revestir de personería jurídica a la junta de propietarios de la propiedad horizontal</p> <p>- Describir la regulación de la junta de propietarios en el Derecho Comparado</p>	<p>General</p> <p>Existen razones que justifican que la junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común deba asumir responsabilidad civil, en el Perú.</p> <p>Específicas</p> <p>- El tipo de responsabilidad civil que puede generar el actuar de la junta de propietarios de la propiedad horizontal sería la contractual, extracontractual y pre contractual.</p> <p>- Las causas por las cuales se debería revestir de personería jurídica a la junta de propietarios de la propiedad horizontal sería de carácter jurídico y contractual.</p> <p>- La regulación de la junta de propietarios en el derecho comparado es a través del reconocimiento de personería jurídica</p>	<p>Categoría 1.</p> <p>Responsabilidad Civil</p> <p>- Antecedentes</p> <p>- Teorías</p> <p>• Definición</p> <p>• Elementos</p> <p>- Marco Normativo</p> <p>• Nacional</p> <p>• Comparado</p> <p>Categoría 2.</p> <p>Junta de Propietarios.</p> <p>- Conceptos previos</p> <p>• Propiedad</p> <p>• Propiedad Horizontal</p> <p>• Propietario</p> <p>- Origen y Evolución</p> <p>- Posiciones Teóricas</p> <p>- Ventajas y desventaja</p> <p>- Requisitos</p> <p>- Marco Jurídico</p> <p>• Derecho Nacional</p> <p>• Derecho comparado</p> <p>O Chile</p> <p>O Ecuador</p> <p>O Argentina</p>	<p>Enfoque de investigación:</p> <p>Cualitativo:</p> <p>Porque las hipótesis se probarán a partir de la recolección de información no numérica, así como del análisis de legislación, de documentación, de sentencias nacionales y entrevistas. Para ello se hará uso preeminentemente del método deductivo.</p> <p>Tipo de investigación:</p> <p>Socio jurídico y Propositivo: Se evidencia de manera diagnóstica un problema para luego formular una propuesta de solución de carácter normativo.</p>	<p>Técnicas</p> <p>-Análisis documental</p> <p>- Entrevistas</p> <p>Instrumentos</p> <p>Fichas de análisis (Documental, legislación, casos judiciales)</p> <p>Cuestionario o Preguntas.</p>	<p>Unidad de Análisis Temático</p> <p>La presente investigación enfoca su análisis en las dos categorías Responsabilidad Civil y la Junta de Propietarios</p> <p>Muestra no probabilística.</p> <p>Criterios de selección de la muestra</p> <p>En ese entendido, tomaremos como muestra no probabilística un grupo de 13 personas, de los cuales 05 serán personas dedicadas a la actividad registral y/o jurisdiccional (Juez), 4 personas dedicadas a la actividad académica (Académicos con publicaciones importantes o docente de Derecho), 4 personas ligadas al ejercicio profesional sobre casos relacionados al tema de investigación. La selección se hará de acuerdo a los siguientes criterios:</p> <p>a. Registradores de la X Zona registral - Cusco y Jueces de Cortes Superiores de Justicia de Cusco, de la especialidad.</p> <p>b. Académicos especializados o docente de Derecho que cuenten con grado académico de Magister en Derecho Civil o Derecho Registral o Doctor en Derecho.</p> <p>c. Abogados especializados en temas registrales e inmobiliarios</p>

Ficha de análisis documental

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DE CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título de documento : _____
 Autor : _____
 Año : _____
 Editorial : _____

Tema	Resumen de tema
Aspecto resaltante	



UNIVERSIDAD NACIONAL SAN ANTONIO ABAD DE CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Título de Trabajo de Investigación:

**“RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL RÉGIMEN DE
UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN EN
EL PERÚ”**

ENTREVISTA A ABOGADOS

NOMBRE:

ESPECIALIDAD:

GRADO ACADÉMICO: Doctorado () , Maestría ()

1. ¿Qué daños podrían ocasionarse en una propiedad común?

Ficha de Entrevistas**UNIVERSIDAD NACIONAL SAN ANTONIO ABAD DE CUSCO****FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES****ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO****Título de Trabajo de Investigación:**

**“RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL RÉGIMEN DE
UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN EN
EL PERÚ”**

ENTREVISTA A PROPIETARIOS

NOMBRE:

1. ¿En el edificio de vivienda multifamiliar donde usted vive tiene junta de propietario?

2. ¿Hace cuánto tiempo tienen una junta de propietarios?

3. ¿Cuál es el tiempo de gestión de la junta de propietarios donde usted vive?

4. ¿Esta junta de propietarios cuenta con personería jurídica en registros públicos?

5. ¿En la gestión de la junta de propietarios han tenido algún problema o cuáles son los problemas más frecuentes que enfrentan? Mencione (5) problemas y cuál cree que ocasiona u ocasionó mayor daño.

6. ¿En la gestión de la actual junta de propietarios ha tenido algún problema con los colindantes?

7. ¿Vuestra junta de propietarios cuenta con algún reglamento?

8. ¿Quién cree usted que es responsable frente a un hecho que afecte a terceros a vecinos colindantes?

9. ¿Cree usted que el daño ocasionado por la junta de propietarios debe ser resuelto en el ámbito judicial, notarial o en un centro de conciliación extrajudicial?

Entrevistas

Entrevista a Alonso Nikolay Paz Ponce (Abogado)

A la pregunta 1. **¿Qué daños podrían ocasionarse en una propiedad común?** responde que, se tiene que tener en cuenta que conforme estipula la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones de Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica del Régimen de Unidades Inmobiliarias de propiedad Exclusiva y Propiedad Común) y su Reglamento Aprobado por Decreto Supremo N° 065-2006-VIVIENDA existe en el Perú dos regímenes de propiedad, el de Propiedad Exclusiva y Común y el régimen de Independización y Copropiedad, **en la propiedad común o en unidades inmobiliarias sujetas a esta existen; servidumbres, gradas de servicio común, ascensores, espacio de uso común, terrazas, azoteas, lavanderías y demás, en estos, se debe tener en cuenta que lo que prexiste son áreas comunes y estas se rigen por la copropiedad del Código Civil,** es decir que los propietarios exclusivos (de sus unidades inmobiliarias) son copropietarios de dichas áreas y “bienes” comunes, por tanto los daños que podrían darse sobre estos repercuten en daños materiales tipificados en el código penal (delito de daños) sobre propiedad común sujeta a este régimen, así como daños personales (en caso la repercusión de un daño material grave sobre una determinada persona, por ejemplo malograr por mala manipulación el ascensor y que quede atrapado alguien que sufra claustrofobia) por tanto los alcances pueden ser incluso de connotación penal, además de los indemnizatorios civiles que estos deriven.

A la pregunta 2. **¿Qué sabe acerca de la formalidad de las juntas de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde

que, conforme al artículo 20 de la Ley N° 27157, se debe llenar un Formulario Registral al Registro correspondiente el Reglamento Interno y la junta de propietarios. Así mismo esta deberá estar contenida en el reglamento interno de la unidad inmobiliaria conforme determina los artículos 145 y 153 del reglamento; formalidad exigida; Escritura pública.

A la pregunta 3. **¿En el desempeño de su profesión ha conocido casos sobre responsabilidad civil de junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, **dos casos en particular**, uno por **daños sobre el ascensor por mala manipulación** (manipulación negligente) la cual termino en un sentencia por obligación de hacer (refacción del ascensor) pues se determinó que la Junta de propietarios fue responsable por no cuidar la correcta implementación y capacitación del ascensor a sus directivos (particularmente al encargado de cuidado y mantenimiento) y esto devino en peticiones de índole real y personal (daños y perjuicios en una persona determinada) y **otro de índole penal, al atentar contra la vida de una persona que se negaba a pagar los conceptos de mantenimiento y servicios de agua** (pues era un solo recibo), esto porque la junta de propietarios tomo la decisión de cortarle los servicios, cometiendo el delito de Peligro común, pues el corte de servicios básicos (agua) pone en riesgo a la vida de las personas, pues a estos vecinos morosos no se les puede cortar servicios básicos (ingreso al ascensor, cochera, etc.), pues resulta ilegal. Esta restricción rige aun así los propietarios fijen en su reglamento que se puede cortar los servicios a los morosos.

A la pregunta 4. **¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad por los perjuicios ocasionados (a nivel contractual o extracontractual)?** Responde que, de la premisa tenemos que si hablamos de perjuicios, **estamos ante el contexto de daño, por tanto por propia responsabilidad legal y conforme los artículos 1969 y 1970 del código Civil, si la junta**

de propietarios (conjunta o aisladamente) por dolo o culpa efectúa daños reales o personales deberá asumirla responsabilidad de manera solidaria todos estos, pues son aunque no reconocidos, responsables de la conducción y manejo de la totalidad de propiedad (incluido propiedad exclusiva y común), por tanto su responsabilidad puede alcanzar a la totalidad de bienes que son parte de la propiedad.

Pero cuando se habla de responsabilidad extracontractual, tenemos que, funciona la responsabilidad civil a cada uno de los propietarios de las secciones exclusivas del edificio esto porque la responsabilidad extracontractual no puede sostenerse sobre una “entidad” sin personería jurídica, pudiendo incluso ante una responsabilidad resarcitoria recurrir incluso al fondo común para dicho fin.

A la pregunta 5. ¿Cree usted que estos perjuicios ocasionados son a nivel contractual o extracontractual? Considera que, **son de ambos tipos pues a nivel contractual tenemos los vínculos legales que importan a todos los miembros de la junta, en el uso regular de sus atribuciones de propiedad pueden cometer abusos, o propiamente atentados a la integridad del edificio (ejemplo que un propietario coche su vehículo con la puerta de acceso, lo vincula no solo el correcto uso de los bienes comunes, sino además el propio reglamento interno). Ahora bien se debe tener en cuenta que la responsabilidad extracontractual es evidente si en la falta de cuidado, actuar negligente o imprudente puede cometerse daño sobre bienes o personas (por ejemplo por no dar mantenimiento al inmueble y que una parte de la fachada caiga y dañe a un tercero, la caída de un andamio o una pluma dejada ahí por mucho tiempo)**, es evidente que el grado de responsabilidad alcanzara a la junta de propietarios independientemente de su grado de participación en la toma de decisiones.

Entrevista a Yordan Bellido Ascarza (Abogado)

A la pregunta 1. **¿Qué daños podrían ocasionarse en una propiedad común?** responde que, entendiéndose bajo la premisa de propiedad común, parte de un predio de uso múltiple de todos los propietarios, **los daños ocasionados podría ser responsabilidad de alguien en particular, por ejemplo, que alguien sustraiga un foco, es decir la responsabilidad de un particular, o puede ser responsabilidad de terceros (que no necesariamente tenga una relación con la Junta de Propietarios), por ende los daños pueden ser a la propiedad: ruptura de paredes, deterioro de la pintura, etc.; daños que puedan ocasionarse a la propiedad común.**

A la pregunta 2. **¿Qué sabe acerca de la formalidad de las juntas de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** responde que, en primer lugar, la definición de propiedad exclusiva parte de lo que está inscrito en registros públicos, que viene a ser el predio, tomándose en cuenta que cuando un inmueble es inscrito bajo los parámetros que establece los registros públicos, se delimita cuáles son los límites de la propiedad y cuáles son las medidas de las áreas de propiedad exclusiva de cada propietario, esa particularidad viene a ser la propiedad exclusiva; a su vez, **la propiedad común está conformada por los pasadizos, patio de comidas, áreas de uso de todos los propietarios de un edificio.**

A la pregunta 3. **¿En el desempeño de su profesión ha conocido casos sobre responsabilidad civil de junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, el tema de la responsabilidad civil podría tomarse en consideración como aquello que se pueda atribuir a un representante de una empresa, es decir, la junta de propietarios tiene una facultad inherente por ley, es

decir, que una persona al momento de ser parte de una junta de propietario, está representando a todo un grupo de propietarios, otorgándole facultades, a los debería además atribuirles responsabilidad en caso de un mal manejo, en una empresa es la misma figura, constituimos una empresa asociación con fines de lucro, y hay un representante, según la ley general de sociedades, es el gerente general, quien tiene facultades como la junta de propietarios, si es que se le da un tema de representatividad también deberían ser responsables en determinadas circunstancias, por una mala administración o un mal manejo, porque incluso puede ocurrir que se apoderen de un fondo común, situación en la que deberían asumir responsabilidad.

A la pregunta 4. **¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad por los perjuicios ocasionados (a nivel contractual o extracontractual)?** Responde que, la persona quien tiene la representatividad, pues recordemos que **cuando inscribimos una junta de propietarios, esta se inscribe en registros públicos como un libro aparte, entonces, no es una persona jurídica propiamente dicha, aunque tiene facultades y algunas características propias de ellas; por ello, las personas que tienen esta representatividad deberían tener responsabilidad, ya que si tiene representatividad , tiene facultades para celebrar contratos, en las que tendría una responsabilidad contractual en caso se estipulen cláusulas,** que a su vez podrían ser cláusulas abusivas, en perjuicio de la junta de propietarios, por ende, la persona que firme este tipo de contrato tendría que hacerse responsable: por otro lado, en el tema de la responsabilidad extracontractual tendríamos que analizar que si bien no existe un contrato como tal, en la día a día, se crean relaciones extracontractuales, como por ejemplo, al emplear a un maestro de obra, se le gira una boleta de pago a su nombre, sin embargo no existe un contrato de por medio; por consiguiente puede

darse que sin la existencia de un contrato de por medio, exista responsabilidad civil ya que es la persona que creo el vínculo extracontractual, y esta no cumplió con su trabajo.

A la pregunta 5. **¿Cree usted que estos perjuicios ocasionados son a nivel contractual o extracontractual?** Responde que, como mencioné anteriormente, esto **va a depender de la existencia de un contrato, en la práctica en la mayoría de casos, no hay contratos, pero de ser así, debemos analizar cuáles son las cláusulas que contiene esta, o por lo menos equiparar posiciones de las cuales tanto los derechos y deberes de ambas partes se encuentren en igual posición, que no exista ningún abuso por parte de ninguna de las partes**, porque si estamos contratando sobre todo con empresas, hay casos en particular que cuando se contrata de esta manera hay cláusulas que incluso ponen penalidades que pueden ser perjudiciales y factibles de una indemnización

Entrevista a Yuliano Quispe Andrade (Abogado)

A la pregunta 1. **¿Qué daños podrían ocasionarse en una propiedad común?** Responde que, como cualquier actividad en el desarrollo de sus funciones puede causar daño, naturalmente, y si es como ocasión en el desarrollo de sus funciones, es posible imputarle un incumplimiento contractual y por tanto indemnizar aquellos Daños.

A la pregunta 2. **¿Qué sabe acerca de la formalidad de las juntas de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, la Ley otorga ciertas facultades a esta Junta Directiva (Ley 27157), además de eso **hay un reglamento interno, en ese reglamento interno se establecen las obligaciones y facultades de su Presidente, Secretario, Tesorero y demás miembros; estos directivos**

van a desarrollar una serie de actividades y en función de estas es que ellos pueden cometer ciertos tipos de ilícitos civiles.

A la pregunta 3. **¿En el desempeño de su profesión ha conocido casos sobre responsabilidad civil de junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, en lo personal, no pude ver un caso particular, donde se haya advertido que algunos propietarios estén reclamando el pago de ciertos daños a la junta directiva, **pero si existiera daño se debería indemnizar.**

En la práctica, **este tipo de demandas no son frecuentes por el tema de cuantía**, nadie se anima a demandar dado que le costaría más el proceso que solucionar el tema, por la inejecutabilidad del tema a futuro por parte de los que van a ser demandados, pero jurídicamente sí es posible demandas esta indemnización.

No suele darse por dos motivos, uno porque los propietarios emiten informes trimestrales, anuales, hacen una liquidación de todo lo que se ha gastado, tienen un fondo común que solamente van a poder gastar en tanto y en cuanto lo acepten todos los propietarios, es difícil que por montos elevados.

A la pregunta 4. ¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad por los perjuicios ocasionados (a nivel contractual o extracontractual)? Responde que, si las obligaciones que habrían incumplido, no habrían estado establecidas en el reglamento interno y no están en la ley, lógicamente como existe un daño se tiene que indemnizar.

Que pasa en aquello en un escenario hipotético donde esa obligación que tenía el presidente o el secretario no está en el Reglamento interno o en la Ley 27157, en el común desarrollo de sus actividades innegablemente tiene que tener algunas obligaciones a la par, porque si yo

tengo facultades para contratar, puedo contratar a quien me convenga para obtener un provecho en perjuicio de todos los propietarios, por ende, estos deberían tener un remedio civil para poder cuestionar mi actividad, y como no hay remedio civil conocido, **el remedio por defecto es la indemnización** (Rassumi: Donde hay derecho y no hay remedio civil entonces siempre va a estar la figura de la responsabilidad civil o también llamado indemnización o resarcimiento).

Si el problema es mediante qué deben responder, a título personal o a título de la Junta Directiva, si deben responder de forma mancomunada o forma solidaria.

Al margen de que sea una Asociación o no, sino que esa persona actuando como directivo ha causado daño, y lógicamente no puede responder con el fondo común, ya que también pertenece a los propietarios, lo ideal sería que respondan a título personal porque por ejemplo cuando eran directivos contrataron de forma irregular a una empresa, donde se ha causado un daño patrimonial a todos los propietarios. Todo reglamento interno debería tener como principio que todo directivo debe actuar en pro a los demás propietarios. El quantum indemnizatorio deberá ser valorado por el juez.

A la pregunta 5 **¿Cree usted que estos perjuicios ocasionados son a nivel contractual o extracontractual?** Responde que, ahora, desde que enfoque, contractual o extracontractual. **Yo creería que debería de ser contractual, porque es en el incumplimiento del desarrollo de sus funciones.** La Responsabilidad Civil Contractual, se da porque el contrato es la principal fuente de las obligaciones, en realidad el nombre adecuado es Responsabilidad Obligatoria, porque causas daños en ejercicio de tus obligaciones, que ya pueden nacer del contrato, de la Ley.

Vamos a suponer un escenario que **no está en el acuerdo, en Reglamento Interno, no está en Ley, en ese escenario se podría demandar por un tema de Responsabilidad Civil Extracontractual** porque existe un principio básico, que es el no causar daño a nadie, cual fuera tu actividad no puedes causar daño a nadie; si los Directivos de la Junta de Propietarios en su accionar realizarían un daño debería responder claramente, no hacerlo implicaría o entenderíamos que el ordenamiento jurídico es incompleto porque estaríamos ante una situación en el que el usuario no podría encontrar un remedio civil, y a pesar de tener otros procesos, por ejemplo el amparo, este no te va a permitir cobrar una indemnización, que sería el remedio jurídico por defecto de cualquier otro proceso; tendría que ser el recurso por responsabilidad civil extra contractual, además porque el mismo 1969 del Código Civil te permite, es una regla general.

Entrevista a Ludwin Zamora Chutas (Abogado)

A l pregunta 1. **¿Qué daños podrían ocasionarse en una propiedad común?** Responde que, en una propiedad común. Entendiéndose, en primer lugar el daño como todo menoscabo que afecta a los bienes personales o patrimoniales de la persona; **los daños que podrían ocasionarse en una propiedad común, son los daños patrimoniales de los bienes de uso social en un edificio de vivienda; como por ejemplo los ascensores, las áreas verdes, patios de comida, tendederos, cámaras de vigilancia, etc.;** pudiendo devenir en un daño emergente y/o lucro cesante, que a su vez podría causar el daño moral de uno o más de los residentes. Ahora, en la propiedad del régimen de propiedad exclusiva y común, los daños no solo podrían ser causados a los propietarios del condominio sino también podrían repercutir a las personas que brindan determinados servicios a los habitantes de los

departamentos, es decir puede ser resultado de daños devenidas de una responsabilidad civil contractual y/o extracontractual.

A la pregunta 2. **¿Qué sabe acerca de la formalidad de las juntas de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común?** Responde que, la Junta de Propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común está regulada por la Ley de N° 27157 y además por un Reglamento Interno, regulada por la autonomía de la voluntad de los propietarios. Así mismo, esta ley la reconoce como un ente no personificado conformado por todos los propietarios de las unidades inmobiliarias de las secciones privadas de un conjunto de edificaciones, que tiene como finalidad mantener en condiciones óptimas los bienes y servicios comunes que requiera la edificación para el mejor uso y disfrute de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; nuestro ordenamiento jurídico le otorga relativa subjetividad para que pueda desenvolverse en el ámbito contractual y judicial, es decir algún nivel de capacidad legal para que sea titular de derecho y pueda contraer obligaciones, por ejemplo, suscribir un contrato con Electro sur, contratar un administrador, pueden contar con RUC, contratar el arrendamiento de ciertos espacios.

Respecto a su formalidad debe inscribirse en los Registros Públicos cumpliendo los requisitos que la SUNARP establece para ello: la copia certificada por notario del Acta de la Junta de Propietarios, la declaración jurada de haberse realizado una previa convocatoria de todos los propietarios con firma certificada ante notario, el pago por concepto de derechos registrales y la solicitud de inscripción de título.

A la pregunta 3. ¿En el desempeño de su profesión ha conocido casos sobre responsabilidad civil de junta de propietarios del régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y propiedad común? Responde que, **Sí, un proceso penal por la comisión del delito de Homicidio Culposo en contra de la Junta de Propietarios, que devino en una demanda de indemnización por daños y perjuicios, sobrevinida de la mala instalación de gas de un maestro de obra no calificado, que tuvo como consecuencia la muerte de la hija de uno de los propietarios, la disposición de no procedencia de Formalización de Investigación Preparatoria, determinó la ausencia de responsabilidad penal de la Junta de Propietarios, ya que esta no cuenta con personalidad jurídica, por ende responsabilidad penal, ni civil, más se determinó que la Junta de Propietarios debía cumplir con el pago de la indemnización por daños y perjuicios a la parte agraviada porque esta tenía la obligación de hacer (respecto a contratar un servicio capaz para la instalación del gas).**

A la pregunta 4. **¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad por los perjuicios ocasionados (a nivel contractual o extracontractual)?** Respondió que, quien **debe responder por los perjuicios que puede llegar a ocasionar la junta de propietarios deberían ser todos los propietarios del condominio, salvo que exista un acto doloso por parte de uno solo de los miembros de la junta.** La controversia surge en la manera de hacer efectiva tal pretensión, ya que para tal fin se emplea la integración jurídica, asemejándola a la institución de la Asociación o a la de Sociedad Irregular, en la primera, el fondo común sirve para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los representantes (Art. 125 y 126 del Código Civil), mientras que en las Sociedades Irregulares la responsabilidad de los administradores es personal, solidaria e ilimitada (Art. 424 Ley General de Sociedades).

A la pregunta 5. **¿Cree usted que estos perjuicios ocasionados son a nivel contractual o extracontractual?** Considera que, **los perjuicios ocasionados pueden devenir tanto una relación contractual como de una relación extracontractual** de la junta de propietarios y terceros, pues al contratar estos un servicio o realizar la adquisición de un bien mueble o inmueble el cumplimiento de la obligación o la contraprestación sería netamente contractual; ahora como la finalidad de la junta de propietarios es cuidar el buen funcionamiento y el uso satisfactorio de los bienes comunes, se entiende que la imprudencia o negligencia con la que esta actuara provendría de una obligación tácita en el cumplimiento de sus funciones, es decir de un nivel extracontractual.

Para la entrevista a propietarios, se ha considerado realizar a propietarios de diferentes zonas de la ciudad del Cusco donde hay mayor presencia de propiedades en régimen de Unidad Inmobiliaria de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

Propietario	Ubicación de la Unidad Inmobiliaria de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común
Cancio Meza Palomino	Larapa Grande C-1-7-Dto. A-503 (Residencial Firenze)
Dinet Milagros Uscamayta Lozada	Urb Quispicanchis, Condominio Ingenieria Ii E 209
Ivan Rafael Jauja Perez	Pasaje Pachaquaq – D-2 balconcillo
Julio Cesar Llerena Polanco	Villa magisterial dpto 508-A, San Jerónimo

Entrevista a Cancio Meza Palomino (Propietario)

A la pregunta 1. **¿En el edificio de vivienda multifamiliar donde usted vive tiene junta de propietario?** dijo que, Sí.

A la pregunta 2. **¿Hace cuánto tiempo tienen una junta de propietarios?** dijo que, 4 años

A la pregunta 3. **¿Cuál es el tiempo de gestión de la junta de propietarios donde usted vive?** dijo que, 1 año (Se elige anualmente)

A la pregunta 4. **¿Esta junta de propietarios cuenta con personería jurídica en registros públicos?** dijo que, No

A la pregunta 5. **¿En la gestión de la junta de propietarios han tenido algún problema o cuáles son los problemas más frecuentes que enfrentan? Mencione (5) problemas y cuál cree que ocasiona u ocasionó mayor daño.** dijo que, con propietarios y por normas de convivencia.

A la pregunta 6. **¿En la gestión de la actual junta de propietarios ha tenido algún problema con los colindantes?** dijo que, no, ninguno

A la pregunta 7. **¿Vuestra junta de propietarios cuenta con algún reglamento?** dijo que, sí.

A la pregunta 8. **¿Quién cree usted que es responsable frente a un hecho que afecte a terceros a vecinos colindantes?** dijo que, la junta directiva.

A la pregunta 9. **¿Cree usted que el daño ocasionado por la junta de propietarios debe ser resuelto en el ámbito judicial, notarial o en un centro de conciliación extrajudicial?**

dijo que lo primordial es el dialogo, por la tanto lo ideal sería resolver en un centro de conciliación extrajudicial.

Entrevista a Dinet Milagros Uscamayta Lozada (Propietaria)

A la pregunta 1. **¿En el edificio de vivienda multifamiliar donde usted vive tiene junta de propietario?** dijo que, sí

A la pregunta 2. **¿Hace cuánto tiempo tienen una junta de propietarios?** dijo que, hace 5 años.

A la pregunta 3. **¿Cuál es el tiempo de gestión de la junta de propietarios donde usted vive?** dijo que, 3 años

A la pregunta 4. **¿Esta junta de propietarios cuenta con personería jurídica en registros públicos?** dijo que, Sí, está inscrita en registro públicos.

A la pregunta 5. **¿En la gestión de la junta de propietarios han tenido algún problema o cuáles son los problemas más frecuentes que enfrentan? Mencione (5) problemas y cuál cree que ocasiona u ocasionó mayor daño.** Dijo que, problemas con el estacionamiento, limpieza y seguridad.

A la pregunta 6. **¿En la gestión de la actual junta de propietarios ha tenido algún problema con los colindantes?** dijo que, Sí, hace un año todos los propietarios contribuimos con una cuota con el fin de contratar un servicio de instalación de seguridad en el edificio, a causa de los múltiples robos que estaban ocurriendo en sin embargo, la junta nunca llegó a contratar tal servicio, tampoco se nos hizo la devolución del dinero.

A la pregunta 7. **¿Vuestra junta de propietarios cuenta con algún reglamento?** dijo que, sí, cuenta con un reglamento interno.

A la pregunta 8. **¿Quién cree usted que es responsable frente a un hecho que afecte a terceros a vecinos colindantes?** dijo que, depende que tipo de hechos son los que afecten a los terceros o vecinos, si son hechos ocasionados por decisiones y/o acciones de la junta de propietarios, ya que la administración y buen funcionamiento de la propiedad en común que es responsabilidad de esta, o si son hechos que van más allá sus decisiones.

A la pregunta 9. **¿Cree usted que el daño ocasionado por la junta de propietarios debe ser resuelto en el ámbito judicial, notarial o en un centro de conciliación extrajudicial?** dijo que, a su parecer, la cuantía por daño ocasionado debería ser analizado e interpuesto por el órgano judicial competente.

En el ámbito judicial, ya que en caso la junta de propietarios como tal sea responsable del daño a un tercero, la sanción no solo debería incurrir en el pago por concepto de indemnización, sino también podría ser privativa de libertad de ser el caso.

Entrevista a Iván Rafael Jauja Pérez (Propietario)

A la pregunta 1. **¿En el edificio de vivienda multifamiliar donde usted vive tiene junta de propietario?** dijo que, en el edificio donde vivo sí existe una junta de propietarios.

A la pregunta 2. **¿Hace cuánto tiempo tienen una junta de propietarios?** dijo que, vive en el edificio cerca ya de 3 años, y siempre desde que vive ahí una junta de propietarios.

A la pregunta 3. **¿Cuál es el tiempo de gestión de la junta de propietarios donde usted vive?** dijo que, si se refiere a las reuniones, suelen ser cada 3 meses, si es que no se presenta alguna dificultad respecto a algún problema dentro del edificio.

A la pregunta 4. **¿Esta junta de propietarios cuenta con personería jurídica en registros públicos?** dijo que, sí, está inscrita en registros públicos.

A la pregunta 5. **¿En la gestión de la junta de propietarios han tenido algún problema o cuáles son los problemas más frecuentes que enfrentan? Mencione (5) problemas y cuál cree que ocasiona u ocasionó mayor daño.** Dijo que, generalmente existe problemas por la limpieza y mantenimiento de áreas comunes, escaleras, la azotea y un pequeño deposito con el que cuenta el edificio, y mencionar también algunos problemas con los espacios en el garaje.

A la pregunta 6. **¿En la gestión de la actual junta de propietarios ha tenido algún problema con los colindantes?** Dijo que sí, a causa de que dan mal uso a los ascensores, dejan la puerta principal del edificio y no son cuidadosos afectando la seguridad de los demás propietarios y de sí mismos, algunos hacen fiestas entre semana y es imposible descansar.

A la pregunta 7. **¿Vuestra junta de propietarios cuenta con algún reglamento?** dijo que, sí existe un reglamento tanto para la convocatoria a alguna reunión, como las reglas de convivencia y el respeto mutuo

A la pregunta 8. **¿Quién cree usted que es responsable frente a un hecho que afecte a terceros a vecinos colindantes?** dijo que, a su parecer tendría responsabilidad directa el propietario que afecte a un vecino colindante y en caso ese hecho tenga sea una consecuencia directa de una decisión de la junta está sería responsable.

A la pregunta 9. **¿Cree usted que el daño ocasionado por la junta de propietarios debe ser resuelto en el ámbito judicial, notarial o en un centro de conciliación extrajudicial?**

dijo que, lo más llevadero, sería resolver el problema en una conciliación extrajudicial que te abarata costos y tiempo, más en caso no se llegue a un acuerdo este ámbito se debería proceder al ámbito judicial para resarcir el daño ocasionado por la junta de propietarios.

Entrevista a Julio Cesar Llerena Polanco (Propietario)

A la pregunta 1. **¿En el edificio de vivienda multifamiliar donde usted vive tiene junta de propietario?** dijo que, sí.

A la pregunta 2. **¿Hace cuánto tiempo tienen una junta de propietarios?** dijo que, desde que empezaron a ocupar los departamentos, aproximadamente 15 años.

A la pregunta 3. **¿Cuál es el tiempo de gestión de la junta de propietarios donde usted vive?** dijo que, 1 año

A la pregunta 4. **¿Esta junta de propietarios cuenta con personería jurídica en registros públicos?** dijo que, sí.

A la pregunta 5. **¿En la gestión de la junta de propietarios han tenido algún problema o cuáles son los problemas más frecuentes que enfrentan? Mencione (5) problemas y cuál cree que ocasiona u ocasionó mayor daño.** Dijo, seguridad, limpieza, conservación de áreas comunes, instalaciones eléctricas.

A la pregunta 6. **¿En la gestión de la actual junta de propietarios ha tenido algún problema con los colindantes?** dijo que, sí, en determinada oportunidad se perdía ropa en el condominio, a pesar que todos los propietarios pagamos por el servicio de vigilancia,

estuvimos un mes sin personal de seguridad. En otra oportunidad la junta dio autorización para a un propietario para que modifica su departamento, estas modificaciones afectaron el inmueble de otro propietario, más nadie se hizo responsable.

A la pregunta 7. **¿Vuestra junta de propietarios cuenta con algún reglamento?**, dijo que sí, tiene un reglamento interno.

A la pregunta 8. **¿Quién cree usted que es responsable frente a un hecho que afecte a terceros a vecinos colindantes?** dijo que, la junta directiva y en su defecto el propietario responsable

A la pregunta 9. **¿Cree usted que el daño ocasionado por la junta de propietarios debe ser resuelto en el ámbito judicial, notarial o en un centro de conciliación extrajudicial?** dijo que, sí de forma extra judicial, y de no hallar solución de forma judicial.