

# UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



## TESIS

Título : La no inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial las Praderas de Surco ante SUNARP, periodo, 2009-2015.

Para Optar : Título profesional de Abogado

Autor : Bach. Verónica Elis Yauli Arrieta

Asesor Temático : Dr. Wily John García Abarca

Asesor Metodológico : Dr. Roberto Christian Puente Jesús

Línea de Investigación : Desarrollo Humano y Derechos

Fecha de Inicio y Culminación: Julio – Diciembre del 2019

Lima – Perú  
2019

## **Dedicatoria**

Este trabajo Investigativo va dedicado a las personas que apoyaron para que se realice con éxito, en especial a aquellos que compartieron sus conocimientos.

A mi esposo e hijos por su tolerancia y paciencia que me brindan a lo largo de esta etapa.

### **Agradecimiento**

A Dios por sobre todas las cosas, a mi alma mater Universidad Peruana Los Andes y a los asesores que hicieron posible la realización del presente.

Carátula	I
Dedicatoria	II
Agradecimiento	III
Contenido	IV
Contenido de Tablas	VI
Contenido de Figuras	VIII
Resumen	XI
Abstract	XIII

## **CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

1.1. Descripción de la realidad problemática	01
1.2. Delimitación del problema	04
1.3. Formulación del problema	05
1.3.1. Problema General	05
1.3.2. Problema Específico	05
1.4. Justificación	06
1.4.1. Social	06
1.4.2. Teórica	07
1.4.3. Metodológica	08
1.5. Objetivos	09
1.5.1. Objetivo General	09
1.5.2. Objetivos Específicos	09

## **CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO**

2.1 Antecedentes nacionales (nacionales e internacionales)	10
2.2 Bases Teóricas o Científicas	19
2.3 Marco Conceptual	41

## **CAPÍTULO III HIPÓTESIS**

3.1. Hipótesis General	42
3.2. Hipótesis específica	42

3.3. Variables (definición conceptual y operacional)	43
<b>CAPÍTULO IV METODOLOGÍA</b>	
4.1 Método de Investigación	47
4.2. Tipo de Investigación	47
4.3. Nivel de Investigación	47
4.4. Diseño de la Investigación	47
4.5. Población y muestra	47
4.6. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos	48
4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	48
4.8. Aspectos éticos de la Investigación	48
<b>CAPÍTULO V: RESULTADOS</b>	
5.1 Descripción de resultados	49
5.2 Contrastación de hipótesis	89
<b>ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS</b>	95
<b>CONCLUSIONES</b>	99
<b>RECOMENDACIONES</b>	100
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	101
<b>ANEXOS:</b>	
Matriz de consistencia	104
Matriz de operacionalización de las variables	105
Matriz de operacionalización del instrumento	107
Instrumento de investigación y constancia de su aplicación	109
Confiabilidad y validez del instrumento	111
La data de procesamiento de datos	123
Consentimiento informado	124
Fotos de la aplicación del Instrumento	126

## CONTENIDO DE TABLAS

<b>Tabla 1:</b> Operacionalización de Variable Independiente	45
<b>Tabla 2:</b> Operacionalización de la Variable Dependiente	46
<b>Tabla 3:</b> Usted es propietario del departamento que ocupa	49
<b>Tabla 4:</b> Usted conoce el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157	50
<b>Tabla 5:</b> Durante el proceso de compra le informaron la existencia de la Ley N° 27157	51
<b>Tabla 6:</b> Durante el proceso de compra le informaron respecto a la inscripción de la Junta de Propietarios ante la SUNARP	52
<b>Tabla 7:</b> Usted conoce el Reglamento Interno del Conjunto Residencial	53
<b>Tabla 8:</b> Usted participó en la adecuación del Reglamento Interno	54
<b>Tabla 9:</b> Usted está conforme con lo que establece el Reglamento Interno	55
<b>Tabla 10:</b> Sabes usted que son servicios comunes	56
<b>Tabla 11:</b> Paga puntualmente sus cuotas por mantenimiento	57
<b>Tabla 12:</b> Usted conoce a los representantes de su Junta de Propietarios	58
<b>Tabla 13:</b> La Junta de Propietarios convoca a asambleas ordinarias y extraordinarias	59
<b>Tabla 14:</b> Usted participa en las asambleas que la Junta de Propietarios convoca	60
<b>Tabla 15:</b> Cree usted que la Junta de Propietarios se preocupa por la buena administración del Conjunto Residencial	61
<b>Tabla 16:</b> Usted sabe que la Junta de Propietarios no está inscrito en Registros Públicos	62
<b>Tabla 17:</b> Recibió usted algún balance económico durante los años 2009-2015	63
<b>Tabla 18:</b> Sabe usted que es personería Jurídica	64
<b>Tabla 19:</b> Como no se puede inscribir la Junta de Propietarios, está de acuerdo en nombrar una Directiva	65
<b>Tabla 20:</b> Sabe que significa SUNARP?	66

<b>Tabla 21:</b> Postularía usted para el cargo de presidente	67
<b>Tabla 22:</b> Sabes usted que funciones tiene el cargo de presidente	68
<b>Tabla 23:</b> Asistió usted a alguna de las reuniones	69
<b>Tabla 24:</b> Escuchó la reunión y firmó el libro de acta.	70
<b>Tabla 25:</b> Firmó usted hojas de papel bond a cambio de acta	71
<b>Tabla 26:</b> Recibió usted alguna citación para reuniones	72
<b>Tabla 27:</b> Firmó el cargo de recibido la convocatoria	73
<b>Tabla 28:</b> Conoce usted su porcentaje de participación para reunir quorum necesario que exige SUNARP	74
<b>Tabla 29:</b> Está de acuerdo con que se incremente las cuotas por mantenimiento	75
<b>Tabla 30:</b> Sería justo una amnistía parcial a los propietarios morosos	76
<b>Tabla 31:</b> Está de acuerdo con las cuotas extraordinarias	77
<b>Tabla 32:</b> Cree usted que se debería limitar sus derechos a los propietarios inhábiles	78
<b>Tabla 33:</b> Es usted propietario hábil	79
<b>Tabla 34:</b> Firma usted compromiso de pago por el retraso en las cuotas de mantenimiento	80
<b>Tabla 35:</b> Sabe usted que los propietarios declarados inhábiles no pueden votar en las asambleas	81
<b>Tabla 36:</b> Le incomoda ser propietario inhábil	82
<b>Tabla 37:</b> Considera alguna sanción para los propietarios inhábiles	83
<b>Tabla 38:</b> Está de acuerdo con que se les corte el agua	84
<b>Tabla 39:</b> Integraría usted la directiva	85
<b>Tabla 40:</b> Usted se encuentra hábil para integrarlo	86
<b>Tabla 41:</b> Le parece bien que sea dos años	87
<b>Tabla 42:</b> Los requisitos que pide SUNARP para la inscripción son fáciles de reunir	88

<b>Tabla 43:</b> Correlación entre las variables de estudio	89
<b>Tabla 44:</b> Pruebas de independencia condicional	90
<b>Tabla 45:</b> Pruebas de chi cuadrado	91
<b>Tabla 46:</b> Pruebas de independencia condicional	92
<b>Tabla 47:</b> Pruebas de chi cuadrado	93
<b>Tabla 48:</b> Pruebas de independencias condicional	94



## **Contenido de Figuras**

<b>Figura 1.</b> Usted es propietario del departamento que ocupa	50
<b>Figura 2.</b> Usted conoce el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157	50
<b>Figura 3.</b> Durante la compra le informaron la existencia de la Ley N° 27157	51
<b>Figura 4.</b> Durante el proceso de compra le informaron respecto a la inscripción de la Junta de Propietarios ante la SUNARP	52
<b>Figura 5.</b> Usted conoce el Reglamento Interno del Conjunto Residencial	53
<b>Figura 6.</b> Usted participó en la adecuación del Reglamento Interno	54
<b>Figura 7.</b> Usted está conforme con lo que establece el Reglamento Interno	55
<b>Figura 8.</b> Sabe usted que son servicios comunes	56
<b>Figura 9.</b> Paga puntualmente sus cuotas por mantenimiento	57
<b>Figura 10.</b> Usted conoce a los representantes de su Junta de Propietarios	58
<b>Figura 11.</b> La Junta de Propietarios convoca a asambleas ordinarias y extraordinarias	59
<b>Figura 12.</b> Usted participa en las asambleas que la Junta de Propietarios convoca	60
<b>Figura 13.</b> Cree usted que la Junta de Propietarios se preocupa por la buena administración del Conjunto Residencial	61
<b>Figura 14.</b> Sabe usted que la Junta de Propietarios no está inscrito en Registro Públicos	62
<b>Figura 15.</b> Recibió usted algún balance económico durante los años 2009-2015	63
<b>Figura 16.</b> Sabe usted que es personería Jurídica	64
<b>Figura 17.</b> Como no se puede inscribir la Junta de Propietarios	65
<b>Figura 18.</b> Sabe que significa SUNARP	66
<b>Figura 19.</b> Postularía usted para el cargo de presidente	67

<b>Figura 20.</b> Sabe usted que funciones tiene el cargo de presidente	68
<b>Figura 21.</b> Asistió usted a alguna de las reuniones	69
<b>Figura 22.</b> Escuchó la reunión y firmó el libro de acta	70
<b>Figura 23.</b> Firmó usted hojas de papel bond a cambio de acta	71
<b>Figura 24.</b> Recibió usted alguna citación para reuniones	72
<b>Figura 25.</b> Firmó el cargo de recibido la convocatoria	73
<b>Figura 26.</b> Conoce usted su porcentaje de participación para reunir quorum necesario que exige SUNARP	74
<b>Figura 27.</b> Está de acuerdo con se incremente las cuotas por mantenimiento	75
<b>Figura 28.</b> Sería justo una amnistía parcial a los propietarios morosos	76
<b>Figura 29.</b> Está de acuerdo con las cuotas extraordinarias	77
<b>Figura 30.</b> Cree usted que se debería limitar sus derechos a los propietarios inhábiles	78
<b>Figura 31.</b> Es usted propietario hábil	79
<b>Figura 32.</b> Firma usted compromiso de pago por retraso en las cuotas de mantenimiento	80
<b>Figura 33:</b> Sabe usted que los propietarios inhábiles no votan en las asambleas	81
<b>Figura 34.</b> Le incomoda ser propietario inhábil	82
<b>Figura 35.</b> Considera alguna sanción para los propietarios inhábiles	83
<b>Figura 36.</b> Está de acuerdo con que se les corte el agua	84
<b>Figura 37.</b> Integraría usted la directiva	85
<b>Figura 38.</b> Usted se encuentra hábil para integrarlo	86
<b>Figura 39.</b> Le parece bien que sea dos años	87
<b>Figura 40.</b> Los requisitos que pide SUNARP para la inscripción son fáciles de reunir	88

## Resumen

La presente investigación nació a raíz de los conocidos problemas de convivencia que se exponen en lugares visibles de un ascensor, pasillos o escaleras que rotulan a los propietarios morosos, la mayoría de peruanos vivimos en un pequeño departamento que nos dejaron la burbuja inmobiliaria. Pero pocos son los propietarios que se informan antes de obtener una propiedad dentro de un condominio.

La preocupación de 368 propietarios del conjunto Residencial Las praderas de Surco que no pueden inscribir su Junta Directiva ante la SUNARP, desde el 2007 hasta la fecha. Para lo cual se propone como problema Principal: ¿De qué manera el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, vulnera la inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, ante la SUNARP durante el periodo 2009 – 2015?.

En el estudio realizado se trabajó con dos variables donde para determinar la Confiabilidad de la Variable Independiente que se aplicó la prueba piloto a la muestra de 30 propietarios arrojando como prueba KR-20 con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia del 5% obteniendo el valor de 0,782 valor que indica que es confiable.

El tipo de investigación es explicativo que respondió a las preguntas formulados, en el diseño de No experimental Transversal ya que se analizó dos variables en el periodo de tiempo del 2007 al 20015.

Asimismo, se cumplió con el objetivo general que fue Determinar si el Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 vulnera la Inscripción de la Junta de propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco- Lima.

Por lo tanto también se prueba la hipótesis general propuesto donde existen correlación e influencia entre las dos variables. Mientras para los propuestos como objetivos secundarios e hipótesis específicos no se logró los resultados esperados.

Se concluye que la falta de información del comprador futuro propietarios desconoce la norma Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 al momento de adquirir una propiedad, los asesores inmobiliarios no explican que luego de la compra todos los propietarios unidos deben inscribir su junta directiva ante SUNARP. Y mientras no tenga personería jurídica la Junta de propietarios, no puede cobrar las deudas a los propietarios inhábiles o morosos, porque no tiene personería jurídica.

Para determinar la habilidad o inhabilidad de los propietarios morosos se recomienda la modificación del Artículo 157. Sobre el proceso ejecutivo a los propietarios que incurren en mora incluyendo meses alternados y que se considere la conciliación previa.

**Palabras Clave:**

Régimen de propiedad exclusiva y común, Junta de Propietarios, Propietarios hábiles, Propietarios inhábiles, Inscripción de Junta de Propietarios.

## **Abstract**

The present investigation is born as a result of the multiple problems of coexistence that are exposed in visible places or fan elevator, corridors or stairs that label the delinquent owners, the majority of Peruvians live in a small apartment that left us the real estate bubble. But few are the owners who are informed before obtaining a property within a condominium.

The concern of 368 owners of “Las Praderas de Surco” residential complex who cannot register their board of directors before SUNARP, from 2007 to date. For which it is proposed as the main problem: How the single ordered Text of the regulation of Law N° 27157, violates the registration of the board of owners of the residential complex “Las Praderas de Surco – Lima”, before the SUNARP during the period 2009-2015?.

In the study carried out, two variables were used to determine the reliability of the independent variable that the pilot test was applied to the sample of 30 owners throwing as a KR-20 test with a 95% confidence level and a significance level of 5% obtaining the value of 0,782 value that is reliable.

The type of research is explanatory that answered the questions asked, in the design of non experimental transversal since two variables were analyzed in the time period from 2007 to 2015.

Likewise, the general objective was fulfilled, which was to determine if the unique ordered text of the Regulation of Law N° 27157 violates the Registration of the Board of Owners of “Las Praderas de Surco-Lima” Residencial Complex.

Therefore, the proposed general hypothesis is also tested where there is correlation and influence between the two variables. While for those proposed as secondary objectives and specific hypotheses, the expected results were not achieved.

It is concluded that the lack of information of the future owner is unaware of the Unique Ordered Text rule of the Regulation of Law N° 27157 at the time of acquiring a property, the real estate advisors do not explain that after the purchase of all the united owners must register their meeting directive before SUNARP, and as long as the board of owners has no legal status, it cannot collect debts from non profitable or delinquent owners, because it has no legal status.

In order to determine the ability or disability of delinquent owners, the modification of Article 157 is recommended. On the executive process, owners who incur default including alternate months and who consider prior conciliation.

#### **KEYWORDS**

Exclusive and common property regime, Owner board, Skillful owners, Non-skilled owners, Registration of the Board Of Owners.

# CAPÍTULO I

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1. Descripción de la realidad problemática

Hace 79 años (1,936 – 2015) años vivir en edificio era visto como un lujo o como un ascenso de clase social; que por cierto eran pocos las personas que obtenían una propiedad en edificios o quintas y su administración no demandaba de tanto esfuerzo. Pero a fines de los 90 e inicios del 2000 entramos en el periodo del boom inmobiliario que aumenta la construcción de viviendas multifamiliares sin tener en cuenta que la norma existente hasta ese momento no sería suficiente acorde comparado con la realidad de 1936 y 2,015.

Según la Sociedad de Bienes Raíces en su Artículo del (31/08/2006), señala que; “El Código Civil de 1936 que lo regulaba de forma escueta en sus Artículos 855 a 857 aun así la norma quedaba insuficiente para solucionar los problemas que nacían producto de la distribución de los espacios y la convivencia en los edificios”.

En 1,946 se promulga la Ley 10726 “**Ley sobre la propiedad de los diversos pisos**” Fue la primera ley que, en específico, reguló este régimen especial; aunque, debido a la falta de concretización con respecto a la nomenclatura adecuada que debía usarse para dicha ley, su nombre fue una mera descripción de la situación regular.

Posteriormente en 1,959 la **S. 025-1959** “Reglamento de la Ley 10726 en el que se utilizó por primera vez el nomen iuris “PROPIEDAD HORIZONTAL”.

Las cosas son como son; no como las que parecen ser. Es el significado de *nomen iuris*, este principio fue básico para el nacimiento de aquella norma.

En el año de 1,978 se promulga la **Ley 221112 “Régimen de Propiedad Horizontal para toda Edificación o Conjunto de Edificaciones”** Cuando fue regulada esta norma, se utilizó en ella, por primera vez en el Perú (y decididamente), la denominación PROPIEDAD HORIZONTAL, en el título de la norma, que posteriormente, y hasta nuestros días, es de uso general. En ese mismo año también se promulgó el Supremo 019-1978-VC que fue su Reglamento de la mencionada Ley.

Efectivamente, la denominada norma de PROPIEDAD HORIZONTAL es muy conocida y empleada, hoy en día aunque las construcciones dista mucho de la realidad antigua ya que antes estaban más orientados a galerías, centros comerciales y quintas; el crecimiento actual de propiedades se dan en forma vertical.

Asimismo; la **Ley 27157 de 1,999 (Art. 37 y SS)** “Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común. Donde se modifica el nombre tradicional para darle una concepción más amplia a la figura especial.” Además el D. S. **008-2000-MTC de 2000 (Arts. 125 a 138)** Que viene a ser el Reglamento de la Ley 27157, y regularía más específicamente aspectos relevantes de la Ley N° 27157.

Es el Decreto **Supremo 035-2006/VIVIENDA del 2006 (Art. y SS)** “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 Inmobiliarias de propiedad Exclusiva y de Propiedad Común” que rige hasta nuestros días: La importancia de este Reglamento radica en el hecho de que alberga en un solo cuerpo normativo todas las normas que, con motivo de la promulgación de la Ley 27157, habían sido publicadas posteriormente para regular dicha Ley.

La evolución normativa que presenta este Decreto Supremo, da cuenta que los edificios donde existían propiedad en diferentes pisos, en el año de 1936 en el Código



civil se denominaba “propiedad por pisos”, diez años después en 1946 cuando era presidente don José Luis Bustamante y Rivero; recién se aprueba la Ley N° 10726 “Ley sobre Propiedad de los diversos pisos en un edificio” pasaron trece años para aprobar su reglamento el S. 025-1959 basándose en el concepto *nomen iuris* (este concepto se le atribuye resumen al Principio de la Primacía de la Realidad); que las cosas son como son y no como las partes aseguran que son.

Al respecto de esta definición en la página electrónica **ACCESO A LA JUSTICIA (16/05/2001)**, sostiene: “Esta expresión, curiosamente, se utiliza para evidenciar lo contrario de lo que describe, así, el *nomen iuris* se utiliza para indicar los casos en que las partes de un contrato acuerdan que algo es diferente de lo que realmente es”.

La denominación como Propiedad Horizontal se hizo más usado 1978, en el gobierno del General Francisco Morales Bermúdez en la actualidad la Ley N° 27157 de 1,999 se titula “Régimen de Unidades Inmobiliarias de propiedad Exclusiva y Propiedad Común” Reglamento D.S. 0035-2006-vivienda aprobado el año 2006 son más conocidos por el peruano de a pie como las normas de *propiedad horizontal*.

En estos 79 años el ser ciudadano también ha cambiado mucho tanto en sus conductas como en Sus Derechos incluso el concepto como país los gobiernos han dado un vuelco tremendo del nacionalismo, socialismo para dar paso a una época democrática. En ese orden de ideas es notable los problemas que tienen los conjuntos residenciales al no inscribir su junta de propietarios, carecen de representación referente a temas de carácter jurídico y es el motivo para que la mayoría de propietarios hagan caso omiso sus responsabilidades señaladas en el Reglamento Interno, entonces es recurrente la inhabilidad de los propietarios y será aún más difícil poder contar con su

voto para las decisiones en las reuniones ordinarias o extraordinarias. La inhabilidad de los propietarios aumenta, cada año hay más morosidad.

## **1.2. Delimitación del problema**

La investigación se realizó en el Conjunto Residencial Las Praderas de Surco; Jr. Corbeta La Unión N° 148-150 y Calle Monitor Huáscar N° 245 Urbanización Cercado; Distrito de Santiago de Surco, provincia de Lima puesto que el problema radica en la **no inscripción** del representante o directiva de La Junta de Propietarios ante SUNARP; de otro lado la inmobiliaria expropiataria constructora, después de la entrega de los departamentos realizó una reunión sin las formalidades que exige la norma legal.

Por tanto; se desconoce la calidad de los asistentes si eran propietarios, arrendatarios o visitantes. Eligieron a tres personas (presidente, secretario, tesorero). Esa informalidad hizo que aquella directiva no pudiera inscribirse, ya que no cumplía con los requisitos que exige la SUNARP.

El período de investigación se desarrollará del año 2009 hasta el 2015, fecha en que la ex Propietaria inmobiliaria constructora WR SOCIEDAD ANONIMA, se retira formalmente una vez terminado la construcción de los departamentos y entregados la I y II etapa a sus respectivos propietarios, esos años de mucho descontento y aumento de morosidad que ha generado el problema materia de investigación.

La investigación se orienta a la Constitución Política del Perú Artículo 70, el TUO del Reglamento de la Ley N° 21757. “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”. Estudiará los temas como: Propiedad Exclusiva, Propiedad Común, Bienes y Servicios Comunes, Derechos, obligaciones y

participación de los poseedores de las secciones de propiedad exclusiva, Junta de propietarios, reglamento Interno, Morosidad y detrimento de los bienes comunes.

Académicamente el proyecto se enmarca dentro del Derecho Civil y otras normas conexas frente a la revisión, análisis y explicación de algunas Directivas del Tribunal Registral, además se resalta la importancia de un proyecto de Ley orientado a que la Junta de propietarios tenga personería de Jurídica sin fines de Lucro.

### **1.3. Formulación del problema**

#### **1.3.1. Problema General**

¿De qué manera el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, vulnera la inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, ante la SUNARP durante el periodo 2009 – 2015?

#### **1.3.2. Problemas Específicos**

- a) ¿De qué manera el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, vulnera la administración de los bienes y los gastos por servicios comunes en el Conjunto Residencial Las Praderas Surco – Lima, durante el periodo 2009 – 2015?
- b) ¿De qué manera el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 vulnera el cobro de las deudas a los propietarios morosos del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, durante el periodo 2009 – 2015?

## **1.4. Justificación**

La presente investigación se justifica en la preocupación de los propietarios que hicieron la inversión de muchos años de sacrificios en ahorrar para tener el inmueble necesario y que vieron en las construcciones de conjuntos residenciales o habitacionales una opción para concretar sus sueños, sin tener la información necesaria por parte de/la constructor(a) que una vez entregado la edificación será necesaria de contar con un presidente o una junta directiva, un reglamento interno. Mucho menos les explicaron sobre propiedad exclusiva, bienes comunes o servicios comunes.

Entonces los propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco, una vez que la inmobiliaria entrega las edificaciones se ven enfrascados en una serie de problemas que cada día se incrementa el desorden y la sana convivencia, los problemas cotidianos propios del modus vivendi de 1000 personas aproximadamente incluidos niños, mujeres, hombres y ancianos. Ni que decir de la alta morosidad a causa del disgusto hasta llegar al límite de no contar con el líquido elemento necesario como es el **agua, alumbrado público**, del detrimento de los bienes comunes; Los bloques de edificios en completo abandono con el típico cartel de “se vende”.

Asimismo, estos problemas generados por falta del nombramiento de un presidente administrador o Junta Directiva hace que el propietario se ve forzado a vender o alquilar su inmueble por debajo del costo normal.

### **1.4.1.Social**

Los beneficiados directos con la presente Tesis de Investigación serán los propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco; y demás viviendas multifamiliares a nivel nacional, al conocer los motivos del porqué no se puede inscribir a un representante sea presidente o directiva que cuente con poderes amplios y representación

legal debidamente inscrito en el libro de personas jurídicas. Asimismo; que el requisito principal es cumplir con el quórum que exigen las normas estudiadas y analizadas.

La exigencia en el cumplimiento de las cuotas ordinarias y extraordinarias, obligación que genera múltiples problemas de convivencia.

También señalar cuáles son los vacíos identificado en el TUO del reglamento de la Ley N° 27157 que no está concatenado con el Reglamento Modelo del Ministerio de vivienda, ya que el edificador tomó como referencia para inscribir el Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las praderas de surco y que éste le da importancia a que los propietarios deben ser hábiles.

Incluso si quisieran modificar el Reglamento Interno del Conjunto Residencial necesita que sean hábiles. Si bien el tribunal Registral ha sacado dos resoluciones que tratan: quien convoca a la junta en caso de no haber presidente inscrito, y la otra trata del régimen de independización y propiedad. Pero con respecto a la habilidad o inhabilidad todavía.

#### **1.4.2. Teórica**

Esta investigación se sustenta en que se analizó y estudió el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, lograr identificar algunos vacíos que se harían bien en colegir.

Por ejemplo; si bien dice que los propietarios inhábiles son aquellos que no pagan sus cuotas de mantenimiento mínimo tres meses que afectan directamente al mejor desarrollo de la Junta de Propietarios.

Por otro lado, para la elección del presidente o Directiva de la Junta de Propietarios desarrolla la Ley N° 27157, el cómo se debe elegir. Sin embargo, no es claro si los convocados serán propietarios hábiles o inhábiles.

Menciona qué para la adecuación y elaboración del Reglamento interno, deberá ser tomado del Reglamento modelo (Res. Viceministerial N° 004-2000-MTC), pues allí hay una contradicción ya que el mismo dice que serán modificados por propietarios hábiles, igual para las convocatorias y cómputo tienen que ser propietarios hábiles

El Reglamento Interno que inscribe la constructora edificadora WR Sociedad Anónima, resalta la habilidad de los propietarios, para ser elegido, y elegir el quorum de los propietarios convocados.

Este vacío vulnera la inscripción y es el mayor impedimento para que los propietarios del Conjunto Residencial “Las Praderas de Surco se inscriban ante la SUNARP y tener personería jurídica, como primer requisito es: Presentar copia certificada por un notario del Acta donde se hace constar el acuerdo consensuado y adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno. Por la existencia de un alto índice de morosidad es imposible elegir un representante o formar una Junta directiva e inscribirlo, que a la culminación del presente trabajo lograré insertar nuevas teorías respecto a la inscripción de la Junta de Propietarios o Directivas.

### **1.4.3. Metodológica**

La presente investigación se usaron encuestas a la muestra de 60 propietarios, donde las preguntas planteadas abordaron la habilidad o inhabilidad de los propietarios si tienen alguna idea de las negativas de no tener un representante o directiva inscrito en SUNARP, nivel de conocimiento de sus derechos como propietario de régimen exclusivo y común.

Que sea posible aclarar la habilidad o inhabilidad de cada miembro conformante de la Junta de propietarios, para reunir quórum necesario como señala el TUO de Ley N° 27157 en su Artículo 143.

Además, proponer a los propietarios hábiles a conformar una Asociación civil sin fines de lucro y que en el Estatuto se contemple la amnistía total a los propietarios inhábiles; que daría paso a un nuevo comienzo con nuevas reglas, nuevas formas de administrar los bienes y servicios comunes.

Asimismo; la propuesta de un comité de propietarios para resolver temas en problemas de convivencia entre vecinos dentro del Conjunto Residencial apelando al respeto, la armonía y la concordia. Y que son necesarios centros de conciliación extrajudicial es este tipo de problemas.

## **1.5. Objetivos**

### **1.5.1 Objetivo General**

Determinar **si** el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, vulnera la Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, ante la SUNARP durante el periodo 2007 – 2015.

### **1.5.2 Objetivos específicos**

- a) Explicar si el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, vulnera la administración de los bienes y los gastos por servicios comunes en el Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima durante el periodo 2009 – 2015.
- b) Explicar si el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 vulnera el cobro de las deudas a los propietarios morosos del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, durante el periodo 2009 – 2015

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 Antecedentes Nacionales e Internacionales

##### 2.1.1. Antecedentes Nacionales

- a) **VALENCIA (2018)**, “*Actual necesidad de la Regulación de la Titularidad de la Propiedad Horizontal en Nuestro Código Civil*” Universidad Nacional Federico Villarreal, para optar el Grado Académico de Maestra en Derecho Civil y Comercial, llegó a las siguientes conclusiones:
- Se debe tener en claro que la propiedad horizontal va a surgir no desde el título formal de su constitución, sino incluso con anterioridad, desde la enajenación de un piso, local o departamento susceptible de aprovechamiento independiente, aun cuando tenga lugar en documento privado y desde ese momento van a surgir las obligaciones y derechos propios de este régimen muy particular de comunidad.
  - El derecho de propiedad en edificaciones horizontales, debe ser definido como el derecho singular y exclusivo de propiedad que una persona posee sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas las clases, aparentes o no que estén comprendidas dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario y los órganos que expresamente haya sido señalado en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado, así como sobre aquellos elementos, pertenencias y servicios comunes que han de disfrutar en unión de los demás propietarios.
  - En nuestro ordenamiento jurídico existe un vacío legal en relación a la titularidad de la Propiedad Horizontal lo cual debe ser subsanado con la



finalidad de poder coadyuvar a obtener una jurisprudencia uniforme respecto a esta modalidad de propiedad.

Según este autor es confuso sobre la titularidad exclusiva del derecho a propiedad, ya que en estos edificios hay áreas compartidas y que sus límites no están comprendidos exclusivamente a los propietarios.

El propietario que compra un bien dentro de un edificio solo es dueño exclusivo de su departamento, coloquialmente es dueño de su puerta hacia adentro y de la puerta hacia afuera todo es común, pasillos, escaleras, ascensores, parques, etc.

**b) FERNANDEZ, (2018), “La naturaleza jurídica de la junta de propietarios, premisas normativas y tratamiento registral”** Pontificia Universidad Católica del Perú, Trabajo Académico para optar el Título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, concluye que:

1. 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.
2. 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 frente a terceros adquirentes.

3. La comunidad de intereses que surge entre los miembros de la junta de propietarios requiere, como en toda relación asociativa, de una organización para el ejercicio de sus derechos y obligaciones; al igual que las asociaciones no inscritas y las sociedades irregulares, por lo que resulta necesario sentar las bases preliminares para normas que permitan regular eficientemente las organizaciones.
4. La constitución de las juntas de propietarios como asociaciones civiles, podría generar escenarios conflictivos, como en el caso de ausencia del designado para convocar a la Asamblea General, ante lo cual los asociados deberán solicitar la convocatoria judicialmente, mientras que en el caso de las juntas de propietarios esta situación ha sido superada mediante soluciones jurisprudenciales que excluyen la necesidad de recurrir a la vía judicial.

Si bien las Juntas de Propietarios no están en la obligación de inscribirse como persona jurídica, tampoco está impedida de constituirse como asociación. Pero no podrá celebrar contratos para contratar con personas naturales o jurídicas.

**C) MATHEUS (2016),** *“Deficiente Regulación de los Bienes Comunes dentro del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad*

*común en la Ley N° 27157*” Universidad Andina del Cusco, para optar el título Profesional de Abogado, establece las siguientes conclusiones:

**Primera.** Según el desarrollo en la investigación, el fundamento jurídico de la propiedad horizontal trasciende en la regulación orgánica de los derechos y obligaciones de los titulares de la propiedad, además que establece una descripción precisa de las zonas exclusivas y comunes, es mas en ella se establece, una acentuada limitación al derecho de propiedad exclusiva en virtud a las relaciones de vecindad más estrechas; así como la existencia de derechos individuales inderogables para cada uno de los propietarios”.

**Segunda.** Se ha determinado en la investigación que la aplicación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es obligatorio, ello debido a que según se desprende del Artículo 38° de la ley N° 27157 esta es optativa y según el Decreto Supremo 035- 2006-vivienda TUO del Reglamento de esta norma en forma adversa prescribe que el régimen de unidades exclusivas y de propiedad común son aplicables únicamente a los edificios elevados en altura”.

**Tercera.** Podemos concluir determinando que los bienes comunes, son aquellos bienes que por su naturaleza sirven de sustento al régimen de propiedad horizontal, es decir aparte de ser instrumento para el goce del derecho de propiedad de secciones exclusivas, procuran la existencia conservación del régimen y del objeto material de dicho régimen. Asimismo, los bienes exclusivos, son aquellos bienes en donde los titulares de la propiedad ejercen el poder conferido por el ordenamiento en forma plena (usar, gozar, disfrutar, reivindicar), es decir sin más limitaciones que el orden público y las buenas costumbres.

**Cuarta.** Existen razones jurídicas y doctrinarias, porque la deficiente regulación de los bienes comunes dentro del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en la ley N° 27157, genera el uso abusivo de secciones de propiedad común por parte de los propietarios, pudiendo verificarse ello, en el Art. 40 en el Inc. b) de la citada ley, cuando este hace referencia a “los cimientos, sobrecimientos...” como elementos comunes, “... en cuanto no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirvan a una o más secciones” comprobándose así la exclusión de tal calificación a los elementos estructurales que se encuentran únicamente en una sección exclusiva determinada, por ende la norma apaña que determinado propietario decida modificar o retirar una pared divisoria dentro de su propiedad exclusiva, sin considerar que dicha alteración constituye un agravio en contra del régimen y específicamente la conservación del edificio”.

**Quinta.** Se ha determinado que mediante el uso de la Ley N° 27157- Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, se genera un uso abusivo de los espacios de uso común debido a que la misma ley desconoce en esencia la naturaleza jurídica del bien común que poseen algunos elementos estructurales ubicados dentro de la sección exclusiva, ello debido a la desnaturalización de la propiedad horizontal.

Las conclusiones del citado autor cuando menciona que la ley es deficiente en la regulación de la propiedad horizontal, que algunos hacen uso abusivo de los espacios comunes y dentro de sus unidades exclusivas, como por ejemplo cuando tumban una pared que está dentro de su departamento; este hecho puede perjudicar al propietario contiguo y otras estructura o conexiones, que la Ley ni el reglamento describen con claridad en sus artículos.

### 2.1.2. Antecedentes internacionales

a) **GUZMAN (2015)**, “*La Propiedad Horizontal, un estudio como Solución Alternativa de Conflictos*” Universidad Católica de Colombia, Trabajo de Grado para optar el Título de Abogado, llegó a las siguientes conclusiones:

1. Las variaciones sobre las cuales se ha concebido el concepto de propiedad horizontal brindan a cualquier individuo la posibilidad de acceder a un concepto de propiedad en el que se conjugan el concepto de propiedad privada con el de copropiedad, ostentando la calidad de propietario respecto de un bien determinado, pero que se encuentra dentro de una comunidad compuesta por más bienes privados y por tanto entra también a ostentar la calidad de copropietario.
2. Ahora bien, legalmente hablando es más viable crear una norma que pueda reglar cualquier posible contingencia que se genere al interior de una copropiedad pero si esta fuere respecto de los bienes que la componen por ejemplo; lo cual no ocurre en materia de convivencia pues la cantidad de diferencias que se pueden presentar en esta materia son infinitas. Es por esto que la mayoría de legislaciones a nivel mundial son muy parecidas en cuanto a propiedad horizontal teniendo en cuenta que los principios básicos de composición son los mismos, es decir: unidades privadas o bienes privados, bienes comunes que son propiedad de todos los condueños y que deben ser administrados de forma eficiente para lo cual se debe contar con recursos que permitan en óptimo mantenimiento y desarrollo de las mismas eso si siempre al servicio de los copropietarios; es importante aclarar que estas cargas de carácter pecuniario siempre estarán a cargo de los copropietarios.

3. Sin embargo, en materia de convivencia se pueden suscitar conflictos que entren en diferentes campos del derecho como: penal, laboral, policivo, civil, etc.... Por lo cual es de vital importancia hacer la siguiente pregunta: ¿la legislación en materia de Propiedad Horizontal vigente, brinda herramientas idóneas y efectivas para la solución de la infinidad de conflictos que se presentan en las copropiedades?.

El autor concluye que el concepto de Propiedad Horizontal da la facilidad a cualquier persona de pensar en la propiedad privada exclusiva y la Co propiedad, legalmente cree que es viable crear una norma para reglamentar posibles contingencias que se genera al interior de una co propiedad respecto a los bienes que la componen y que además la convivencia puede generar conflictos que abarca diferentes campos del Derecho, penal, civil, laboral etc., que en la actualidad la ley de Propiedad Horizontal no brinda herramientas idóneas.

**b) NAULA (2015), “Propuesta de Ordenanza Municipal que regule la propiedad horizontal en los edificios de la ciudad de Puyo”, Universidad Regional Autónoma de los Andes de Ecuador, para optar el Título de Abogado de los Tribunales de la República:**

- Se concluye que la población de la ciudad de Puyo desconoce completamente en un alto porcentaje de este tipo de ordenanzas que tiene que ver con propiedad horizontal y como se beneficiarían de sus bondades.
- Se puede observar que en realidad es importante la existencia de que una ordenanza municipal sobre propiedad horizontal si normaría el tema de la propiedad en la ciudad de Puyo.
- Las personas creen que de ser beneficioso esta ordenanza ayudaría para que las personas adquieran un bien dentro de esta modalidad de propiedad.

- Se puede deducir que la población se beneficiaría económicamente, debido a que en este momento es prioritario la compra en primer lugar de un terreno y eso encarece la compra de una vivienda, en este caso los encuestados creen que la presencia de una ordenanza, permitiría que la población pueda comprar departamento de propiedad horizontal.
- Se puede observar que la población está de acuerdo con la presencia de una ordenanza municipal sobre propiedad horizontal vista desde la óptica de legislación realizada por el Concejo municipal en pleno, cuya incidencia directa estaría beneficiando a la ciudad de Puyo.

Las conclusiones del autor se basan en la necesidad de una Ordenanza Municipal que involucre la Propiedad Horizontal porque sus pobladores en la ciudad de Puyo lo creen conveniente y están de acuerdo.

Es una nueva propuesta por analizar en nuestro país, o investigar a nivel de Lima metropolitana, quizás sería para los municipios donde sus áreas sean extensas y no exista tanta saturación de viviendas, pero para Lima creo ya sería imposible.

### **Legislación Comparada.**

Considerando que nuestras leyes son similares entre los países vecinos como:

En **Argentina**, El Nuevo Código Civil y Comercial en su Artículo 2037° define a la propiedad horizontal como que es un derecho que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga facultades de uso, goce y disposición jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, en las que también establece su respectivo reglamento interno de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

En **Colombia**, la ley N° 675 del 2001 contempla tanto las propiedades horizontales como a las unidades inmobiliarias cerradas pero la ley no prevé, que puedan coexistir en un complejo urbanístico al interior de una copropiedad, tanto propiedades horizontales como unidades inmobiliarias cerradas. Solo prevé la responsabilidad del administrador para que sea reglamentada posteriormente por el Gobierno Nacional. Así es que la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas que se sometan a esta ley, son irresponsables e inembargables.

En **Chile**. Contempla la copropiedad regulada por La Ley 19.537 de 1999 y su Decreto N° 46-1998 Art. 3°; confiere el derecho propiedad absoluto y exclusivo respecto de la unidad y son comuneros respecto a los bienes de dominio común. Art. 14° La propiedad individual va unida a la copropiedad porque por regla general los bienes de dominio común no pueden circular en forma independiente de la unidad; este artículo dispone que los derechos de cada propietario en los bienes de dominio común son inseparables del derecho de dominio exclusivo sobre la unidad. Por lo tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia de dominio, en el gravamen o en el embargo de la respectiva unidad.

En **España**. La propiedad horizontal definido en el Art. 396° del Código Civil. Afirma que los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute. De esta forma la propiedad horizontal se define como un tipo especial de propiedad caracterizada por la coexistencia de derechos de propiedad distintos:



1. El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas las clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anexos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.
2. La copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

## **2.2 Bases Teóricas o Científicas**

### **2.2.1 Bases teóricas de la Variable independiente.**

#### **A) Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad común.**

**CALLE (2018. P, 3)**, “El Reglamento define en su artículo 129 el régimen de propiedad exclusiva y común como “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”.

El TUO de la Ley N° 27157, en el mencionado artículo define el concepto de Propiedad Exclusiva que viene a ser lo departamentos y la Propiedad Común están compuestos por los bienes comunes y que de hecho tiene un Reglamento Interno más la Junta de propietarios que son todos los que obtienen una propiedad dentro de los edificios.

**ESQUIVEL, (2012, p 12)**, refiere: “Los presupuestos necesarios para la existencia de dicho régimen serían: 1) una edificación en la que

coexistan bienes exclusivos y bienes comunes, 2) reglamento interno y 3) Junta de propietarios”.

Los bienes exclusivos son las propias unidades o departamentos y los bienes comunes son las partes que configuran o suman a los bienes exclusivos, vale decir escaleras, pasadizos, ascensores, sala de juegos, parques, etc.

**GARCIA Y SILVA (2014, ps 573-589)** “Resaltan que de conformidad con los artículos 37 y 38 de la Ley N° 27157 en el caso de edificaciones constituidas por edificios de departamentos, quintas, casa en copropiedad, centros y galería comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a bienes de distintos propietarios, éstas podrán optar por los regímenes: a) Propiedad exclusiva y propiedad común, o b) Independización y copropiedad”.

Con la floreciente época del boom inmobiliario las construcciones en su mayoría están diseñados para optar por la primera opción: Propiedad Exclusiva y común; ya que para el constructor le resulta más rentable porque cualquier casona antigua lo demolió y lo convirtió en edificios de varias secciones exclusivas; de manera que en varios distritos las municipalidades han cambiado el tipo de zonificación y aprovechando a futuro la recaudación de los impuestos, paralelo a la elevación de costos en los alquileres de casa habitación.

**GACETA JURIDICA (2015, p 30)** “La ley N° 27157 y su reglamento D.S. N° 035-2006-Vivienda, dispusieron que en el caso que en una edificación se presenten secciones de propiedad exclusiva y zonas comunes, es factible el acogimiento a los

regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o el de independización y copropiedad.

De acuerdo con ello, será el propietario (que puede ser también el constructor) o en su defecto los propietarios de las secciones de las propiedades exclusivas, quienes deberán escoger a qué régimen acogerse (...) El Artículo 127 del Reglamento precisa que ambos regímenes pueden coexistir en una sola unidad inmobiliaria que cuente con varios bloques o sectores, en los cuales puedan ser aplicados sin embargo, dentro del marco general siempre deberá primar uno de ellos a efectos de poder sujetarse a un solo régimen de norma general”.

El Tribunal Registral en su Resolución N° 618-2013-SUNARP-TR-L, menciona que “conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada de edificios, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva”.

#### **Indicadores:**

1. **Departamentos.** Los departamentos son considerados bienes de propiedad exclusiva de cada propietario que tienen derecho a ejercer el uso y disfrute exclusivo sobre su sección, sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga su contrato o El Reglamento Interno.
2. **Parques.** Son de Propiedad común y de todos los propietarios que conforman la Junta de propietarios; lo cual para su mantenimiento es responsabilidad solidaria de cada propietario.

#### **B) Bienes, Servicios y Gastos Comunes**

El Texto Único Ordenado del reglamento de la Ley N° 27157, claramente los define en el Artículo 134° al 138°.

Son bienes comunes: el terreno donde está construido la edificación, los cimientos, columnas, muros exteriores, techos, las estructuras esenciales para la estabilidad de la edificación, los pasadizos, escaleras, ascensores, los sistemas de agua y desagüe otros que señalan en su reglamento interno. Su mantenimiento y cuidado demandarán gastos que serán solventados de manera conjunta entre todos los propietarios.

**Indicadores:**

**1. Servicios comunes**

Se refiere a los trabajos necesarios para el desarrollo de un buen ambiente y clima saludable a los propietarios dentro de las áreas comunes como en la propiedad exclusiva, la limpieza conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, limpieza del pozo séptico, recojo de basura, cuidado de los medidores de luz eléctrica. Incluye la reparación y/o reposición de los bienes o de sus partes. Art. 137 TUO del Reglamento de la Ley N° 27157.

**2. Gastos comunes.**

Son aquellos gastos que se harán con la finalidad de mantener en óptimo estado de funcionamiento los bienes comunes para beneficio de los propietarios y residentes del Conjunto Residencial. Que el monto debe ser aprobado por los propietarios y son obligatorios.

**C) Junta de Propietarios**

**El TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 en su Artículo 145 contempla la Constitución de la Junta de Propietarios**

“La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.

La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento. 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 comunes”.

Así también algunos autores que conceptualizan a la Junta de Propietarios:

**CALLE (2018)**, “El artículo 47 de la Ley expresa que la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos, la cual contará con un presidente que goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil, según el numeral 48.1 de la Ley”.

Se refiere al Artículo 47 de la Ley N° 27157, que todos los que adquieren un bien dentro de la propiedad exclusiva y común son miembros de la **Junta de Propietarios**, pero que deberán nombrar a uno para que los represente y que las facultades se definen en los Artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil. Los mencionados artículos refieren que, se requiere el otorgamiento de facultades especiales para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones

controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal y para los demás actos que exprese la ley.

**ESPINOZA (2014, pp. 365-370)**, “al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual destaca que el artículo 145 del Reglamento expresa que la junta de propietarios no se inscribe en el Registro de Personas Jurídicas, sino en el Registro de la Propiedad Inmueble:

“La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.

La Junta de Propietarios, se constituye plenamente contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento. 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 comunes.

Efectivamente, válida la aclaración de éste autor; porque en el Artículo 46 de La Ley N° 27157, nos dice que: se archivan los planos áreas y linderos perimétricos, la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la Junta de Propietarios, pero no dice dónde en qué libro, en el Reglamento sí nos especifica que “se inscribe en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes”, más no en el **Registro de Personas Jurídicas**, pues esta impresión, vacío o anomalía dificultan para no poder nombrar un Presidente y menos nombrar una Junta Directiva que dirija la buena convivencia entre poseedores de las edificaciones.

### **La Junta de Propietarios en el Derecho Comparado**

**FERNANDEZ (2018, p. 20)** En el nuevo Código Civil y Comercial de la República Argentina dispone que el conjunto de los 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 escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario.

#### **SEPULVEDA (2002) CITADO POR FERNANDEZ (2018 p. 21)**

sostiene que estos condominios son *verdaderos sujetos de derecho, entes de convergencia de derechos y obligaciones, susceptibles de ser representados judicial y extrajudicialmente.*

#### **CARDENAS, GACETA JURIDICA (2015 p. 117)**

La junta de Propietarios tiene personería jurídica? La respuesta es negativa. Ya lo ha establecido así la Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común. Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registro Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN, publicada el 26 de diciembre de 2008, en cuyos antecedentes y consideraciones, el numeral 6 estatuye que:

“(…) la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado

disfrute de cada una de sus secciones privativas. En el caso peruano la solución es clara: La ley no le ha concedido personería jurídica, sin perjuicio de reconocerle una relativa subjetividad en forma análoga a lo que sucede con las asociaciones no-inscritas o las sociedades irregulares (...) La solución generaliza es admitir que pueden actuar como unidad, pero normalmente sin autonomía patrimonial, con responsabilidad solidaria de sus partícipes y con el beneficio a los terceros de invocar solo pactos y acuerdos favorables a ellos.

Asimismo, la PRIMERA SALA CIVIL CON SUBESPECIALIAD COMERCIAL, Exp. 2606-2006 en el párrafo “**Décimo.-** Que, si bien la Junta de Propietarios es reconocida como una forma de agrupación de personas, el texto y el espíritu de la norma en cuestión permite aseverar que el legislador al regular la existencia de la Junta de Propietarios no le reconoció la naturaleza de persona jurídica en donde la existencia de esta -acorde con el artículo setenta y ocho del Código Civil- sea distinta a la de sus miembros y en este sentido, al carecer de personería jurídica, la referida junta debe contar con la participación consensual de todos los que la conforman”.

La importancia que tiene la Junta de Propietarios según el conferencista de Legis.pe:

**POZO (2017)** Relata que, “Una junta de propietarios de acuerdo a la ley permite establecer reglas de convivencia. y repito, aunque la ley sólo cuatro artículos, la práctica es bastante frecuente, tanto que han llegado al Tribunal Constitucional (TC) varios casitos de juntas de propietarios”.

Los autores mencionados concluyen que la Junta de Propietarios **no tiene personería jurídica** porque no se encuentra inscrito en libro de personas,



sino más bien en el registro de propiedad e inmuebles; entonces esto hace necesario y urgente que se nombre un presidente o una junta directiva y se inscriba cumpliendo los requisitos que la SUNARP, para que goce de personería jurídica que necesita.

El tema álgido de no tener un representante para la representación jurídica, hace que muchos propietarios abusen de la buena fe de los que si son conscientes y cumplen con las obligaciones de honrar los gastos para el mantenimiento de los bienes y servicios comunes.

A los propietarios del Conjunto Residencial Las praderas de Surco les demoró algunos años, reunir los requisitos para la elección del presidente y la junta directiva, porque sujetarse a las formas de convocatoria que emana del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, dice que esos propietarios tienen que ser hábiles; líneas que crea demasiados problemas, la mayoría prefiere vivir en la informalidad y en el desorden porque fácil evade sus responsabilidades contraídas al momento que compró el bien. Incluso en el Reglamento Interno de matriz que proporcionó la constructora/edificadora en su Artículo 20 también dice que: “para ejercer su derecho a voz y voto en las sesiones de la junta de propietarios debe haber cumplido con todas sus obligaciones de pago” sean por concepto de gastos y servicios comunes de la edificación.

### **Indicadores:**

#### **1. Presidente.**

Es uno de los representantes de la Junta de propietario sobre quien recae obligaciones otorgados por los propietarios en una reunión llevado a cabo

con las formalidades que indica el TUO de la Ley N° 27157, en su Artículo 149.

Necesariamente el elegido debe tener la calidad de Propietario hábil, responsable que cumplen con pagar sus cuotas por concepto de mantenimiento de los bienes comunes y servicios comunes o cualquier cuota extraordinaria que la Junta de Propietarios aprueba.

### **2.2.2 Bases Teóricas de la Variable Dependiente**

#### **Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco.**

Si bien toda persona tiene Derecho a la Propiedad, conforme lo describe nuestra Constitución Política en su Artículo 70 y nos dice que es inviolable, que se puede disponer en enajenar, vender, gozar y disfrutar. Sin embargo la Ley N° 27157 y su más conocida como propiedad horizontal más su reglamento, define otras características referente a al goce al disfrute ya que le pone limitaciones porque mientras la propiedad sea en común el propietario debe actuar bajo las reglas que define el reglamento Interno de cada conjunto residencial. Este conjunto de normas nace del TUO del reglamento de la Ley N° 27157. Incluso si reglamento interno del conjunto residencial no está inscrito en el registro de propiedad inmueble no tiene mayor importancia. El vivir dentro de un conjunto residencial o ser propietario de una sección exclusiva y común es un devenir de múltiples problemas, porque la única sanción contemplada es la inhabilidad del propietario irresponsable hasta parecería un premio “inhábil no paga por nada” y goza de todos los servicios como otro propietario responsable y hábil.

#### **a) Inscripción de la Junta de Propietarios.**

El TUO del Reglamento de la Ley N° 27157. En el Artículo 145 segundo párrafo y a la letra dice: “La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno (...) Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a bienes comunes”

Párrafos más abajo señala que, “El reglamento interno podrá disponer la Constitución de una Directiva cuando lo estime conveniente”. El conjunto residencial Las Praderas de surco sí lo contempla en su Artículo 19 numeral 2 “Elegir entre sus integrantes y cada dos (2) años al presidente de la junta de propietarios así como a su directiva”.

#### **Indicadores:**

#### **1. Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco.**

La Junta de propietarios son todos aquellos 368 compradores de las secciones exclusivas (departamentos) Según el Artículo 145 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno (...) “Su inscripción se efectúa en el Registro de propiedades”.

Actualmente cuentan con un presidente que actúa a nivel interno entre propietarios, pero no tiene facultad de representación porque no se encuentra inscrito en el libro de personas de la SUNARP.

#### **2. Presidente**

El presidente es el representante de la Junta de Propietarios pero que hasta el momento no está inscrito en el Registro de Personas jurídicas como exige SUNARP, motivo por el cual se encuentra limitado en sus

funciones de representación procesal para iniciar demanda en contra de los morosos y cobrar las deudas.

**b) SUNARP. Requisitos para Inscribir al Presidente o Junta Directiva.**

**SUNARP.** Es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registro Públicos, dentro de sus principales funciones está la de dictar políticas y normas técnico – registrales.

**Requisitos para inscribir al presidente de la Junta de Propietarios:**

Como primer requisito e indispensable es “Copia certificada por notario del Acta de la Junta de Propietarios, en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno. Declaración jurada respecto a la convocatoria respecto a las formalidades que indica el reglamento interno del Conjunto Residencial las Praderas de Surco en su Artículo 23. Luego apersonarse a la SUNARP solicitar un formato denominado “solicitud de Inscripción” y presentar en mesa de partes de dicha institución más el recibo de pago por derechos registrales S/. 40.00.

**Indicadores:**

**1. Acta de reunión**

Documento que detalla el desarrollo de las reuniones de un grupo de personas, en ella se registran la agenda de dicha reunión, calidad de la reunión (ordinaria o extraordinaria) acuerdos adoptados, también la identificación de quiénes acordaron los puntos propuestos con fecha y firma.

**2. Convocatoria**

El verbo convocar es citar o llamar a una o más personas para que acudan a un determinado lugar con la finalidad de llevar a cabo una reunión. En Artículo 24 numeral 2, del Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco “Los avisos de convocatoria serán notificados a los propietarios, en su respectiva unidad inmobiliaria, en el conjunto residencial para acreditar la validez de la convocatoria bastará que el secretario deje constancia que éstas fueron cursadas a los propietarios”.

**C) Reglamento Interno del CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PRADERAS DE SURCO.**

El Reglamento Interno que obran en poder de los propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco fue entregado por la constructora inmobiliaria mediante la oficina de post venta, éste conjunto de normas deriva del REGLAMENTO INTERNO MODELO que se promulgó el 29 de setiembre del 2,000 bajo **Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC**

**TITULO III**

**De La Junta de Propietarios**

El **Artículo 17**. “La Junta Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva que la conforman y ostenta la representación conjunta de éstos”.

También que, “La Junta necesariamente estará presidida por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de presidente de la Junta de Propietarios, gozando de la representación legal de la misma, asumiendo las funciones

y responsabilidades que el presente reglamento y las normas legales correspondientes establezcan”.

Asimismo; en su **Artículo 18**. “Los acuerdos de la Junta de Propietarios, adoptados válidamente, obligan a todos sus miembros”.

Las funciones correspondientes **Artículo 19**. Especifica que;

“Decidir sobre la conservación y el mantenimiento de los bienes de dominio común, los servicios de uso común y de la Administración de la edificación, ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las secciones será efectuado sin su previa aprobación”.

1. La junta de propietarios debe elegir entre todos los propietarios hábiles a un presidente o directiva cada dos años.
2. El presidente puede modificar el reglamento interno, con el quorum necesario y otros que la Junta acuerde.
3. Podrá celebrar contratos, y dar obligaciones a la junta de propietarios.
4. Aprobar el monto de las cuotas ordinaria o extraordinarias.
5. Establecer el manual de funciones para el personal de servicios.

#### **Del Presidente de la Junta de Propietarios**

Aunque el Conjunto Residencial Las Praderas de Surco no tiene un representante debidamente inscrito. Su reglamento Interno solo es tomado en cuenta para regular las conductas de manera interna; por tal no se puede exigir su pleno cumplimiento. El día que se inscribe tendría que ser modificado y adecuado. Por mientras en su **Artículo 28** dice: “El presidente de la junta de propietarios es el representante legal de la misma, elegido entre los propietarios **hábiles** que la integran y debe ejercer el

cargo de forma personalísima, por un período de dos (2) años, pudiendo ser reelegido cuantas veces sea necesario. Mientras no se elija un nuevo presidente, el presidente cuyo mandato ha vencido seguirá ejerciendo el cargo hasta que se produzca la elección”.

Ocurre que el presidente propuesto está en el cargo desde hace 04 años y ningún propietario puede exigir que se cumpla el artículo aludido porque la mayoría son inhábiles y a otros simplemente no les importa.

### **Indicadores:**

#### **1. Propietarios hábiles**

Según el Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco Art. 20. “Se entenderá como propietario hábil a aquél que está en condición de ejercer su derecho de voz y voto en las sesiones de la Junta de Propietarios, al haber cumplido con todas sus obligaciones de pago por concepto de gastos y servicios comunes de la edificación”.

#### **2. Propietarios inhábiles**

Son aquellos propietarios que al “momento de la convocatoria adeuden tres cuotas ordinarias sucesivas o alternadas, o una extraordinaria, quedarán **automáticamente inhabilitados**”, no podrán ser propuestos ni elegido para cargo alguno y perderá su derecho de voto y de impugnaciones de los acuerdos tomados en las sesiones de la Junta de Propietarios. También serán privados de otros derechos en relación al uso de áreas, bienes o servicios comunes del Conjunto Residencial.

## **D) TITULO IV**

### **Órganos de Gestión y Administración**

#### **De la Directiva**

**Artículo 29.-** La Directiva es el órgano de gestión y dirección del conjunto residencial, está conformada por cuatro (04) miembros titulares, debidamente elegidos por los propietarios **hábiles**.

La directiva contará con un presidente, vicepresidente, tesorero y secretario.

El presidente de la directiva presidirá también la junta de propietarios, con las facultades establecidas en el artículo 28.

La directiva deberá reunirse cuando menos una vez cada tres meses, será convocada por el presidente o vicepresidente, con una anticipación no menor de tres (3) días calendario, por cualquier medio que permita acreditar la recepción del aviso de convocatoria.

Establece que; “el quorum para su funcionamiento lo constituyen la mayoría de sus miembros y los acuerdos se adoptan con el voto favorable de la mayoría de sus miembros. El presidente de la directiva tiene voto dirimente”.

“**Artículo 30.-** La directiva es elegida por un período de dos (2) años, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Mientras no se elija una nueva directiva quienes se encuentren ocupando dichos cargos aun cuando haya culminado su período ejercerán dichas funciones hasta que se produzca la nueva elección, bajo responsabilidad”.

#### **Indicadores:**

##### **1. Representantes**

Los representantes son los propietarios hábiles elegidos en reunión de Junta de propietarios. En el caso del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco,



que es materia de investigación no se encuentran inscritos en los Registro Públicos.

## **2. Periodo**

Según el Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco Art. 30 “La directiva es elegida por un periodo de dos (2) años, pudiendo ser reelegida indefinidamente, mientras no se elija una nueva Directiva quienes se encuentren ocupando dichos cargos aun cuando haya culminado su periodo, ejercerán dichas funciones hasta que se produzca la nueva elección bajo responsabilidad”.

Al respecto; la Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC aprueba los reglamentos internos modelos para “Regímenes de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Areas de Propiedad Común y con Secciones Independizadas y Areas Comunes en Copropiedad”.

Seguidamente el Artículo 155 del TUO del reglamento de la Ley N° 27157. Nos señala que los propietarios podrán optar por asumir el “Modelo de Reglamento Interno” que fue aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Construcción y por uno adecuado por la Junta de Propietarios.

**SAETTONE, GACETA JURIDICA (2015, p, 78), sostiene:**

“Podemos conceptuar el Reglamento Interno como el acto privado o declaración en el sentido de que, en una edificación existen bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común y que existen además determinadas reglas de organización para la convivencia de los propietarios”.

Si bien el Reglamento Interno norma las conductas de los propietarios, residentes y personas que habitan dentro de una propiedad exclusiva y común; para que sea más productivo, tiene que estar acorde a la

realidad de ese conjunto habitacional y debe ser modificado una vez elegido al presidente de la junta de propietarios. El problema que tiene el Conjunto Residencia Las Praderas se surco es que; durante el periodo del 2,009 al 2015 no ha podido nombrar un presidente, ni tiene personería jurídica.

**ROJAS**, en la **GACETA JURIDICA (2015, p. 23)**. “El reglamento interno como norma autorregulatoria es concebido como el instrumento realizado por los propios titulares a partir de sus intereses para establecer obligaciones y responsabilidades, cuya constitución es coetánea al acto independizatorio, siendo que además existe la obligación de adecuarlos para los casos de los realizados durante la ley anterior”.

En la Resolución N° 276-2006-TR-L en el numeral 5.2 establece que; “El Reglamento Interno se aprueba por el promotor o constructor de la edificación quien debe ser el propietario de la misma”.

Asimismo, en la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN, señala que; El Reglamento Interno es un negocio jurídico, en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales.

A modo de concluir con el tema del Reglamento Interno se deduce que es necesario para regular las conductas de los poseedores que habitan dentro de una propiedad exclusiva y común y este reglamento se inscribe junto a la declaratoria de fábrica en el registro de propiedades e inmuebles. El reglamento Interno es otorgado por el promotor constructor, también puede ser por los votos del 50% de propietarios de los porcentajes de participación. De ser el caso, la convocatoria se realiza por el propietario o

constructor o por los propietarios que reúnan por lo menos el 25% de participación en la edificación, debiéndose notificar a los otros propietarios mediante esquelas con cargo de recepción y con una anticipación no menor de cinco días naturales.

**POZO (2016)** en su libro “Junta de Propietarios Aspectos Civiles, Inmobiliarios y Registrales” pág. 145 señala:

**“La convocatoria en caso de acefalía.** La junta de propietarios deberá ser convocada por el presidente o por el designado mediante Reglamento Interno, en caso no se cuente con un Presidente (...) el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permite según su artículo 54 que la junta se convocada por el propietario constructor o por los propietarios que representen cuando menos, el 25% de las participaciones”.

Al respecto en el conjunto residencial las praderas de surco la morosidad está presente en más del 80% de 368 propietarios; subsiste gracias a las cuotas extraordinarias que realizan el 20% de propietarios hábiles y con el pago por 2 meses de adelanto.

El TUO del Reglamento de la Ley N° 27157. En el Artículo 145 segundo párrafo y a la letra dice: “La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno (...) Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a bienes comunes”

Por lo tanto, queda sentado que incluso en sede judicial se respetará lo dispuesto en el Reglamento Interno, no resultando aplicables otras figuras

civiles por analogía si se hubiere pactado expresamente lo contrario en el título constitutivo.

## **RESPECTO A LOS PROPIETARIOS MOROSOS O INHABILES**

### **EL PROCESO EJECUTIVO POR MORA EN LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y LA CALIDAD DE TITULO EJECUTIVO.**

El artículo 50 de la Ley N° 27157, establece el procedimiento para el cobro de las cuotas impagas de los gastos de mantenimiento, al indicar que: “los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias son títulos ejecutivos con base en los cuales se puede promover proceso ejecutivo.

En dicho supuesto, el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Procesal Civil”.

La ley estableció que estos instrumentos impagos, llámese recibos de cobranza por cuotas ordinarias o extraordinarias, se han convertido en **títulos ejecutivos** mediante los cuales se puede promover proceso ejecutivo de conformidad con el Código Procesal Civil. Luego el artículo 157 del Reglamento de la N° 27157 estableció que: “En el caso

que los propietarios incurran en mora por tres (3) meses consecutivos en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, el presidente de la Junta de Propietarios, podrá interponer demanda de cobro por la vía ejecutiva, sin necesidad de la conciliación previa, al amparo de lo dispuesto por el artículo 50 de la ley.

(SAETSTONE,2015) en su colaboración para la GACETA JURIDICA 2015. Comenta los siguientes respecto al artículo 157 del Reglamento y el Artículo 50 de la Ley N° 27157:

1. Se incurrió en error de indicar los propietarios: cuando lo ideal hubiera sido indicar que: “En el caso que los poseedores u ocupantes incurran en mora”.
2. Se incurrió en el error de indicar: incurran en mora por tres (3) meses consecutivos: cuando lo ideal hubiera sido indicar “incurran en mora por tres (3) meses consecutivos o alternados”.
3. Se indicó, oportunamente que la demanda se podrá interponer sin necesidad de la conciliación previa.

De esta manera se podría iniciar las acciones de cobro a todo aquel poseedor u ocupante que incurra, no solamente en tres meses de mora consecutiva: sino indistintamente que esta mora sea **alternada**. Así se evitaría lo que en la práctica es constante, en el sentido de que lo propietarios o los inquilinos pagan dos cuotas, luego se atrasan en una, vuelven a pagos dos cuotas y de esta manera evitan que se les pueda aplicar inmediatamente los efectos del artículo 157 que es materia del comentario.

También considero importante señalar que en el literal j) del artículo 13 del Reglamento Modelo se indicó como atribuciones de la junta: “Seguir el proceso ejecutivo a los propietarios deudores de más de tres cuotas consecutivas; incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses compensatorios aplicables a partir de la fecha de

vencimiento de la obligación y calculados con base a la Tasa de Interés Activa para moneda Nacional (TAMN), vigente a la fecha de cobro.

Al respecto cabe destacar que desde la interposición de la demanda por mandato expreso, se puede incluir al petitorio del monto materia de la cobranza los intereses compensatorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con bases en la Tasa de Interés Activa para Moneda Nacional (TAMN), vigente a la fecha de cobro.

Para concluir el tema de la morosidad es que a la fecha hay un gran porcentaje de propietarios morosos en el conjunto residencial las praderas de Surco. La falta de aclaración a mala interpretación del Artículo 157 de la Ley 27157 da oportunidades a los propietarios irresponsables, a pagar sus cuotas de mantenimiento de forma alternada (un mes si, otro mes no). Entonces es necesario que el tenor de la primera parte del artículo 157 del Reglamento de la Ley, se modificara complementando: “incurran en mora por tres (3) meses consecutivos o **alternados en el pago de las cuotas**”. De esta manera se evitaría lo que en la práctica se está convirtiendo en una constante que los propietarios u ocupantes pagan dos cuotas y se retrasan en una y viceversa; en la práctica no los hacer ver como morosos de tres meses consecutivos.

Finalmente, el artículo 157 del Reglamento de la Ley N° 27157, para una correcta aplicación de la normativa, deberá tener el siguiente tenor: “En el caso que los poseedores u ocupantes incurran en mora por tres (3) meses consecutivos o alternados en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, el Presidente de la Junta de propietarios podrá interponer demanda de cobro por la vía ejecutiva, sin necesidad de la conciliación previa, al amparo de lo dispuesto por el artículo 50 de la Ley”.

## **2.3 Marco Conceptual (de las variables y dimensiones)**

### **VI. TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 Régimen de propiedad exclusiva y común.**

#### Dimensiones:

- Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad Exclusiva y común
- Bienes, Servicios y Gastos comunes.
- Junta de Propietarios

### **VII. INSCRIPCION DE LA Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco**

#### Dimensiones:

- Inscripción de la Junta de Propietarios
- SUNARP, Requisitos para la Inscripción
- Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco
- Directiva

## CAPÍTULO III

### HIPÓTESIS

#### 3.1. Hipótesis General

El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, vulnera la inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto “Residencial Las Praderas de Surco, ante la SUNARP durante el Periodo 2009-2015.

#### 3.2. Hipótesis específicos

- a) El Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 vulnera la administración de los bienes y los gastos por servicios comunes durante el periodo 2009-2015.
- b) El Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 vulnera el cobro de las deudas a los propietarios morosos del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco, periodo 2009-2015.

El TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, en el Artículo 145 segundo párrafo señala que; la “Junta de propietarios queda archivado en el Registro de la Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes”. Pero como todos los propietarios son miembros de la Junta de Propietarios, ES NECESARIO elegir un presidente con los requisitos que exige la SUNARP, y quede inscrito en el Libro de personas para que el Conjunto Residencial Las Praderas de Surco tenga personería Jurídica.

Primer requisito que exige la SUNARP. “Copia certificada por notario del Acta de la Junta de Propietarios, en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno”.



El **Reglamento Interno del Conjunto** Residencial Las Praderas de Surco archivado por la constructora en su **Artículo 28** señala que: El presidente de la Junta de Propietarios debe ser elegido entre los **propietarios hábiles** y en caso de elegir una **junta directiva**, también señala el Artículo **29** que está conformada por cuatro miembros titulares debidamente elegidos por los propietarios **hábiles**.

En resumen, para proponer la **HIPOTESIS**:

El TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, deja un vacío con respecto de la habilidad o inhabilidad de para ejercer el derecho al voto o tener algún cargo dentro de la junta de propietarios. Esta deficiencia hizo que los propietarios constructores adecuaran el Reglamento Interno a la matriz o reglamento modelo instaurado con la Resolución Ministerial 004-2000- MTC; que en su Artículo 15 cuarto Párrafo señala: “Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta de Propietarios, sólo es válido el porcentaje de participación de los propietarios hábiles” igual para el cumplimiento de los acuerdos y para elegir el presidente de la junta de propietarios

### **3.3. Variables (definición conceptual y operacional)**

#### **3.3.1 Definición Conceptual de la Variable Independiente**

**Variable I:** 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 Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. D.S. 035-2006-VIVIENDA.

Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común que son: Edificios de departamentos de uso residencial,

comercial, industrial o mixto. Quintas, Casas en copropiedad, Centros y galerías o campos feriales.

Son Bienes comunes; el terreno donde está construido la edificación, los cimientos, pasadizos, ascensores. Instalación de agua, patios. Que también generan gastos comunes para su mantenimiento.

### **3.3.2 Definición conceptual de la Variable Dependiente**

#### **Variable II. Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial**

**Las Praderas de Surco** La presente investigación hace suyo la preocupación de 368 propietarios que **no** pueden inscribir a un representante o directiva de la junta de propietarios ante SUNARP, porque existe un gran número de propietarios denominados inhábiles. Tal condición dificulta para llevar a cabo una asamblea con el quorum necesario que señala el TUO de la Ley N° 27157, el no poder modificar su Reglamento Interno, administración de bienes comunes, servicios comunes y otros de carácter necesarios para absolver las controversias de convivencia diaria.

### 3.3.3 Operacionalización de las variables

**Tabla 1: Operacionalización de la Variable Independiente**

<b>VARIABLES</b>	<b>DEFINICIÓN</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>
<b>V.I.</b>  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 Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. D.S. 035-2006-VIVIENDA.	Régimen de unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Común.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Departamentos</li> <li>• Parques</li> </ul>
	Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común que son: Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto. Quintas, Casas en copropiedad, Centros y galerías o campos feriales.	Bienes, Servicios y Gastos Comunes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios comunes</li> <li>• Gastos comunes</li> </ul>
	Son Bienes comunes; el terreno donde está construido la edificación, los cimientos, pasadizos, ascensores. Instalación de agua, patios. Que también generan gastos comunes para su mantenimiento.	Junta de Propietarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presidente</li> </ul>

**Tabla 2: Operacionalización de la Variable Dependiente**

<b>Variables</b>	<b>Definición</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>
<b>V.II.</b>  Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco	La preocupación de 368 propietarios que <b>no</b> pueden inscribir a un representante o directiva de la junta de propietarios ante SUNARP, porque existe un gran número de propietarios denominados inhábiles. Tal condición dificulta para llevar a cabo una asamblea con el quorum necesario que señala el TUO de la Ley N° 27157, el no poder modificar su Reglamento Interno, administración de bienes comunes, servicios comunes y lo más importante el cobro a los propietarios inhábiles o morosos.	Inscripción de la Junta de Propietarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Junta de propietarios</li> <li>• Presidente</li> </ul>
		SUNARP Requisitos para la Inscripción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acta de Reunión</li> <li>• Convocatoria</li> </ul>
		Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propietarios Hábiles</li> <li>• Propietarios Inhábiles</li> </ul>
		Directiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Representantes</li> <li>• Período</li> </ul>

## **CAPÍTULO IV**

### **METODOLOGÍA**

#### **4.1 Método de Investigación**

La presente investigación se desarrolló bajo el método cuantitativo, para lo cual utilizó cuestionario de preguntas cerradas y formuló a la muestra de 30 propietarios, cuya recolección de datos nos aproximará a dar respuesta a las hipótesis planteadas.

#### **4.2. Tipo de Investigación**

Es de tipo explicativo, que responde a las preguntas formulados en el problema principal y secundario.

#### **4.3. Nivel de Investigación**

Se empeló el nivel descriptivo.

#### **4.4. Diseño de la Investigación**

Corresponde a No Experimental, Transversal. Porque analiza el nivel o estado de una o más variables en un determinado tiempo.

#### **4.5. Población y muestra**

Población: Está conformado por los 386 propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de surco.

Muestra: De los cuales se tomó como muestra a 30 propietarios entre hábiles e inhábiles.

#### **4.6. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos**

El autor utilizó como medio para recolectar los datos: encuestas con preguntas cerradas. Que fueron contestados por los propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco.

#### **4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos**

Las técnicas empleadas en el procesamiento de los datos obtenidos fueron clasificados, registrados y codificados para obtener respuesta certera a los problemas, objetivos e hipótesis que se plantean. También se empleó los softwares Excel y SPSS.

#### **4.8. Aspectos éticos de la Investigación**

Los 368 propietarios del Conjunto Residencial la Praderas de surco, de los cuales 30 contestarán encuestas de 40 preguntas entre la variable independiente y la variable dependiente. Será opcional poner su nombre completo o señalar el número de departamento; con la finalidad de preservar su identidad del encuestado y la reserva de la calidad de propietario. También se respetó la honestidad de los propietarios en caso estar indispuestos a las propuestas para la investigación.

## CAPÍTULO V: RESULTADOS

### 5.1 Descripción de resultados

Los resultados que se muestran son producto de las encuestas realizadas a la muestra de 30 propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco; donde se empleó las técnicas e instrumentos de estudio con datos cuantitativos de análisis descriptivo y referencial.

#### Estadística Descriptiva

**Variable 1: Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157**

**Tabla 3**

<b>¿Usted es propietario del departamento que ocupa?</b>					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	29	96,7	96,7	96,7
	No	1	3,3	3,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

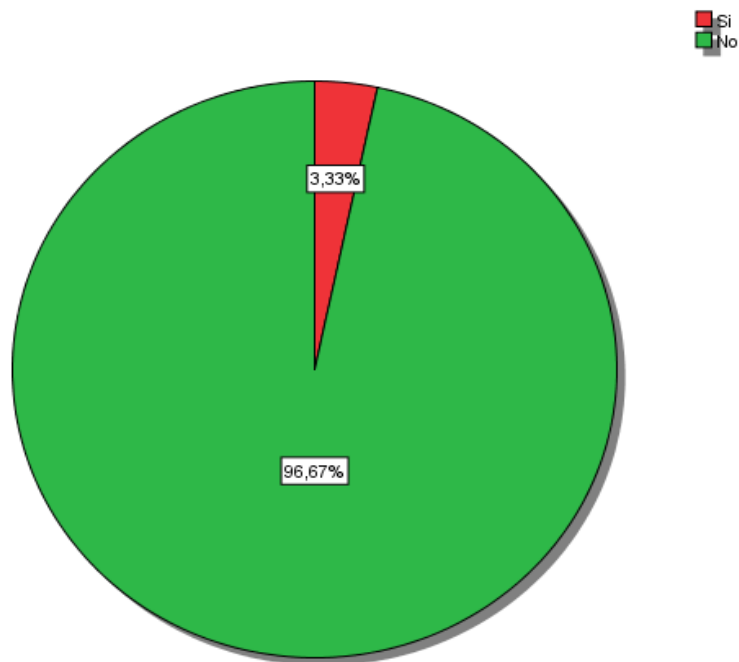


**Figura 1: ¿Usted es propietario del departamento que ocupa? Interpretación:** como se evidencia en el cuadro estadístico, el 96.7% indican ser propietarios de los departamentos que ocupan mientras que un 3.3% indicaron que no son propietarios que podríamos suponer que son inquilinos o poseedores.

**Tabla 4**

**¿Usted conoce el TUO de la ley 27157?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	1	3,3	3,3	3,3
	No	29	96,7	96,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



**Figura 2: ¿Usted conoce el TUO de la ley 27157?**

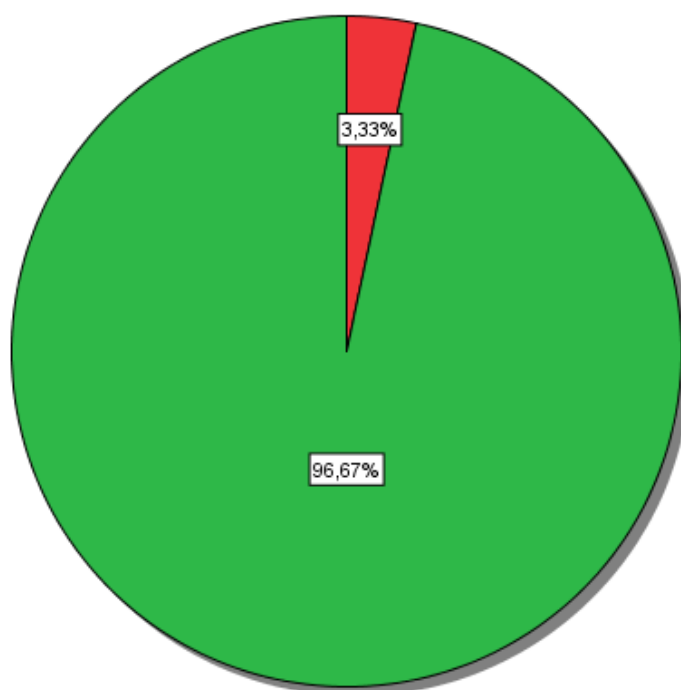
**Interpretación:** La figura 2 muestra que; de un total de 30 encuestados, 1 encuestado que es el 3,3% contestó que si conoce el TUO de la Ley N° 27157 mientras que 29 encuestados que representa el 96,7% indicaron que no conoce la referida norma.



**Tabla 5**

**¿Durante el proceso de compra le informaron la existencia de la ley 27157?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	1	3,3	3,3	3,3
	No	29	96,7	96,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



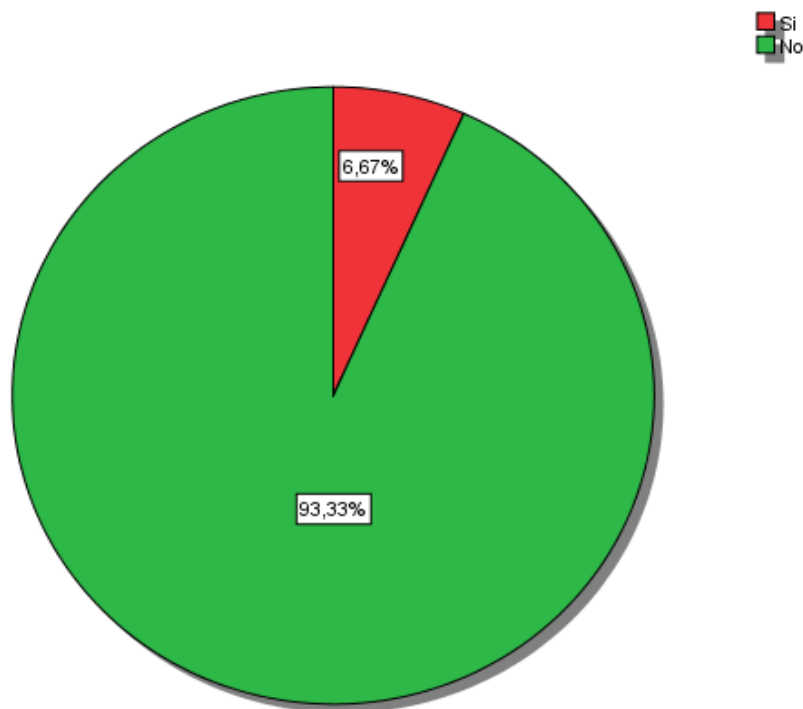
**Figura 3: ¿Durante el proceso de compra le informaron la existencia de la ley 27157?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 1 que es el 3,3 % contestó que durante el proceso de compra si le informaron sobre la existencia de la ley N° 27157; 29 que representa el 96,7% indicaron que no.

**Tabla 6**

**¿Durante el proceso de compra le informaron respecto a la inscripción de la Junta de Propietarios ante la Sunarp?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	2	6,7	6,7	6,7
	No	28	93,3	93,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



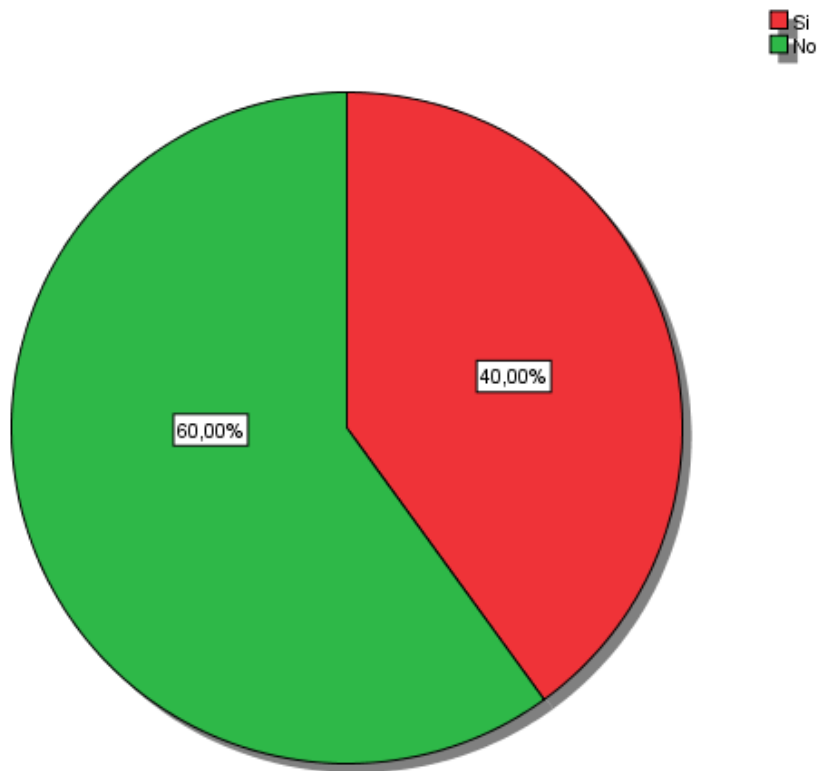
**Figura 4: ¿Durante el proceso de compra le informaron respecto a la inscripción de la Junta de Propietarios ante la Sunarp?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 28 que son el 93,3% contestaron que no le informaron respecto a la inscripción de la Junta de Propietarios ante la SUNARP y 2 que representan el 6,67% respondieron que sí les informaron.

**Tabla 7**

**¿Usted conoce el reglamento interno del conjunto residencial?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	12	40,0	40,0	40,0
	No	18	60,0	60,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



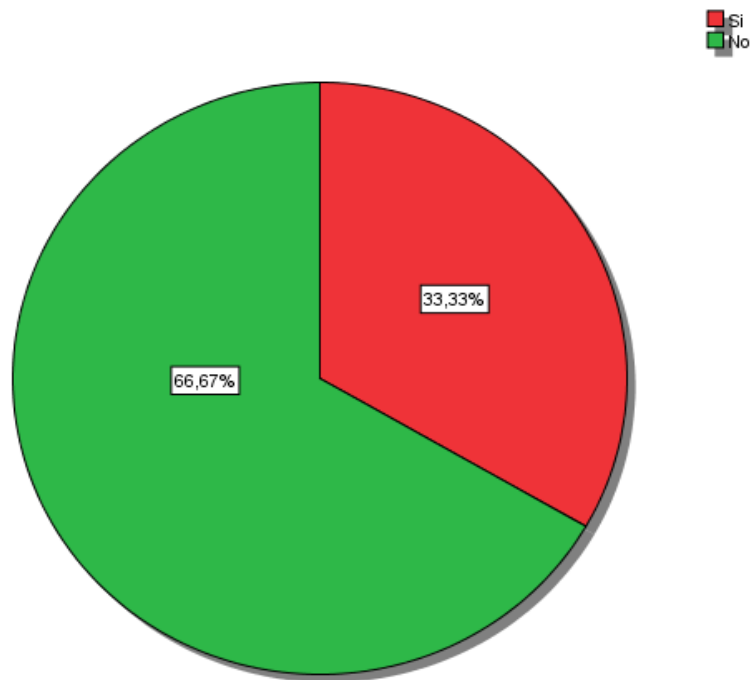
**Figura 5: ¿Usted conoce el reglamento interno del conjunto residencial?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 18 que son el 60,00% contestaron que no conocen el Reglamento Interno del Conjunto Residencial mientras que 12 que son el 40,00% que si conocen dicha norma.

**Tabla 8**

**¿Usted participó en la adecuación del reglamento interno?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	10	33,3	33,3	33,3
	No	20	66,7	66,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



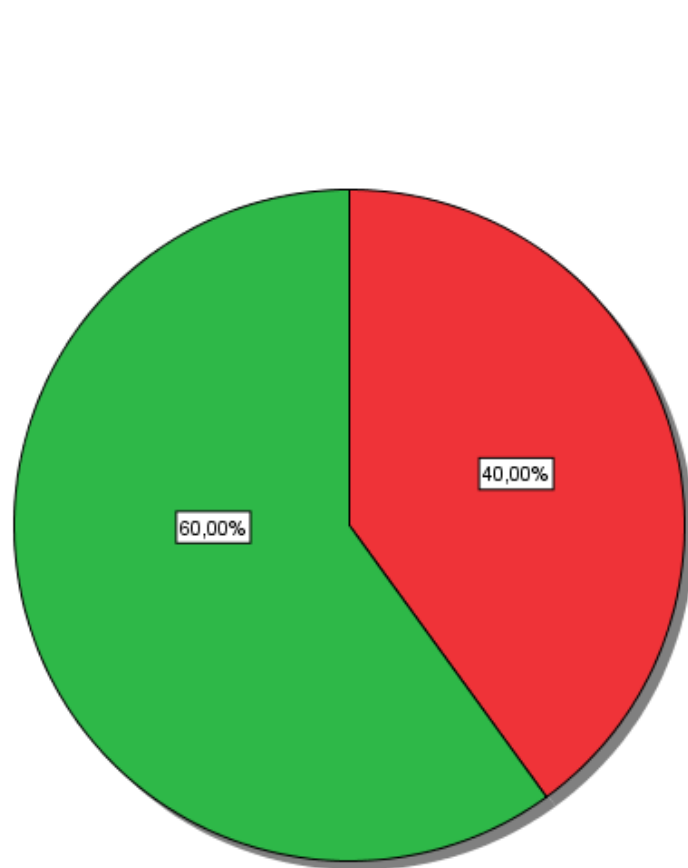
**Figura 6: ¿Usted participó en la adecuación del reglamento interno?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 20 que son el 66,67% contestaron que no participaron de la adecuación del reglamento interno, mientras que 10 que son el 33,33% indicaron que sí participaron.

**Tabla 9**

**¿Usted está conforme con lo que establece el reglamento interno?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	12	40,0	40,0	40,0
	No	18	60,0	60,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



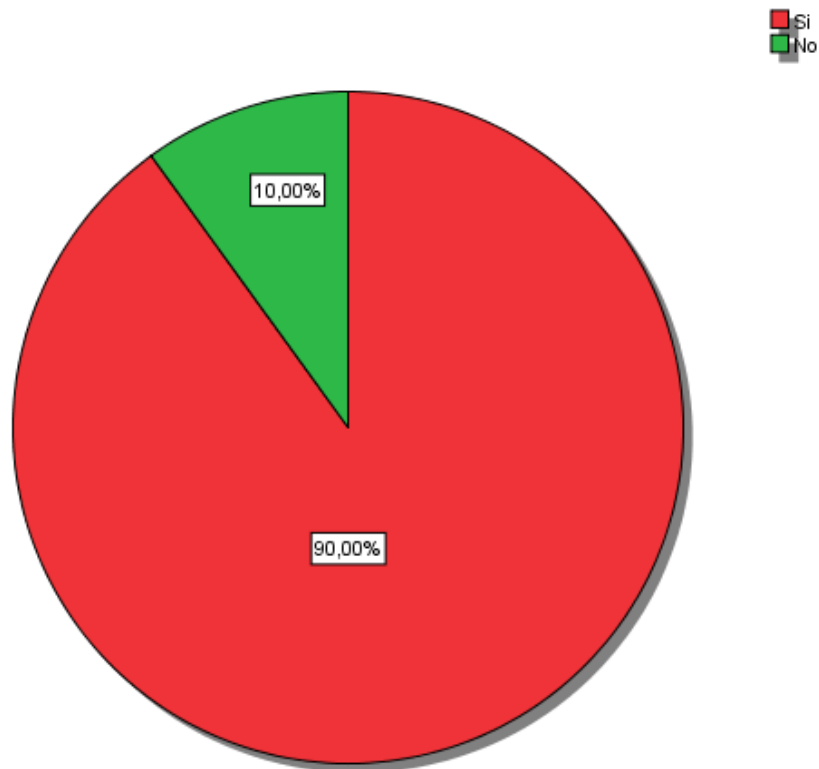
**Figura 7: ¿Usted está conforme con lo que establece el reglamento interno?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 18 que son el 60,00% contestaron que no están de acuerdo con el reglamento interno, mientras 12 que son el 40,00% indicaron que si están conformes.

**Tabla 10**

**¿Sabe usted que son servicios comunes?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	27	90,0	90,0	90,0
	No	3	10,0	10,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



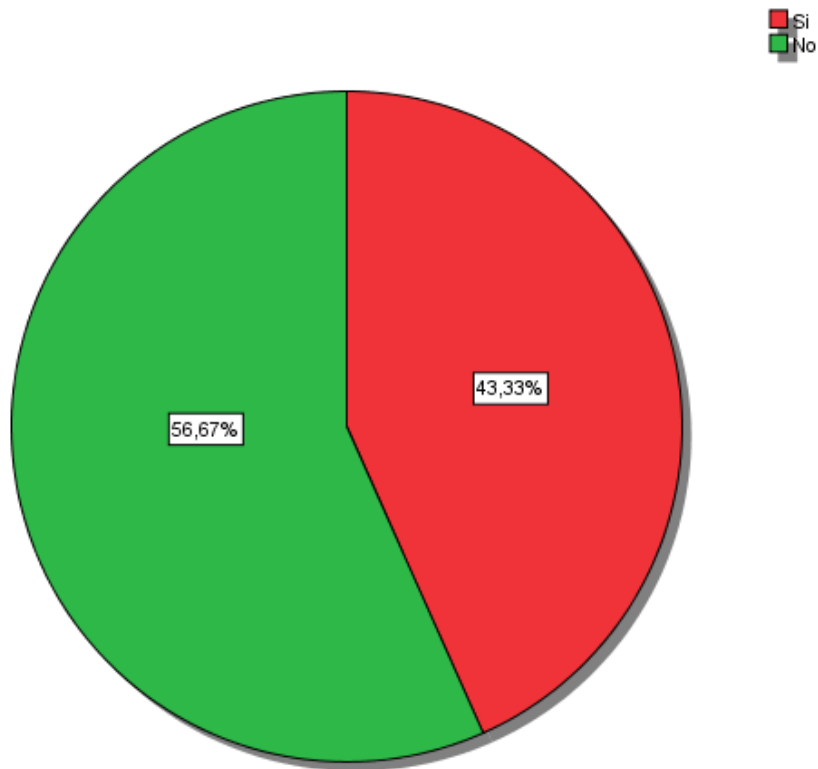
**Figura 8: ¿Sabe usted que son servicios comunes?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 27 que son el 90,00% que sí saben o tienen conocimiento de qué son servicios comunes y 3 que son el 10,00% indicó que no sabía.

**Tabla 11**

**¿Paga puntualmente sus cuotas de mantenimiento?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	13	43,3	43,3	43,3
	No	17	56,7	56,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



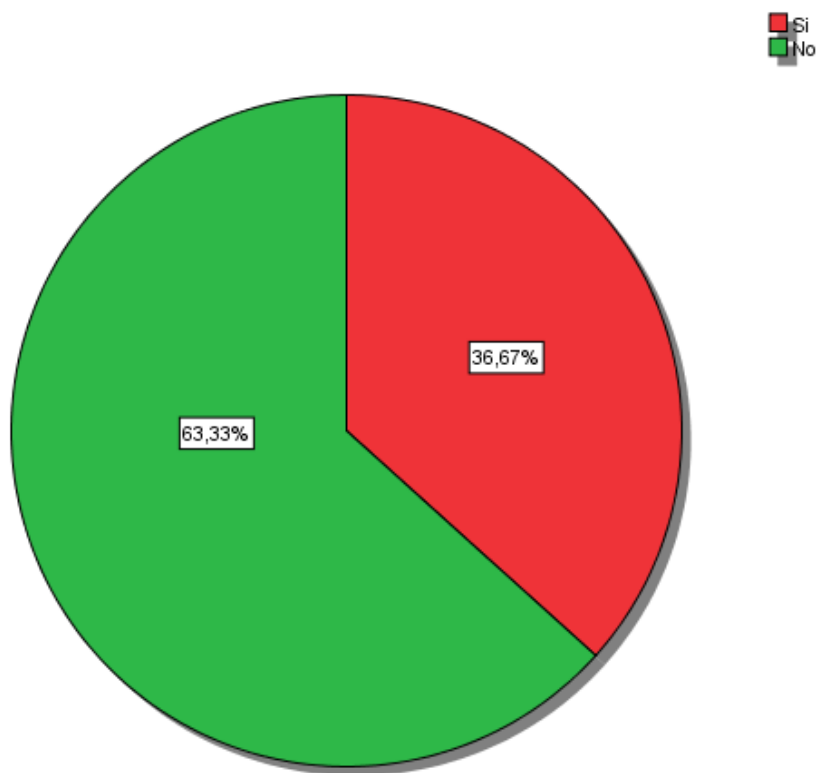
**Figura 9: ¿Paga puntualmente sus cuotas de mantenimiento?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 13 que son el 43,33% contestaron que Sí pagan puntualmente sus cuotas de mantenimiento y 17 que son el 56,67% indicaron que No lo hacían.

**Tabla 12**

**¿Usted conoce a los representantes de su Junta Directiva?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	11	36,7	36,7	36,7
	No	19	63,3	63,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



**Figura 10: ¿Usted conoce a los representantes de su Junta Directiva?**

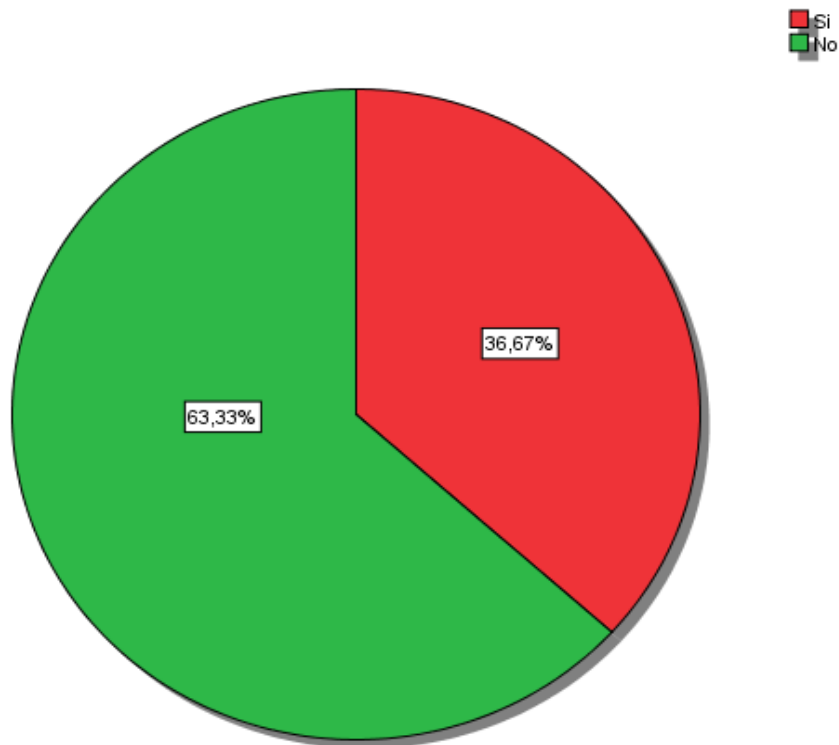
**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 11 que son el 36,67% contestaron que sí conocen a los representantes y 19 que son el 63,33% indicaron que No conocen a los representantes.



**Tabla 13**

**¿La Junta de Propietarios convoca a asambleas ordinarias y extraordinarias?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	11	36,7	36,7	36,7
	No	19	63,3	63,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



**Figura 11: ¿La Junta de Propietarios convoca a asambleas ordinarias y extraordinarias?**

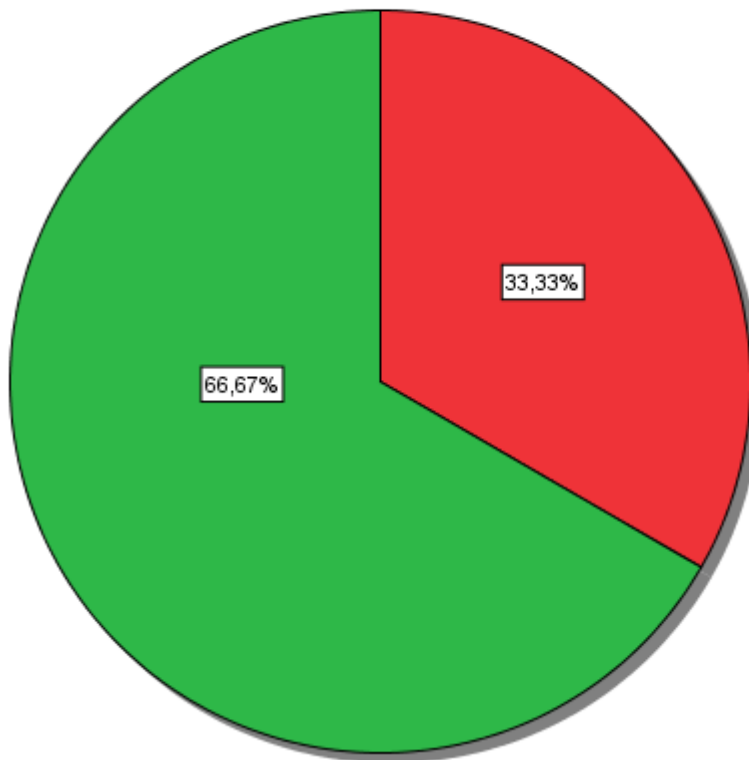
**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 11 que son el 36,67% contestaron que Sí convocan a asambleas ordinarias y extraordinarias, mientras que 19 que son el 63,33% indicaron que No.

**Tabla 14**

**¿Usted participa en las asambleas que la Junta de Propietarios convoca?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	10	33,3	33,3	33,3
	No	20	66,7	66,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

■ Si  
■ No



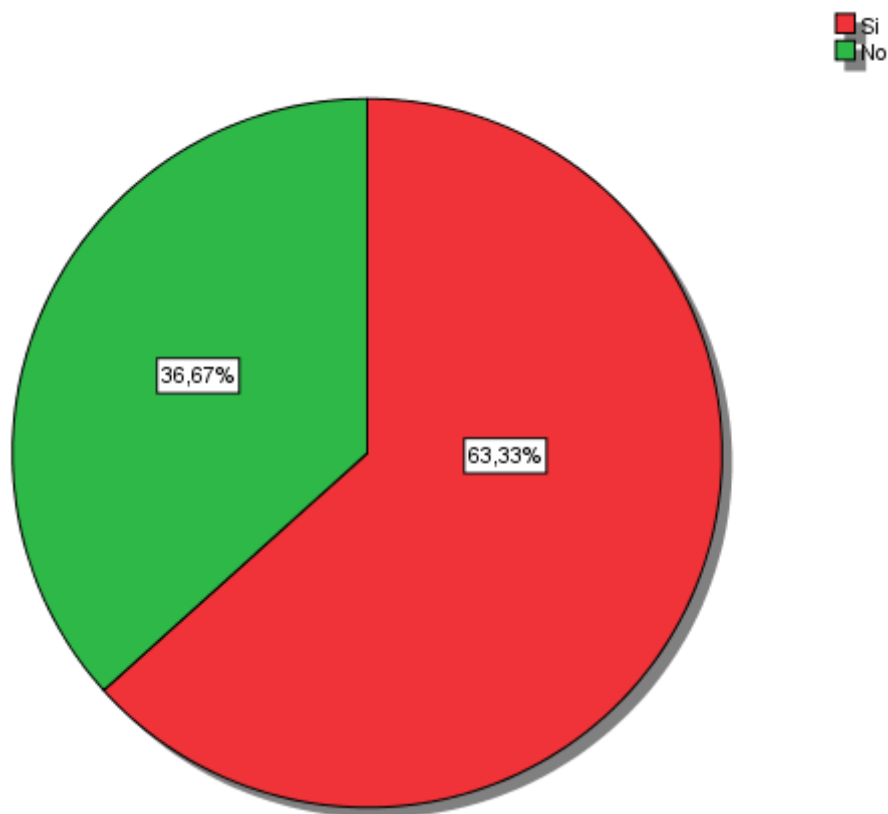
**Figura 12: ¿Usted participa en las asambleas que la Junta de Propietarios convoca?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 10 que son el 33,33% contestaron que Sí participan mientras 20 que son el 66,67% indica que No participa.

**Tabla 15**

**¿Cree usted que la Junta de Propietarios se preocupa por la buena administración del conjunto residencial?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	19	63,3	63,3	63,3
	No	11	36,7	36,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



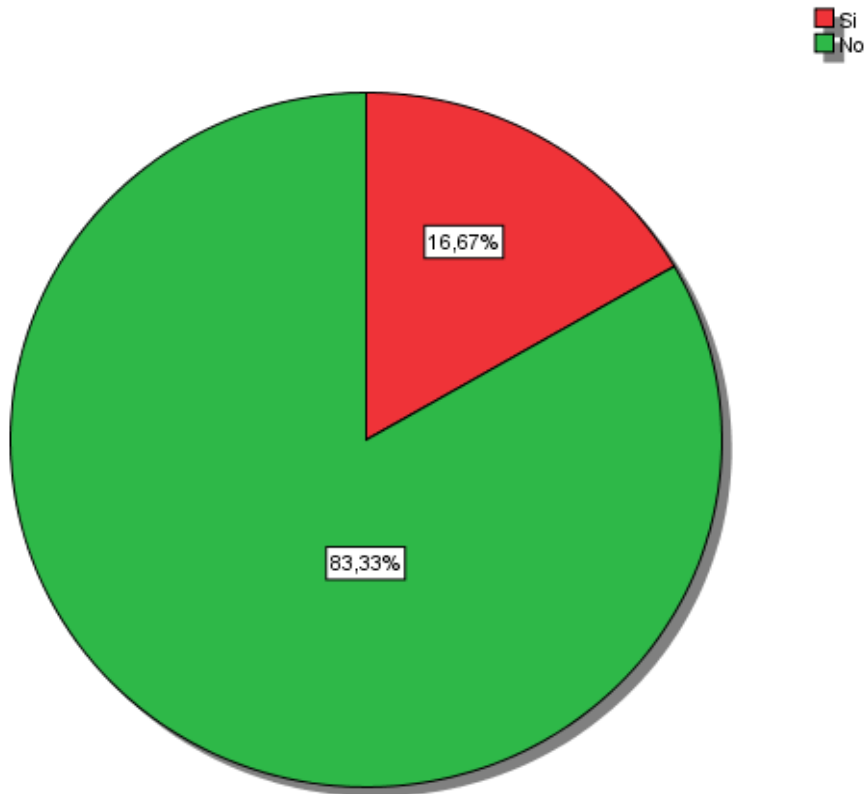
**Figura 13: ¿Cree usted que la Junta de Propietarios se preocupa por la buena administración del conjunto residencial?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 19 que son el 63,33% contestaron que Si creen que la Junta de Propietarios se preocupa por la buena administración mientras que 11 que son el 36,67% respondieron que No.

**Tabla 16**

**¿Usted sabe que la Junta de Propietarios no está inscrita en Registros Públicos?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	5	16,7	16,7	16,7
	No	25	83,3	83,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



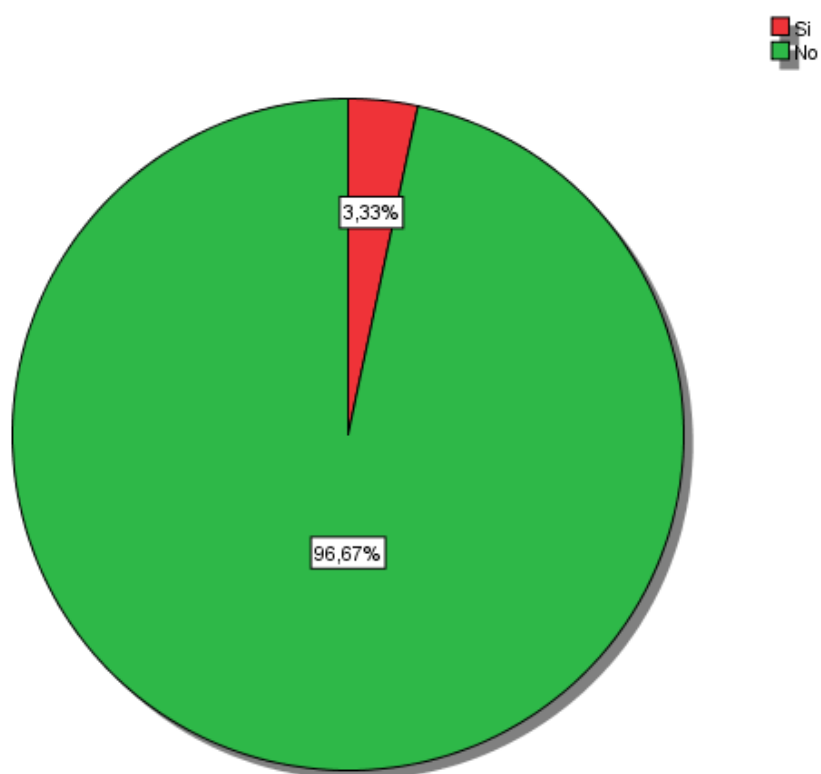
**Figura 14: ¿Usted sabe que la Junta de Propietarios no está inscrita en Registros Públicos?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 5 que son el 16,67% contestaron que Si saben que la Junta de propietarios no está inscrita en Registros Públicos mientras 25 que son el 83,33% indicó que no sabe.

**Tabla 17**

**¿Recibió usted algún balance económico durante los años 2009-2015?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	1	3,3	3,3	3,3
	No	29	96,7	96,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



**Figura 15: ¿Recibió usted algún balance económico durante los años 2009-2015?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 1 que es el 3,33% contestó que Si recibió balance en los años mencionados y 29 que son el 96,67% indicó que No.

**Tabla 18**

**¿Sabe usted que es personería jurídica?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	13	43,3	43,3	43,3
	No	17	56,7	56,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

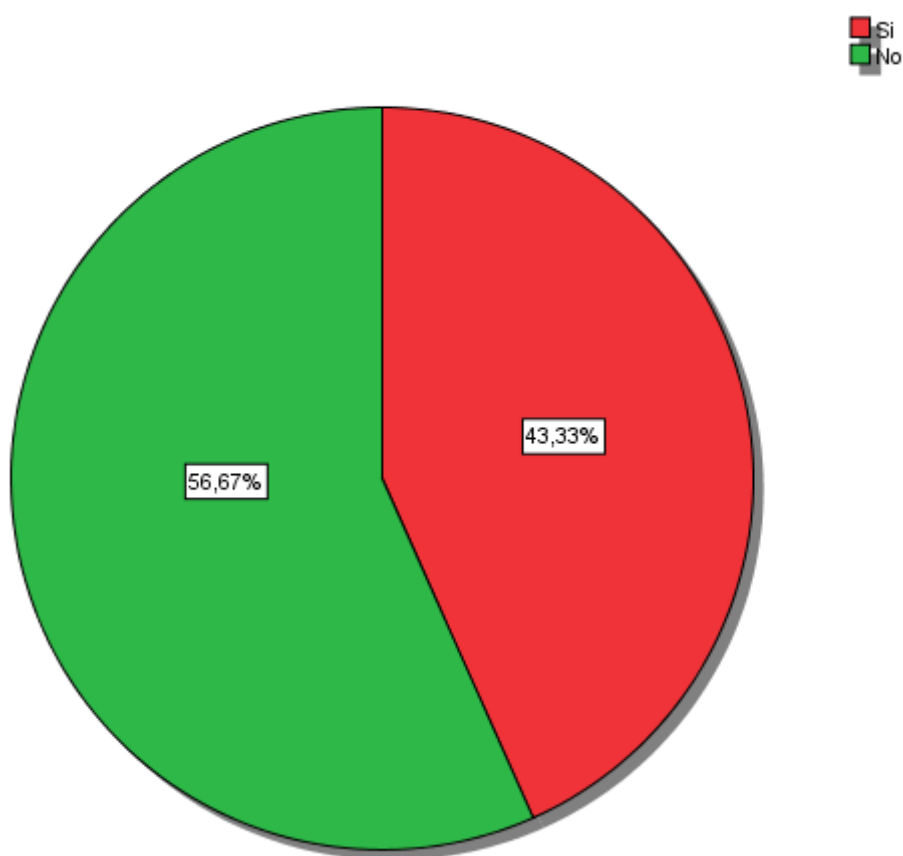


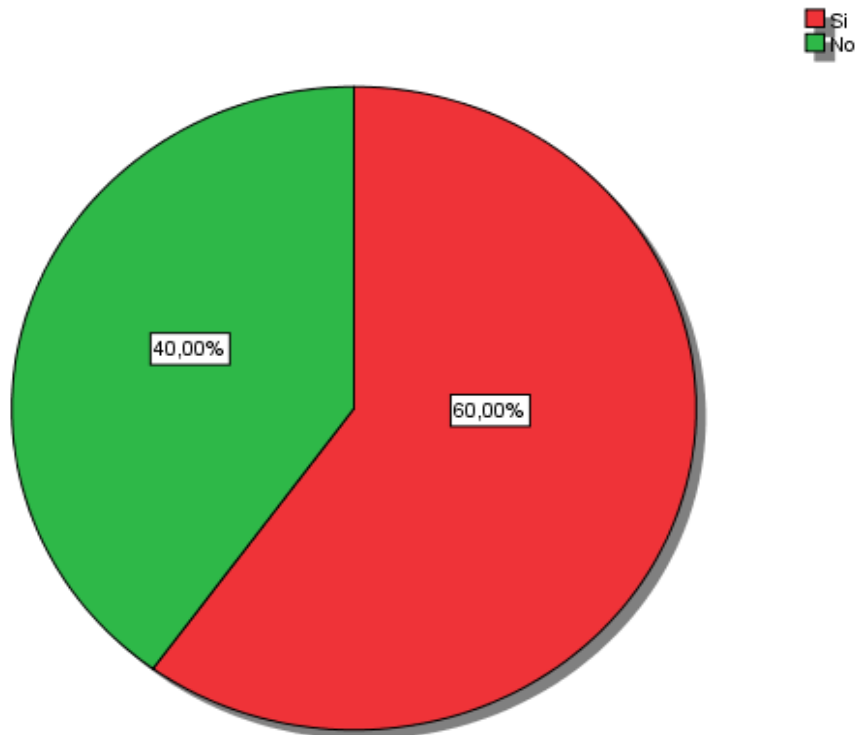
Figura 16: **¿Sabe usted que es personería jurídica?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 13 que son el 43,33% respondió que Si y 17 que son el 56,67% respondió que no saben sobre el concepto de personería jurídica.

**Tabla 19**

**¿Cómo no se puede inscribir la Junta de Propietarios, está de acuerdo en nombrar una Directiva?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	18	60,0	60,0	60,0
	No	12	40,0	40,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



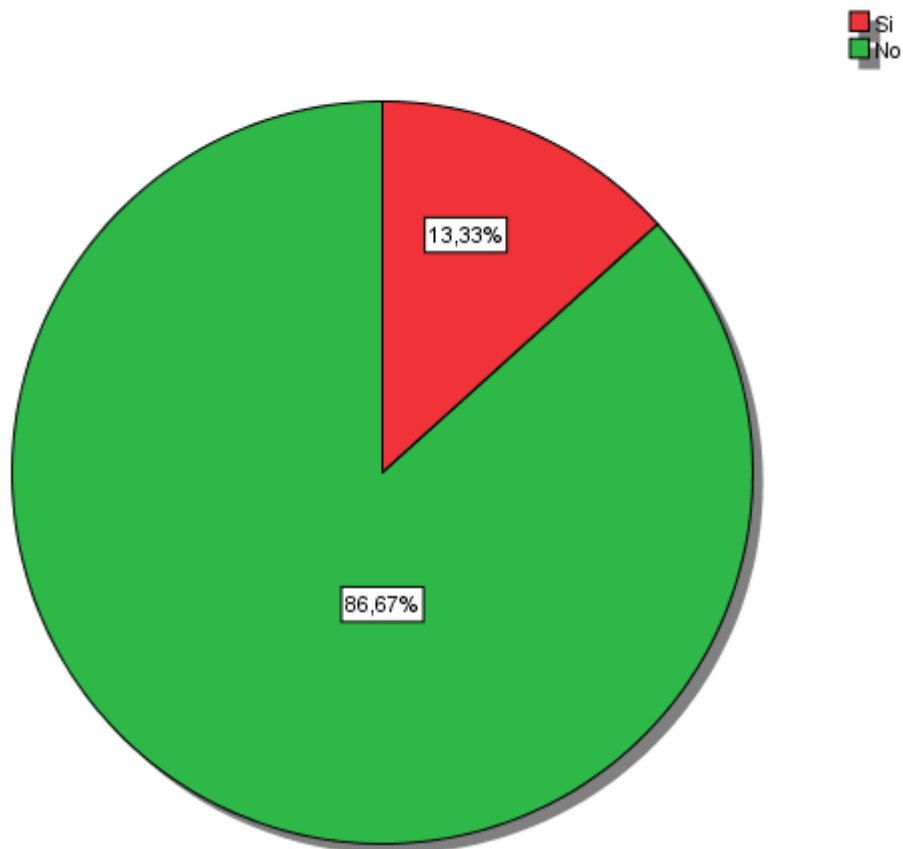
**Figura 17: ¿Cómo no se puede inscribir la Junta de Propietarios, está de acuerdo en nombrar una Directiva?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 18 que son el 60,00% contestaron que Si están de acuerdo en nombrar una Directiva, mientras 12 que son el 40,00% indicó que No está de acuerdo.

**Tabla 20**

**¿Sabe que significa Sunarp?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	4	13,3	13,3	13,3
	No	26	86,7	86,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



**Figura 18: ¿Sabe que significa Sunarp?**

**Interpretación:** De un total de 30 encuestados, 4 que son el 13,33% contestaron que Sí saben el significado y 26 que son el 86,67% indicó que No.

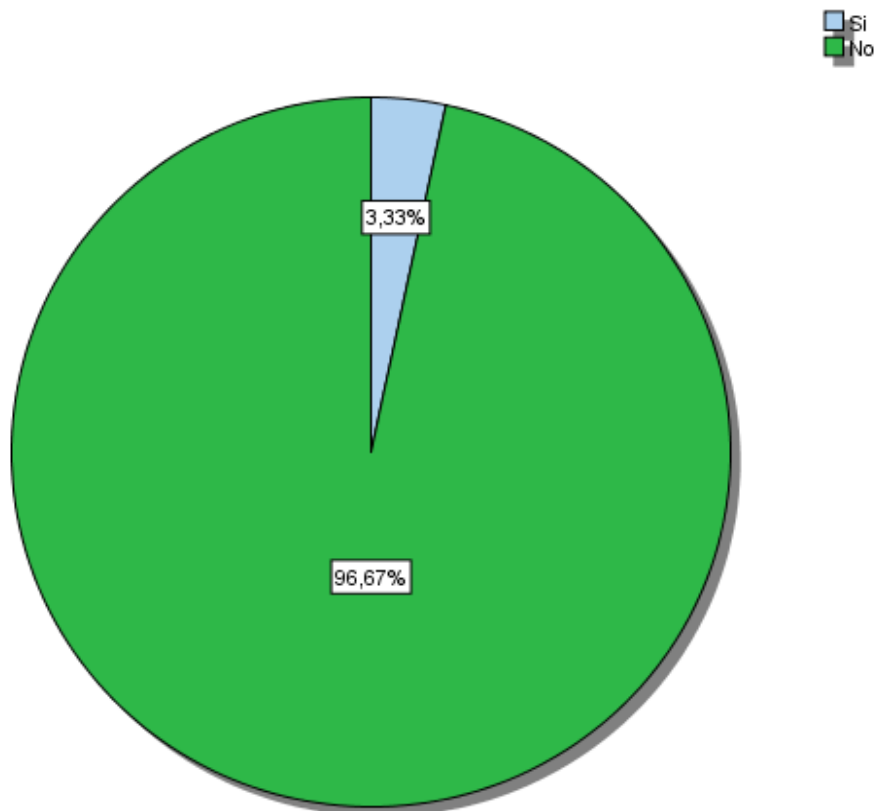


**Estadística Descriptiva Variable 2: Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco**

**Tabla 21**

**¿Postularía usted para el cargo de presidente?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	1	3,3	3,3	3,3
	No	29	96,7	96,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



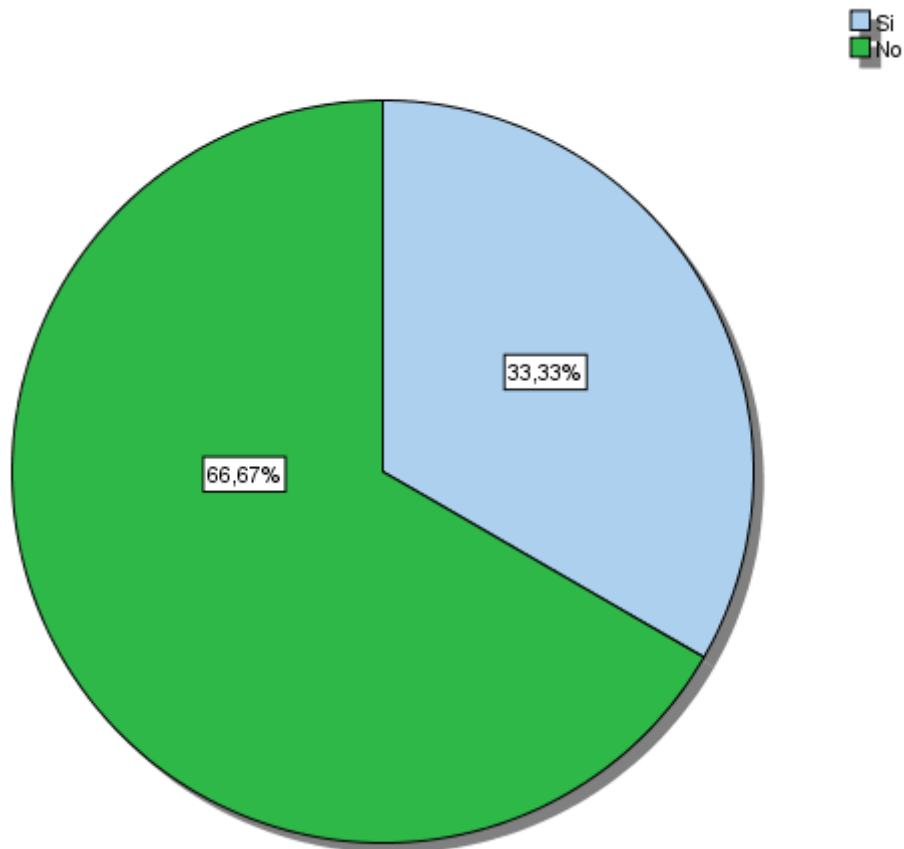
**Figura 19: ¿Postularía usted para el cargo de presidente?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 1 que es el 3,33% contestaron que si Sí postularían mientras que 29 que son el 96,67% indicó que No.

**Tabla 22**

**¿Sabe que funciones tiene el cargo de presidente?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	10	33,3	33,3	33,3
	No	20	66,7	66,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



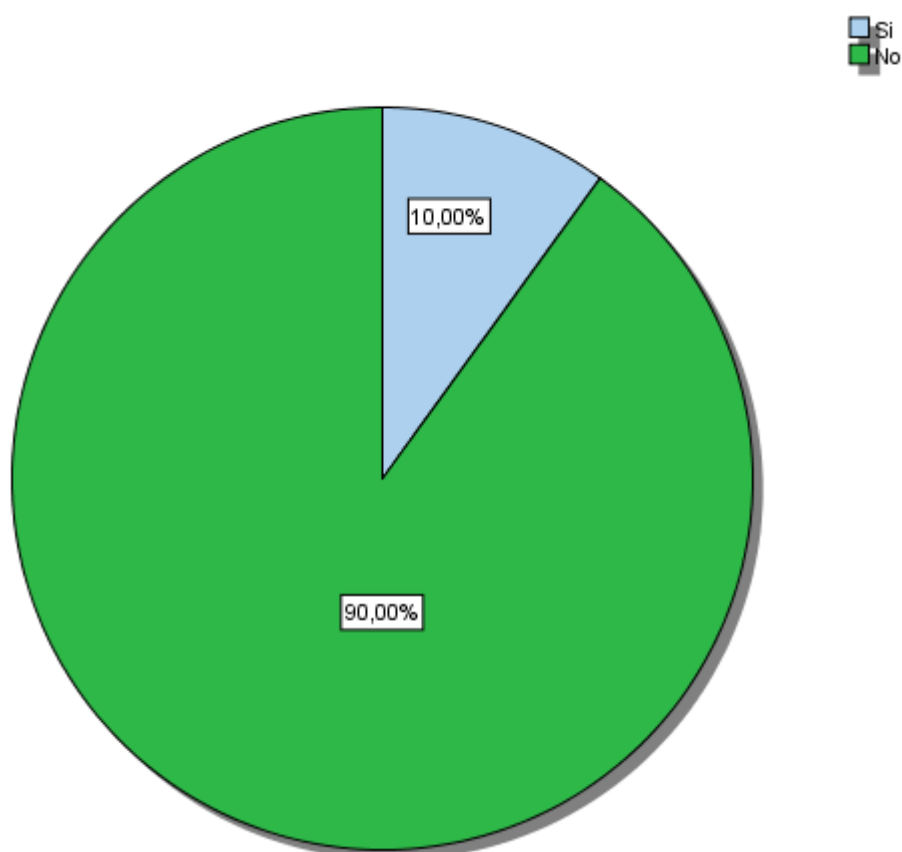
**Figura 20: ¿Sabe que funciones tiene el cargo de presidente?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 10 que son el 33,33% contestaron que si saben sobre las funciones del cargo mientras 20 que son el 66,67% respondió que No.

**Tabla 23**

**¿Asistió usted a alguna de las reuniones convocadas?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	3	10,0	10,0	10,0
	No	27	90,0	90,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



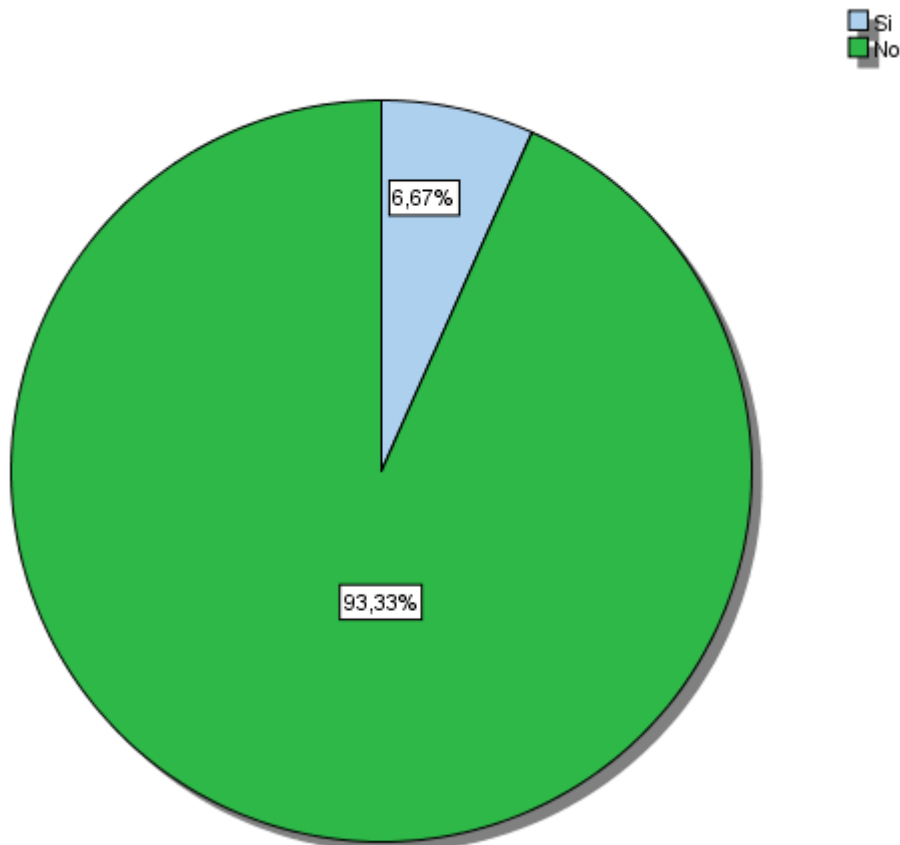
**Figura 21: ¿Asistió usted a alguna de las reuniones convocadas?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 3 que son el 10,00 % contestaron que si asistieron mientras que 27 que son el 90,00 % indicó que No.

**Tabla 24**

**¿Escuchó la reunión y firmó el libro de actas?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	2	6,7	6,7	6,7
	No	28	93,3	93,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



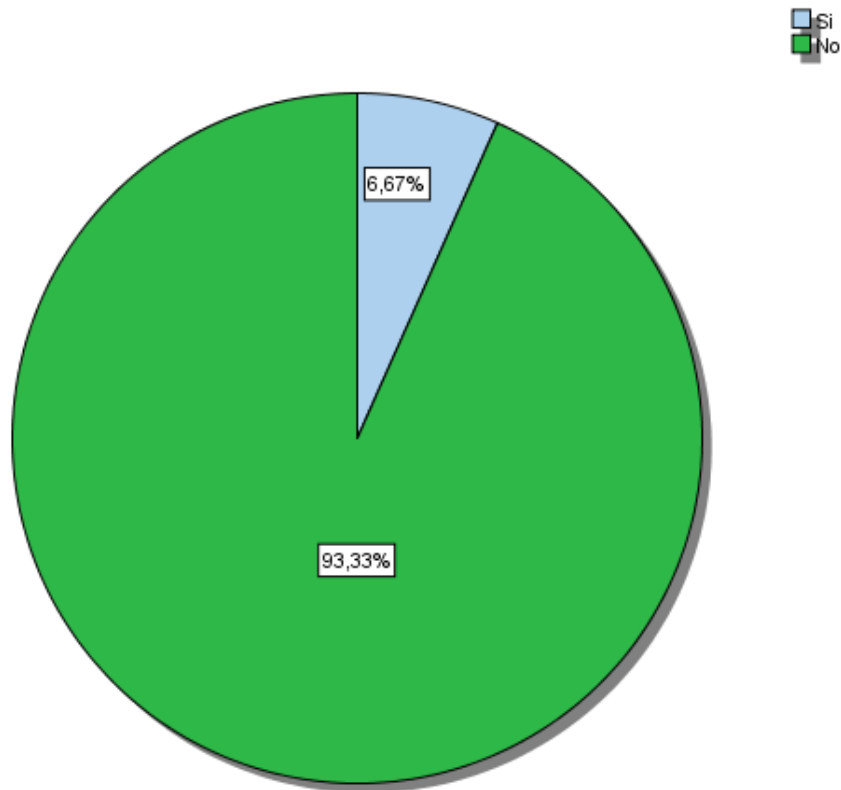
**Figura 22: ¿Escuchó la reunión y firmó el libro de actas?**

**Interpretación:** De los 30 encuestados, 2 que son el 6,67% contestaron que si escucharon y firmaron el libro de actas mientras que 28 que son el 93,33% indicó que No.

**Tabla 25**

**¿Firmó usted hojas de papel bond a cambio de acta?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	2	6,7	6,7	6,7
	No	28	93,3	93,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



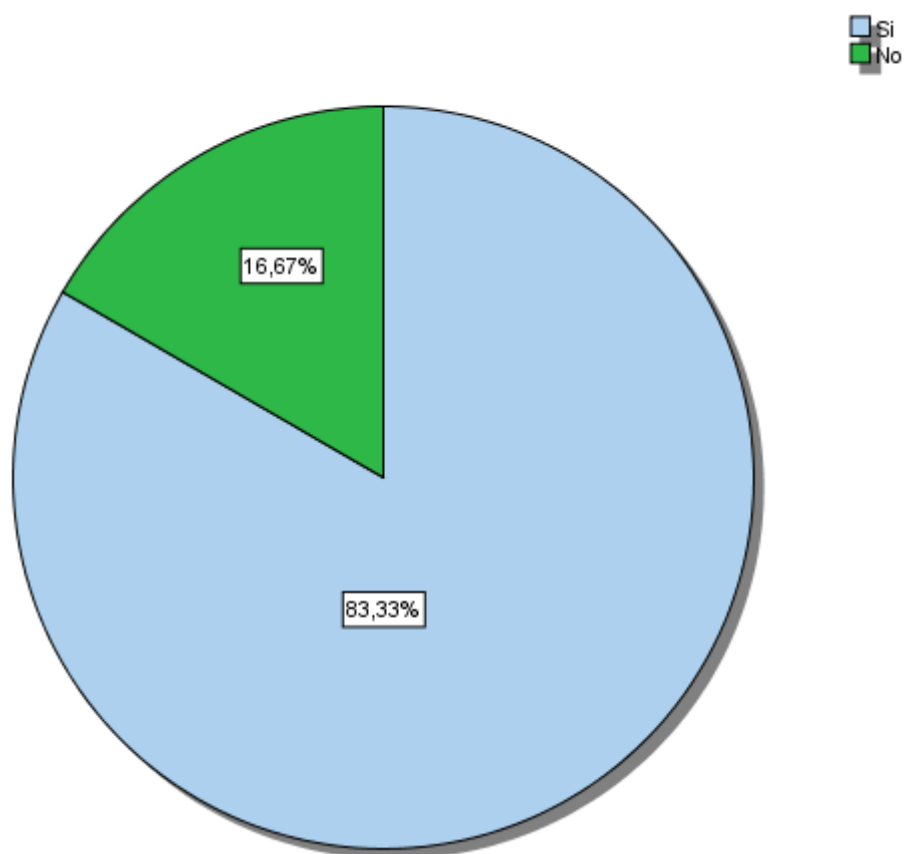
**Figura 23: ¿Firmó usted hojas de papel bond a cambio de acta?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 2 que son el 6,67% contestaron que si firmaron hojas de papel bond a cambio de acta y 28 que son el 93,33% respondieron que No.

**Tabla 26**

**¿Recibió alguna vez citación para reunión?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	25	83,3	83,3	83,3
	No	5	16,7	16,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



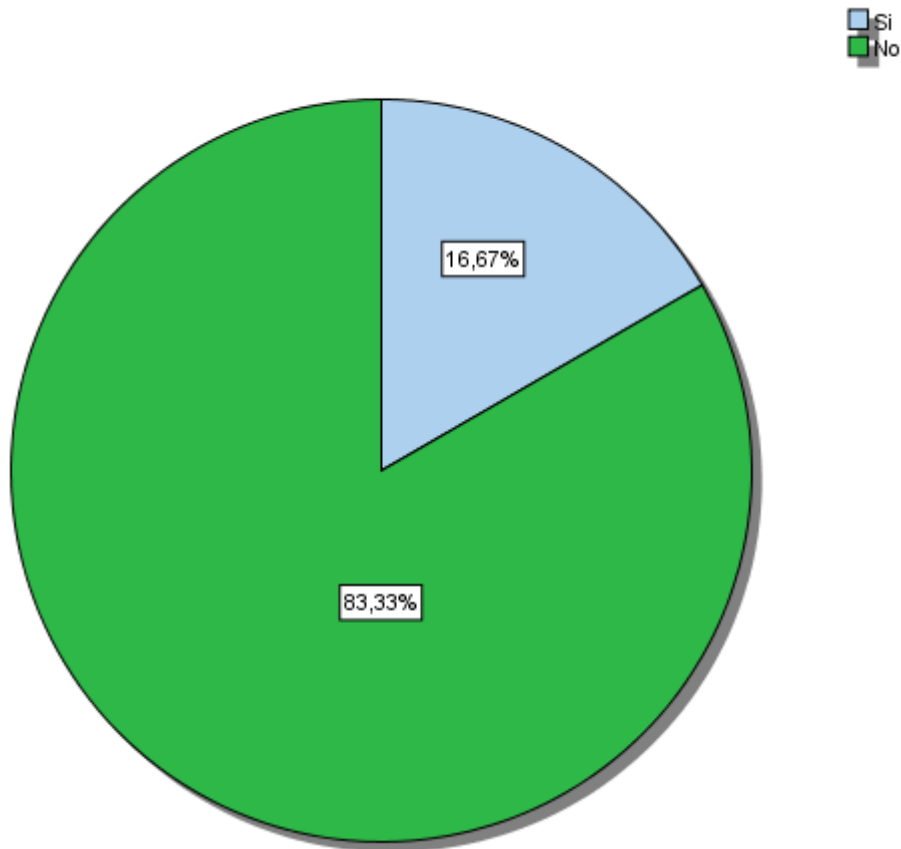
**Figura 24: ¿Recibió alguna vez citación para reunión?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 25 que son el 83% contestaron que si recibieron citaciones mientras que 5 que son el 16,67% indicaron que No recibieron.

**Tabla 27**

**¿Firmó el cargo de recibido para la convocatoria?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	5	16,7	16,7	16,7
	No	25	83,3	83,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



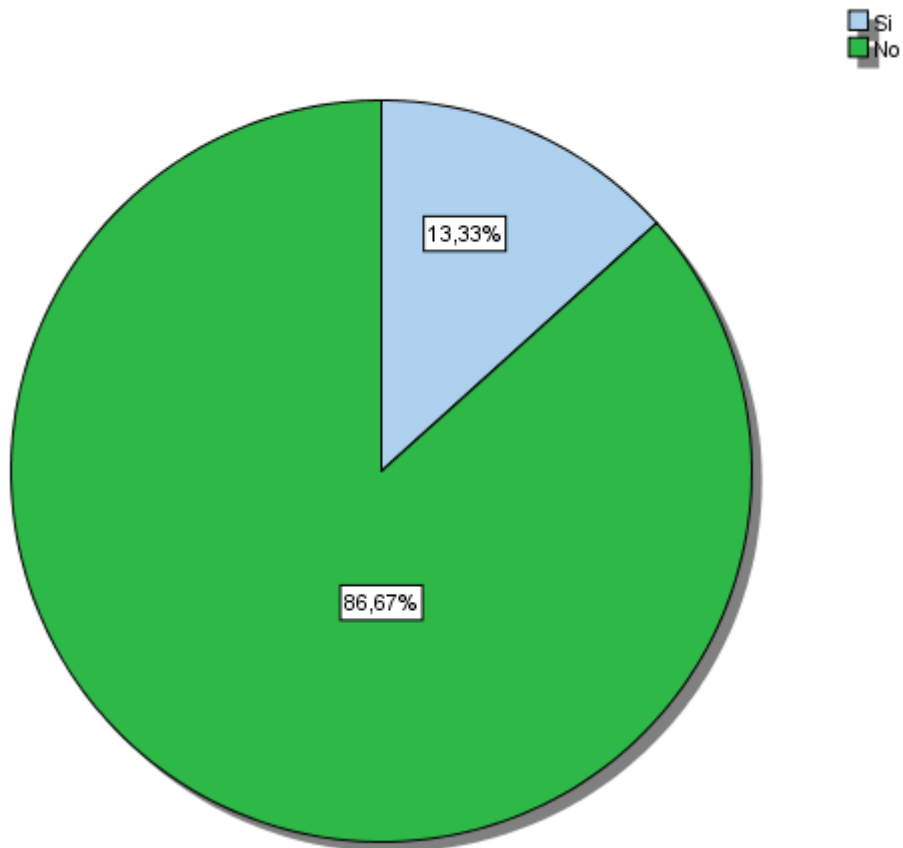
**Figura 25: ¿Firmó el cargo de recibido para la convocatoria?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 5 que son el 16,67% contestaron que si firmaron el cargo de recibido; 25 que el 83,33% indicaron que no firmaron.

**Tabla 28**

**¿Conoce usted su porcentaje de participación para reunir quorum necesario que exige SUNARP?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	4	13,3	13,3	13,3
	No	26	86,7	86,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



**Figura 26: ¿Conoce usted su porcentaje de participación para reunir quorum necesario que exige SUNARP?**

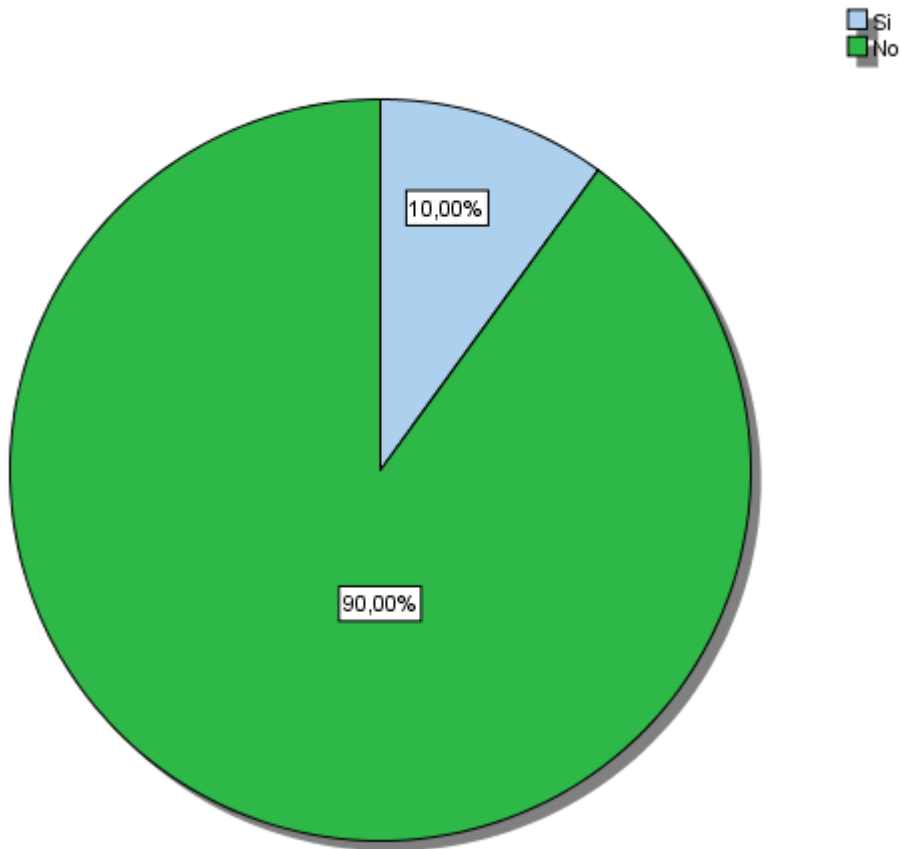
**Interpretación:** De 30 encuestados, 4 que son el 13,33% contestaron que si conocen su porcentaje de participación y 26 que son el 86,67% indicaron que No conocen.



**Tabla 29**

**¿Está de acuerdo con que se incremente las cuotas de mantenimiento?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	3	10,0	10,0	10,0
	No	27	90,0	90,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



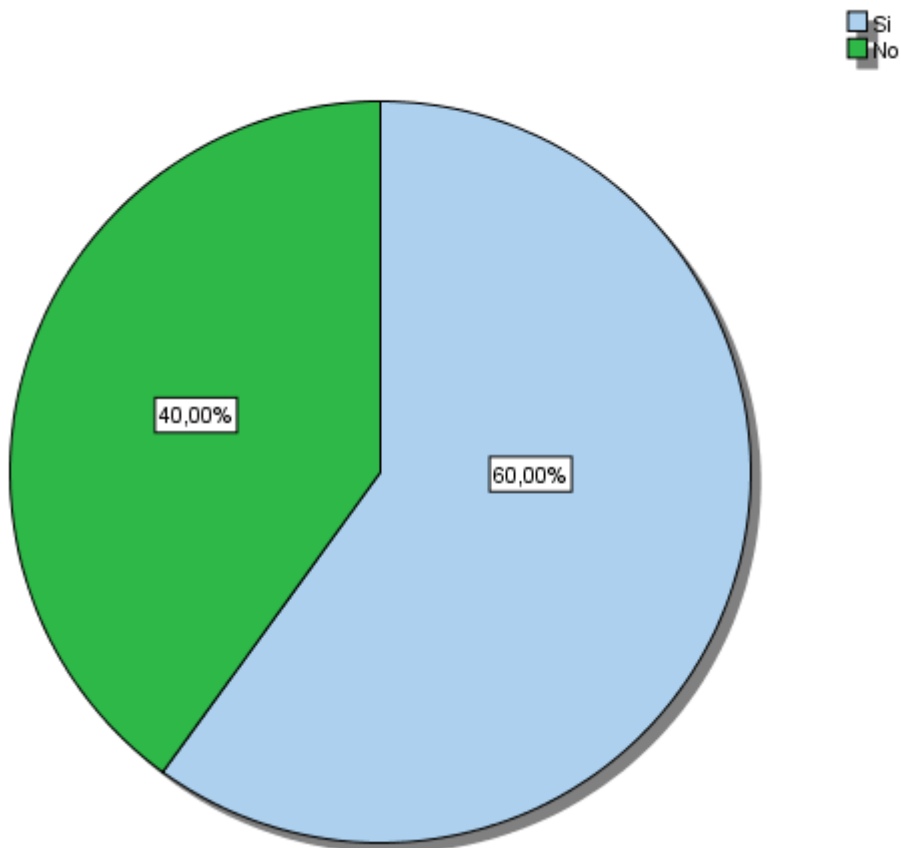
**Figura 27: ¿Está de acuerdo con que se incremente las cuotas de mantenimiento?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 3 que son el 10,00% Si está de acuerdo con el incremento mientras 27 que son el 90,00 % respondió que No está de acuerdo.

**Tabla 30**

**¿Sería justo una amnistía parcial a los propietarios morosos?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	18	60,0	60,0	60,0
	No	12	40,0	40,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



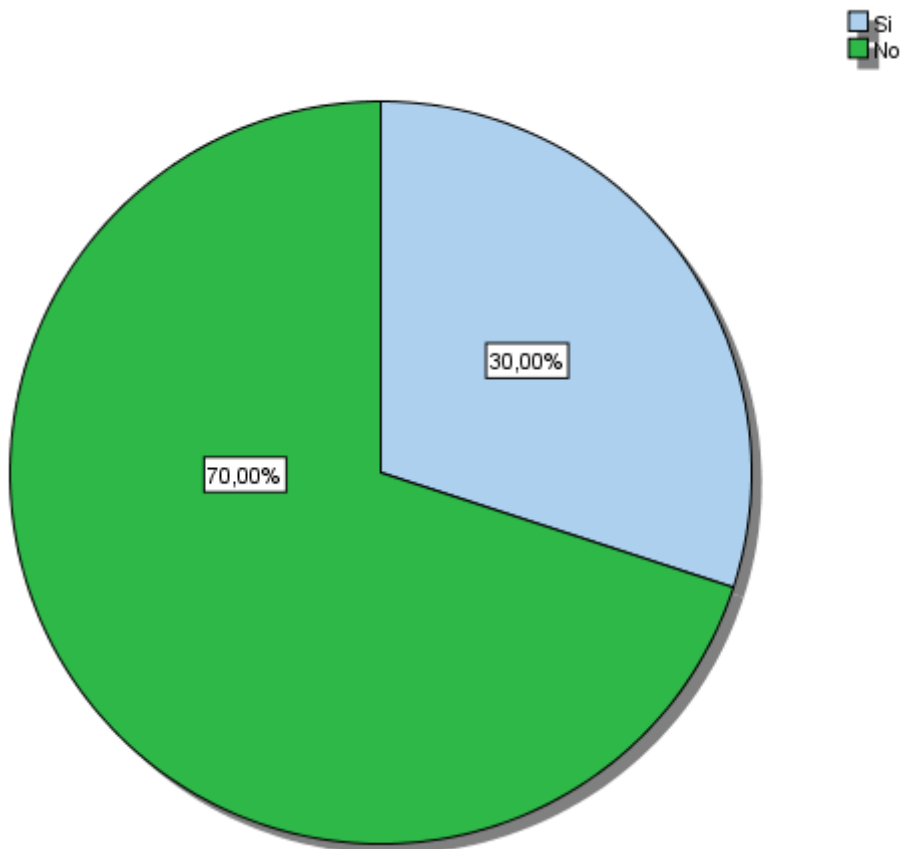
**Figura 28: ¿Sería justo una amnistía parcial a los propietarios morosos?**

**Interpretación:** De 30 encuestados 18 que son el 60,00% contestaron que si es justo una amnistía; 12 que son el 40,00% indicaron que no.

**Tabla 31**

**¿Está de acuerdo con las cuotas extraordinarias?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	9	30,0	30,0	30,0
	No	21	70,0	70,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



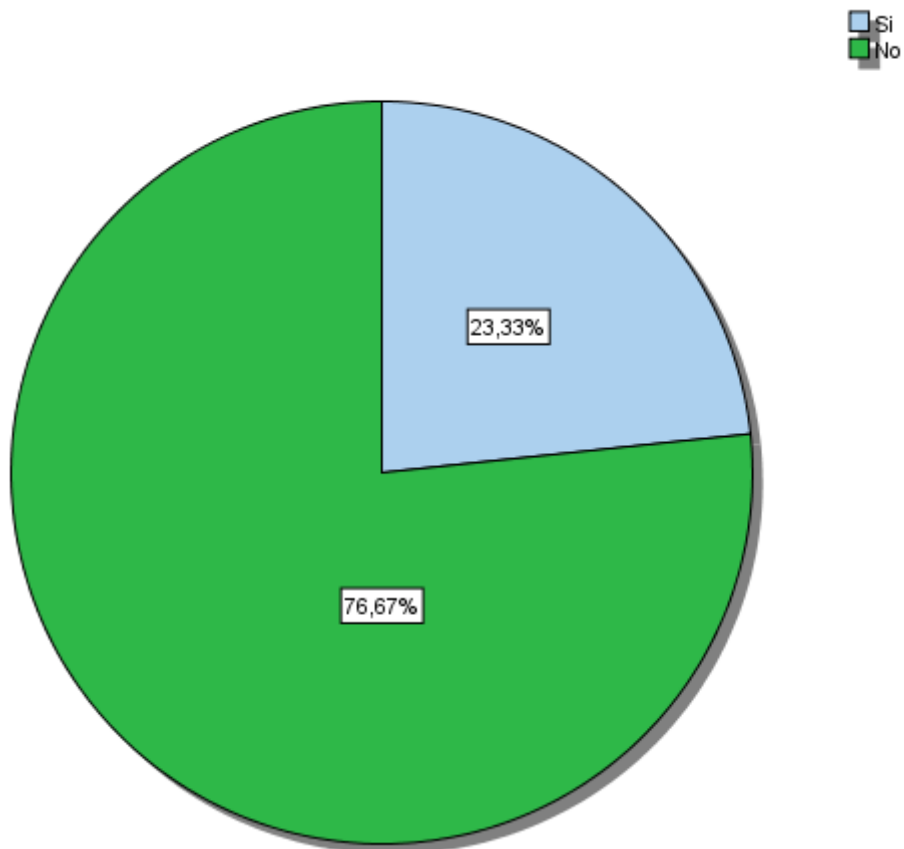
**Figura 29: ¿Está de acuerdo con las cuotas extraordinarias?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 9 que son el 30,00% contestaron que si está de acuerdo con las cuotas extraordinarias; 21 que son el 70,0 % indicaron que no están de acuerdo.

**Tabla 32**

**¿Cree usted que se debería limitar sus derechos a los propietarios inhábiles?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	7	23,3	23,3	23,3
	No	23	76,7	76,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



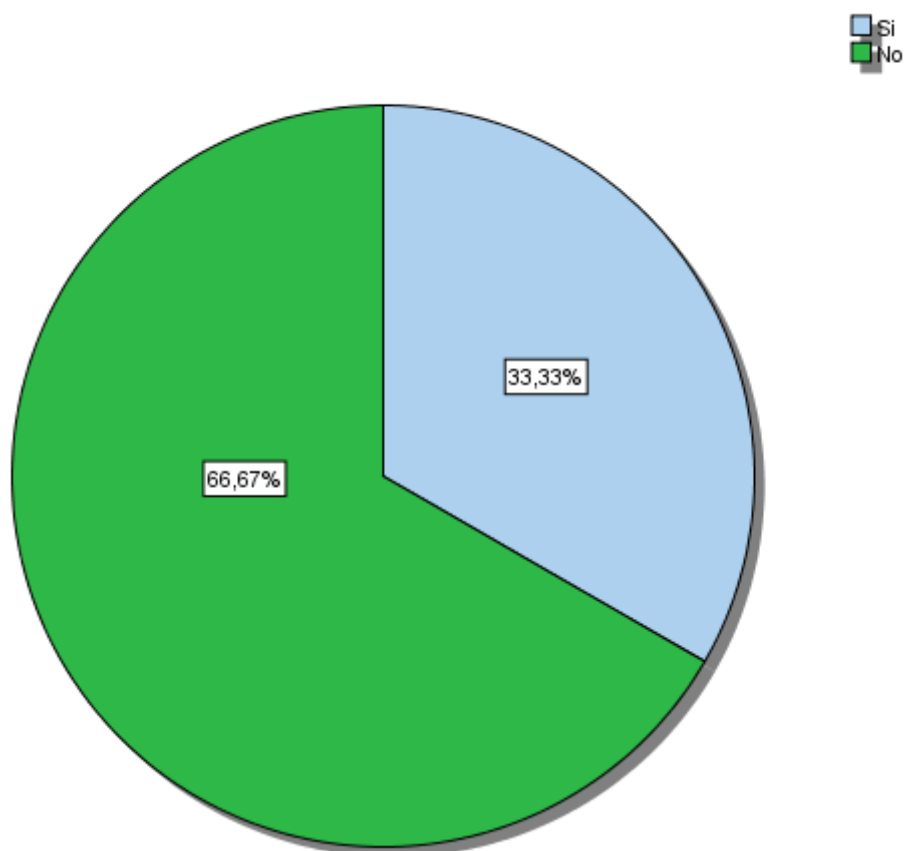
**Figura 30: ¿Cree usted que se debería limitar sus derechos a los propietarios inhábiles?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 7 que son el 23,33% contestaron que si se debe limitar sus derechos a los propietarios morosos; 23 que son el 76,67% indicaron que no se debería.

**Tabla 33**

**¿Es usted propietario hábil?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	10	33,3	33,3	33,3
	No	20	66,7	66,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



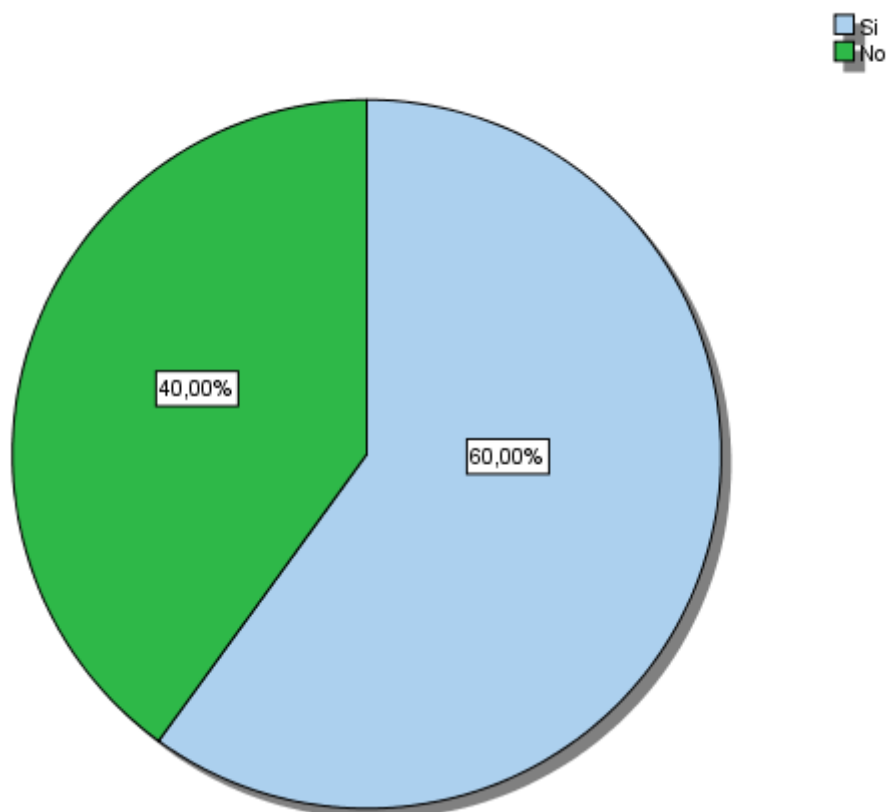
**Figura 31: ¿Es usted propietario hábil?**

Interpretación: De 30 encuestados, 10 que son el 33,33% contestaron que si son propietarios hábiles; 20 que son el 66,67% indicaron que No.

**Tabla 34**

**¿Firma usted compromiso de pago por el retraso en las cuotas de mantenimiento?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	18	60,0	60,0	60,0
	No	12	40,0	40,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



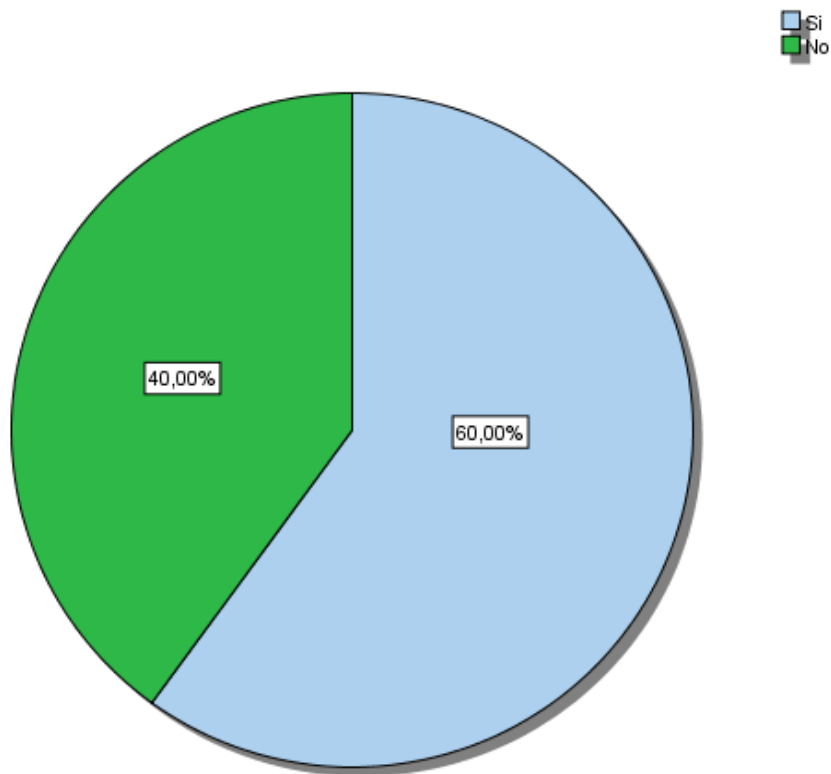
**Figura 32: ¿Firma usted compromiso de pago por el retraso en las cuotas de mantenimiento?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 18 que son el 60,007% contestaron que si firman compromiso de pago; 12 que son el 40,00% indicaron que No, entonces se supone que son propietarios hábiles.

**Tabla 35**

**¿Sabe usted que los propietarios declarados inhábiles no pueden votar en las Asambleas??**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	18	60,0	60,0	60,0
	No	12	40,0	40,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



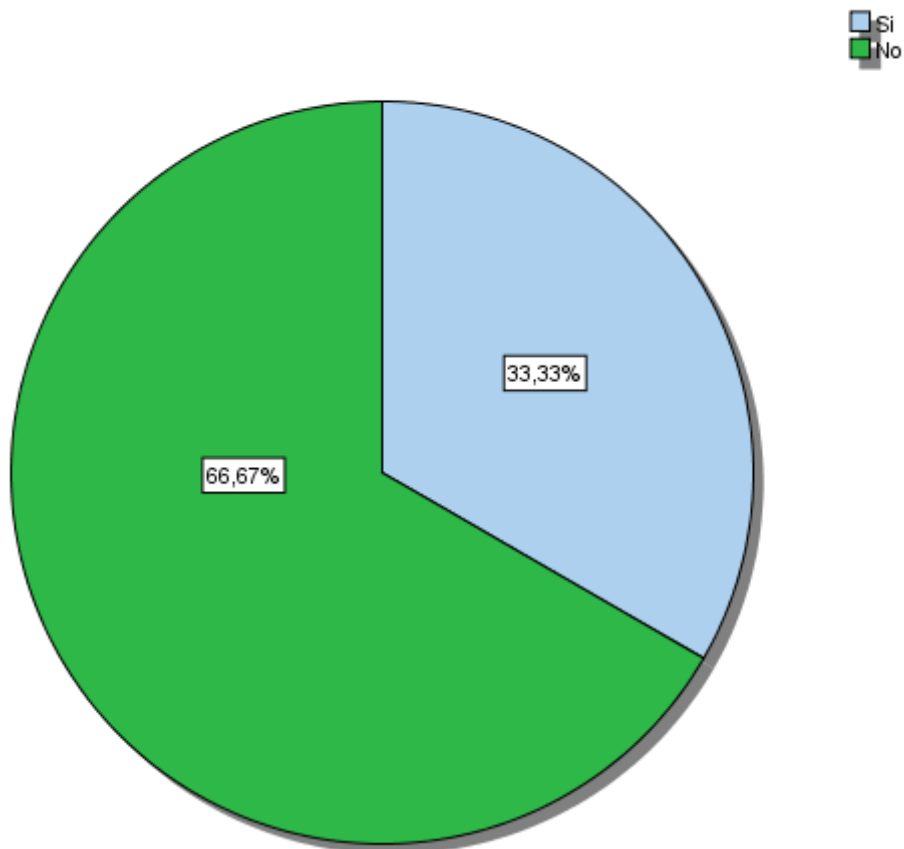
**Figura 33: ¿Sabe usted que los propietarios declarados inhábiles no pueden votar en las asambleas?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 18 que son el 60% contestaron que si saben; 12 que son el 40,00 % indicaron que no saben.

**Tabla 36**

**¿Le incomoda ser propietario inhábil?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	10	33,3	33,3	33,3
	No	20	66,7	66,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



**Figura 34: ¿Le incomoda ser propietario inhábil?**

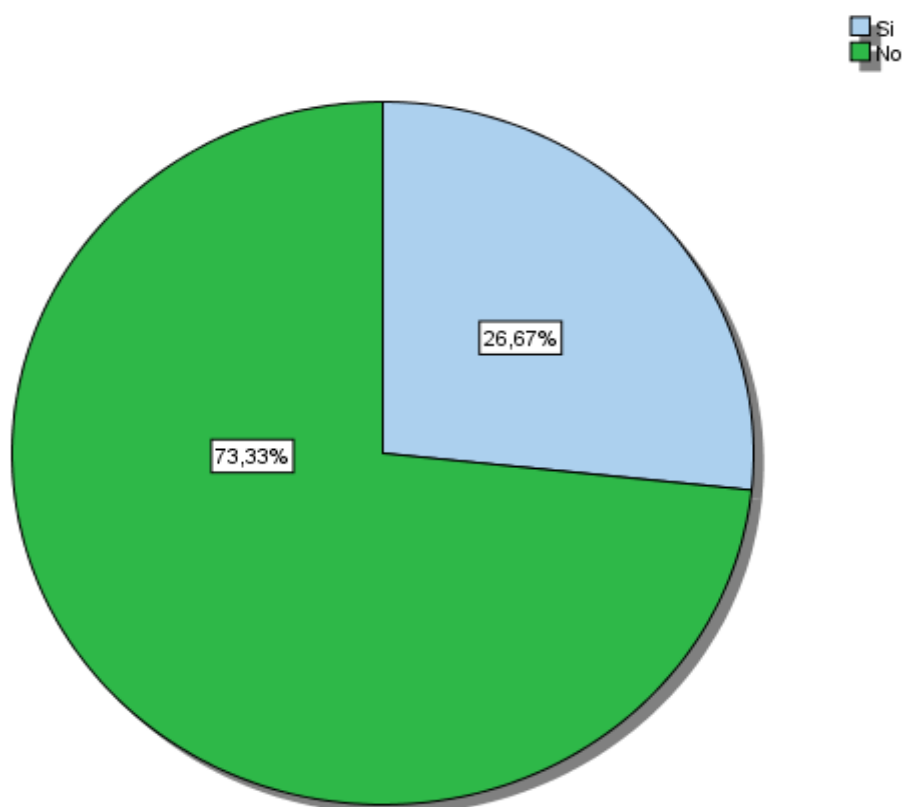
**Interpretación:** De 30 encuestados, 10 que son el 33,33% contestaron que si les incomoda; 20 que son el 66,67% indicaron que no les incomoda ser propietario inhábil o estar en la morosidad.



**Tabla 37**

**¿Considera alguna sanción para los propietarios inhábiles?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	8	26,7	26,7	26,7
	No	22	73,3	73,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



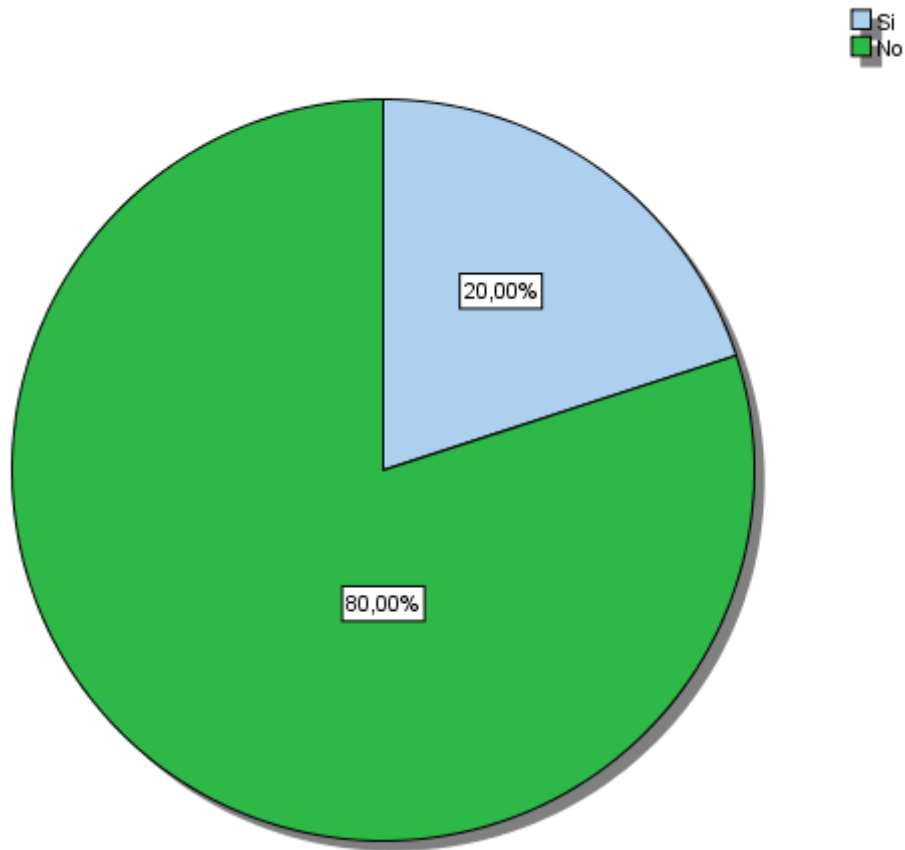
**Figura 35: ¿Considera alguna sanción para los propietarios inhábiles?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 8 que son el 26,67% contestaron que si consideran; 22 que son el 73,33% indicaron que no consideran alguna sanción.

**Tabla 38**

**¿Está de acuerdo que se le corte el agua?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	6	20,0	20,0	20,0
	No	24	80,0	80,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



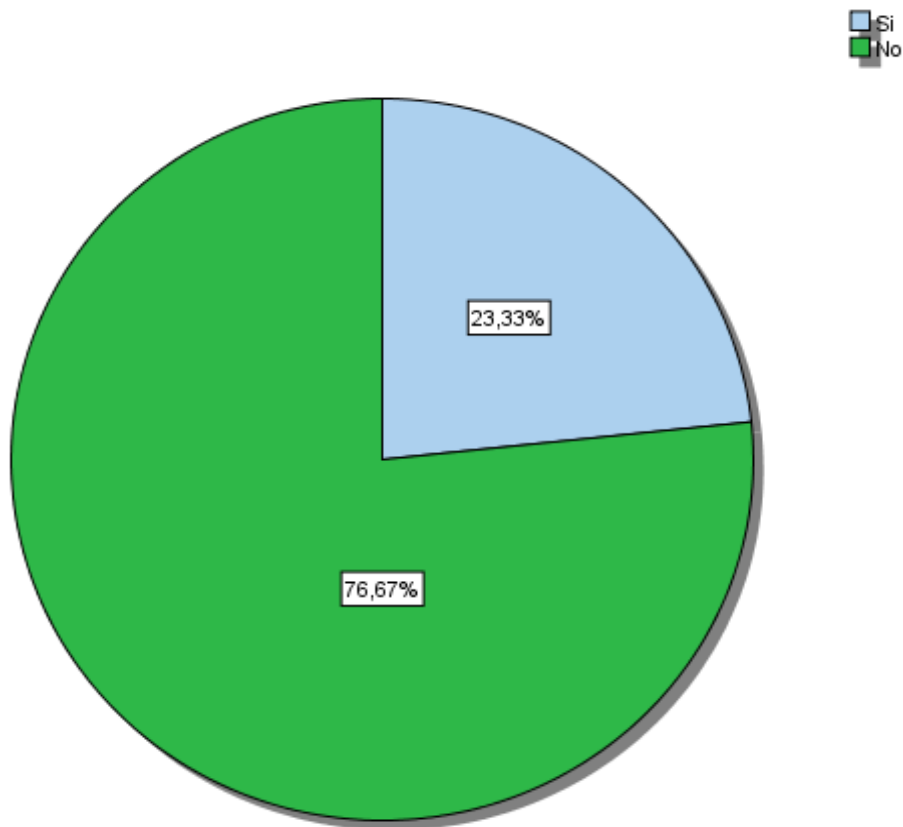
**Figura 36: ¿Está de acuerdo que se le corte el agua?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 6 que son el 20,00% contestaron que si están de acuerdo; 24 que son el 80,00% indicaron que no están de acuerdo.

**Tabla 39**

**¿Integraría usted la directiva?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	7	23,3	23,3	23,3
	No	23	76,7	76,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



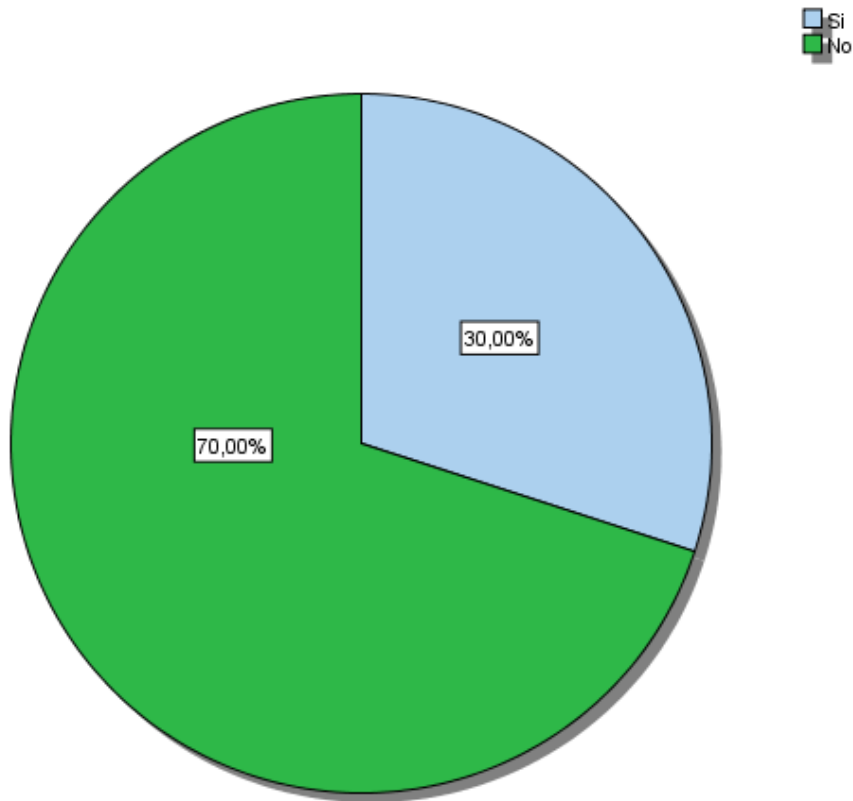
**Figura 37: ¿Integraría usted la directiva?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 7 que son el 23,33% contestaron que si integrarían la directiva; 23 que son el 76,67% que No.

**Tabla 40**

**¿Usted se encuentra hábil para integrarlo?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	9	30,0	30,0	30,0
	No	21	70,0	70,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



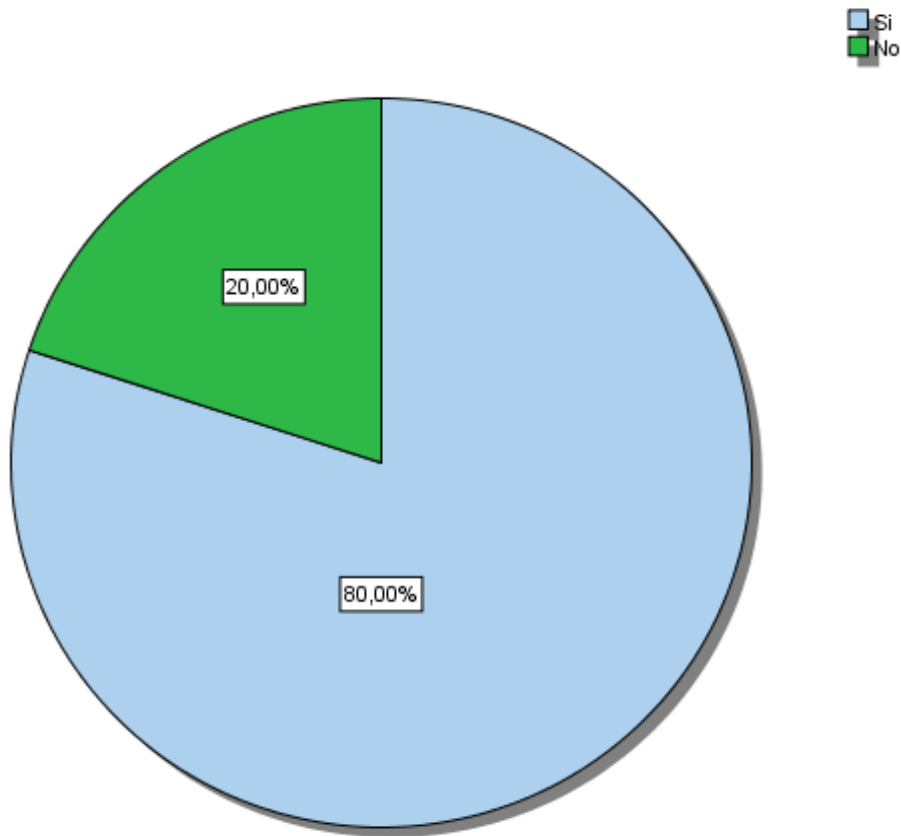
**Figura 38: ¿Usted se encuentra hábil para integrarlo?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 9 que son el 30,00% contestaron que si son propietarios hábiles para integrar la directiva, 21 que son el 70,00% indicaron que No.

**Tabla 41**

**¿Le parecen bien que sean dos años?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	24	80,0	80,0	80,0
	No	6	20,0	20,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



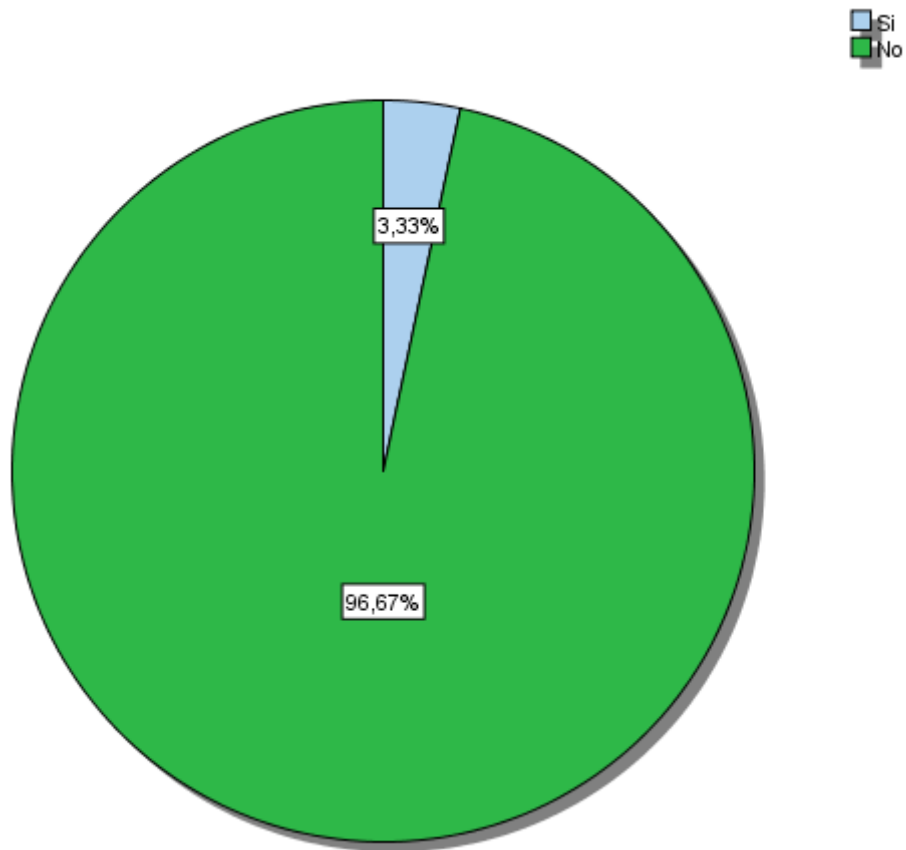
**Figura 39: ¿Le parecen bien que sean dos años?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 24 que son el 80,00% contestaron que si les parece bien que sean dos años; 6 que son el 20,00% indicaron que no está bien.

**Tabla 42**

**¿Los requisitos que exige la Sunarp para la inscripción son fáciles de reunir?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	1	3,3	3,3	3,3
	No	29	96,7	96,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



**Figura 40: ¿Los requisitos que exige la Sunarp para la inscripción son fáciles de reunir?**

**Interpretación:** De 30 encuestados, 1 que es el 3,33% contestó que si son fáciles de reunir; 29 que son el 96,67 % indicó que No son fáciles de reunir dichos requisitos.

## 5.2 Contratación de hipótesis

### Contratación de la Hipótesis General

Para determinar la Influencia de las variables en estudio, primero se debe establecer la correlación entre la Variable Independiente: **Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157** y la Variable Dependiente: **Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco**

### Correlación entre las variables de estudio

Con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia del 5%, se obtiene la Rho de Spearman para establecer esta correlación que se puede observar en la Tabla 43

**Tabla 43**

<b>Correlaciones</b>				
		Variable 1	Variable 2	
Rho de Spearman	TUO	Coefficiente de correlación	1,000	-,444*
		Sig. (bilateral)	.	0,014
		N	30	30
	Variable 2	Coefficiente de correlación	-,444*	1,000
		Sig. (bilateral)	0,014	.
		N	30	30

\*. La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

El valor obtenido denominado p-valor (significancia bilateral) es de 0,014 que es menor a 0,05 a su equivalente que es el 5 %; por lo tanto se establece que existe correlación entre las variables de estudio y se puede buscar la influencia de la variable independiente sobre la variable dependiente.

## Prueba de Influencia en la Hipótesis General

Una vez establecida la correlación, se determina la influencia de la variable 1: **Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157**, sobre la variable 2: **Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco**, para lo cual se utiliza la Prueba de Independencia Condicional de Mantel – Haenszel, cuyos resultados se pueden leer en la **Tabla 44**.

### Tabla 44

#### Pruebas de independencia condicional

	Chi cuadrado	df	Significación asintótica (bilateral)
Mantel-Haenszel	4,078	1	0,043

Bajo el supuesto de independencia condicional, el estadístico de Cochran se distribuye de forma asintótica como 1 distribución de chi-cuadrado de gl, sólo se arregla el número de estratos, mientras que el estadístico de Mantel-Haenszel siempre se distribuye de forma asintótica como 1 distribución de chi-cuadrado de gl. Tenga en cuenta que la corrección de continuidad se elimina del estadístico de Mantel-Haenszel cuando la suma de las diferencias entre lo observado y lo esperado es 0.

Habiéndose obtenido un p-valor igual a 0,043 que es menor al nivel de significancia que es igual a 0,05 entonces se concluye que la variable 1 influye sobre la variable 2 por lo tanto se acepta la Hipótesis del Investigador y se rechaza la hipótesis nula.

**H<sub>1</sub>:** El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, vulnera la inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto “Residencial Las Praderas de Surco, ante la SUNARP durante el Periodo 2009-2015.



### Contrastación de la Hipótesis Específica 1:

Para determinar la Influencia de las variables en estudio, primero se debe establecer la correlación entre la Dimensión 1 de la Variable Independiente y Dimensión 1 de la Variable Dependiente.

Con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia del 5% o que es lo mismo 0,05, se establece la Correlación que se puede leer en la **Tabla 45**.

**Tabla 45**

### Correlación Variable 1 Dimensión 1 y Variable 2 Dimensión 1

Pruebas de chi-cuadrado					
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	4,565 <sup>a</sup>	1	0,033		
Corrección de continuidad <sup>b</sup>	2,818	1	0,093		
Razón de verosimilitud	6,699	1	0,010		
Prueba exacta de Fisher				0,064	0,038
Asociación lineal por lineal	4,413	1	0,036		
N de casos válidos	30				

a. 2 casillas (50.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 2.33.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

El valor obtenido denominado p-valor (significancia bilateral) es de 0,033 que es menor a 0,05 a su equivalente que es el 5 %; por lo tanto se establece que existe correlación entre la dimensión 1 de la variable independiente y la dimensión 1 de la variable dependiente y por lo tanto se puede buscar la influencia de la dimensión 1 de la variable independiente sobre la dimensión 1 de la variable dependiente.

## Prueba de Influencia para la Hipótesis Específica 1 (a)

Se determina la influencia de la dimensión 1 de la variable 1 sobre la dimensión 1 de la variable 2, para lo cual se utiliza la Prueba de Independencia Condicional de Mantel – Haenszel, cuyos resultados se pueden leer en la **Tabla 46**

**Tabla 46**

**Pruebas de independencia condicional**

	Chi cuadrado	df	Significación asintótica (bilateral)
Mantel-Haenszel	2,724	1	0,099

Bajo el supuesto de independencia condicional, el estadístico de Cochran se distribuye de forma asintótica como 1 distribución de chi-cuadrado de gl, sólo se arregla el número de estratos, mientras que el estadístico de Mantel-Haenszel siempre se distribuye de forma asintótica como 1 distribución de chi-cuadrado de gl. Tenga en cuenta que la corrección de continuidad se elimina del estadístico de Mantel-Haenszel cuando la suma de las diferencias entre lo observado y lo esperado es 0.

Habiéndose obtenido un p-valor igual a 0,099 que es mayor al nivel de significancia que es igual a 0,05 entonces se concluye que la dimensión 1 de la variable independiente no influye sobre dimensión 1 de la variable dependiente por lo tanto se acepta la Hipótesis Nula y se rechaza la hipótesis del investigador.

**H1: El Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 no vulnera la administración de los bienes y los gastos por servicios comunes durante el periodo 2009-2015.**

### Contrastación de la Hipótesis Específica 2 (b)

Para determinar la Influencia de las variables en estudio, primero se debe establecer la correlación entre la Dimensión 2 de la Variable Independiente y Dimensión 2 de la Variable 2.

Con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia del 5% o que es lo mismo 0,05, se establece la Correlación que se puede leer en la Tabla 47.

**Tabla 47**

Pruebas de chi-cuadrado					
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	,016 <sup>a</sup>	1	0,900		
Corrección de continuidad <sup>b</sup>	,000	1	1,000		
Razón de verosimilitud	,016	1	0,899		
Prueba exacta de Fisher				1,000	0,702
Asociación lineal por lineal	,015	1	0,901		
N de casos válidos		30			

a. 2 casillas (50.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 1.10.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

El valor obtenido denominado p-valor (significancia bilateral) es de 0,900 que es mayor a 0,05 a su equivalente que es el 5 %; por lo tanto se establece que no existe correlación entre la dimensión 1 de la variable independiente y la dimensión 1 de la variable dependiente y por lo tanto se puede buscar la influencia de la dimensión 1 de la variable independiente sobre la dimensión 1 de la variable dependiente.

### **Prueba de Influencia de la Hipótesis Específica 2 (b)**

Se determina la influencia de la dimensión 2 de la variable 1 sobre la dimensión 2 de la variable 2, para lo cual se utiliza la Prueba de Independencia Condicional de Mantel – Haenszel, cuyos resultados se pueden leer en la Tabla 48

**Tabla 48**

**Pruebas de independencia condicional**

	Chi cuadrado	df	Significación asintótica (bilateral)
Mantel-Haenszel	,247	1	0,619

Bajo el supuesto de independencia condicional, el estadístico de Cochran se distribuye de forma asintótica como 1 distribución de chi-cuadrado de gl, sólo se arregla el número de estratos, mientras que el estadístico de Mantel-Haenszel siempre se distribuye de forma asintótica como 1 distribución de chi-cuadrado de gl. Tenga en cuenta que la corrección de continuidad se elimina del estadístico de Mantel-Haenszel cuando la suma de las diferencias entre lo observado y lo esperado es 0.

Habiéndose obtenido un p-valor igual a 0,619 que es mayor al nivel de significancia que es igual a 0,05 entonces se concluye que la dimensión 2 de la variable independiente no influye sobre dimensión 2 de la variable dependiente por lo tanto se acepta la Hipótesis Nula y se rechaza la hipótesis del investigador.

**H<sub>0</sub>: El Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 no vulnera el cobro de las deudas a los propietarios morosos del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco, periodo 2009-2015.**

## ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En las estadísticas y datos recolectados luego de la aplicación del instrumento a la muestra de 30 propietarios; se obtuvo un p-valor igual a 0,43 que es menor al nivel de significancia que es igual a 0,05. Quiere decir que la variable Independiente influye sobre la variable dependiente por tanto se acepta la Hipótesis General planteada.

**H1: El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, vulnera la inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto “Residencial Las Praderas de Surco, ante la SUNARP durante el Periodo 2009-2015.**

Asimismo, también se cumple con el **Objetivo General** planteado más adelante: **Determinar Sí el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, vulnera la Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, ante la SUNARP durante el periodo 2007-2015.**

En la investigación se propone que el Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 vulnera la Inscripción de la Junta de propietarios ante SUNARP, porque en el Artículo 145 Segundo párrafo señala que la Junta de Propietarios queda archivado en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio o matriz en la que corresponde los bienes comunes; más no en el Libro de personas. Entonces hay que desarrollar todo un proceso engorroso con los propietarios en conjunto para lograr **Inscribir La Junta de Propietarios y tener personería jurídica**, se encuentra concordancia con el trabajo académico realizado por **FERNANDEZ (2018)** en la conclusión numeral 2 que hace referencia a que en nuestro ordenamiento legal no le ha concedido personería jurídica a las Juntas de Propietarios, sin embargo cuenta con capacidad para contraer obligaciones siempre por acuerdo de la mayoría de propietarios. Lo cual tengo una discrepancia respecto al numeral 4 donde concluye que las Juntas de

propietarios como asociaciones civiles, podría generar escenarios conflictivos como la ausencia del designado para convocar a la Asamblea General.

Asimismo; **CALLE (2018)** señala que el Artículo 47 de la Ley N° 27157 expresa que la junta de propietarios está constituido por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos, pero tienen que designar un presidente que gozará de facultades generales y especiales de representación señalados en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.

También **ESPINOZA (2014)** concluye que al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual señala en el Artículo 145 del Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 expresa que la Junta de propietarios no se inscribe el Registro de Personas Jurídicas, sinó en el Registro de Propiedad inmueble.

En ese orden de ideas **CARDENAS, GACETA JURIDICA (2015)** Se hace la pregunta sobre si la Junta de Propietarios tiene personería Jurídica? La respuesta es negativa fundamentando en la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN.

Incluso la **PRIMERA SALA CIVIL CON SUBESPECIALIDAD COMERCIAL** en el Exp. 2606-2006 en el párrafo **Décimo** describe que la Junta de Propietarios es reconocida como una forma de agrupación de personas, pero no le reconoce la naturaleza de persona jurídica.

Entonces las preguntas planteadas en el instrumento sobre si el propietario estaba informado de la naturaleza de la junta de propietarios, si conoce la Ley, o si se había informado acerca de la acefalía de la junta de propietarios antes o durante el proceso de compra de su departamento.

### **Sobre el planteamiento de las Hipotesis específicas:**

Según los datos obtenidos en las pruebas de influencia p-valor igual a 0,099 que es mayor al nivel de significancia que es igual a 0,05 entonces se concluye que la dimensión 1 **Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Común** de la variable independiente **no influye** sobre la dimensión 1 **Inscripción de la Junta de Propietarios** de la variable dependiente; por lo tanto se acepta la Hipótesis Nula y se rechaza la hipótesis del investigador

**H(a) El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 no vulnera la administración de los bienes y los gastos por servicios comunes durante el periodo 2009-2015.**

Los resultados obtenidos no son los esperados porque quizás las preguntas fueron muy directos, sumado al riesgo de que el propietarios inhábil o considerado moroso no va marcar las respuestas con la verdad. De los 368 propietarios que conforman el Conjunto Residencial Las Praderas de Surco mas del 80% se encuentra en calidad de inhábiles y otros que adeudan 2 meses por cuotas de mantenimiento.

Incluso lo propuesto como Hipotesis (b) en la que la prueba de influencia no satisfacen las expectativas del investigador siendo: p-valor igual a 0,619 que es mayor al nivel de significancia que es igual a 0,05 entonces se concluye que la dimensión 2 **Bienes, Servicios y Gastos Comunes** de la variable Independiente **no influye** sobre la dimensión 2 **SUNARP. Requisitos para Inscribir al Presidente o Junta Directiva** de la Variable dependiente; por lo tanto se acepta la Hipótesis Nula y se rechaza la hipótesis del investigador.

**H(b) El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 no vulnera el cobro de las deudas a los propietarios morosos del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco, periodo 2009-2015.**

Se propuso como hipótesis porque el Artículo 50 de la Ley N° 27157, establece que los instrumentos impagos por la cobranza de la cuotas ordinarias y/o extraordinarias son **títulos ejecutivos** con base en los cuales se puede promover proceso ejecutivo en concordancia con **SAETTONE (2015)** En su colaboración para la GACETA JURIDICA concuerda con la propuesta del investigador respecto al Artículo 157 del Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 esgrime que: Se incurrió en error de indicar solo a los propietarios que incurran en mora por 3 meses consecutivos no se toma en cuenta a los poseedores u ocupantes. También el mencionado autor considera error que la norma mencionada señala: “Incurran en mora por tres consecutivos” cuando sería ideal indicar y aclarar que si “incurren en mora por tres meses consecutivos o alternados y que la demanda se interponga sin necesidad de conciliación previa.



## CONCLUSIONES

Por lo antes expuesto en los resultados he llegado a las siguientes conclusiones:

**Primero:** Después del trabajo en campo y la recolección de los datos y la respectiva contrastación de la hipótesis se ha determinado que el Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 vulnera la inscripción de la Junta de Propietarios del conjunto residencial Las praderas de Surco ante la SUNARP; porque en su Artículo 145 dice que la junta de propietarios se constituye al otorgamiento del Reglamento Interno y su inscripción se efectúa en el registro de propiedad inmueble mas no en el registro de personas que ha generado que más del 70% de propietarios se conviertan en morosos.

**Segundo:** Que la Junta de Propietario del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco, mientras no se inscriba en SUNARP carece de personería jurídica, para lo cual debería contar con la participación consensual de todos los propietarios y ponerse de acuerdo en cómo y qué acciones tomar para acabar con la morosidad, porque iniciar un proceso ejecutivo no procederá, por no tener representación procesal.

**Tercero:** Que el Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 no vulnera la administración de los bienes y los gastos por servicios comunes durante el periodo propuesto ya que existen propietarios que pagan sus cuotas por conceptos de mantenimiento de forma alternada sin caer en el impago de tres cuotas consecutivas.

**Cuarto:** Que el Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 no vulnera el cobro de las deudas a los propietarios morosos del conjunto residencial Las Praderas de Surco.

## RECOMENDACIONES

**Primero:** Modificar el Artículo 145 del TUO de la Ley N° 27157 para que la Junta de Propietarios quede inscrito no solamente en el Libro de Registro de Propiedad Inmueble y en el Registro de personas jurídicas, para dar personería jurídica a la junta de propietarios.

**Segundo:** Modificar el Artículo 157 del TUO de la Ley N° 27157 porque considero se incurrió en error de indicar solo a los propietarios; cuando lo ideal hubiera sido indicar que: “En el caso que los poseedores u ocupantes incurran en mora”.

Además, el error de indicar: incurran en mora por tres (3) meses consecutivos: cuando lo ideal hubiera sido indicar “incurran en mora por tres (3) meses consecutivos o alternados”.

Se recomienda a los propietarios del conjunto residencial “Las praderas de Surco” que no es viable demandar a los propietarios inhábiles por que no la actual Junta de Propietarios no tiene representación procesal.

**Tercero:** Se recomienda a la Junta de propietarios del conjunto Residencial Las Praderas de surco informar que no hay vulneración por parte del Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 al cobro de las deudas a los propietarios morosos.

Porque la mayoría de propietarios se compromete a “negociar su deuda” y firmar compromisos de pagos que casi siempre incumple. Es conveniente condonar las deudas en forma total o parcial para fomentar la habilidad de los propietarios con miras a inscribirse ante SUNARP, y modificar el Reglamento Interno.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**ALARCON, (2018)** *Comentarios a la directiva de la SUNARP, sobre el régimen de propiedad exclusiva y común. Análisis de la resolución N° 340-2008-SUNARP-SN*, Lima, Editorial Actualidad Jurídica, N° 185, Gaceta Jurídica.

**CODIGO CIVIL**, Jurista Editores, Lima, 2018.

**DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVENDA**, 02 de noviembre del 2006.

**ESQUIVEL, (2012)** *Problemas inmobiliarios y administración derivados de la convivencia en edificios* Enfoque legal y jurisprudencia. Lima.

**FERNANDEZ (2018)** *La naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios, premisas normativas y tratamiento registral*. Lima, Trabajo Académico. PUCP.

**GACETA JURIDICA. (2015)** *La Nueva Propiedad Horizontal*. Lima. Primera edición.

**GONZALES, (2013)**, *Derecho Urbanístico*, Lima, Ediciones Legales.

**GONZALES, (2001)** *Inscripción de la Junta de Propietarios, Diálogos con la Jurisprudencia N°13*, Lima, Gaceta Jurídica.

**LEY N° 27157**, publicada en el Diario Oficial *El Peruano* el de Julio de 1,999.

**MATHEUS (2016)** *Deficiente regulación de los bienes comunes dentro del Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y Propiedad Común en la Ley N° 27157*. Tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad Andina del Cusco.

**MORA (2018)** *Efectos de la Responsabilidad Civil de la Junta de Propietarios de la Ley N° 27157*. Tesis para optar el Título Profesional de Abogado. Universidad Tecnológica del Perú. Arequipa.

**POZO, Julio**, *Junta de Propietarios, Aspectos civiles, Inmobiliarios y Registrales*. Primera Edición, editorial Instituto Pacífico S.A.C, Lima, 2016.

**REGLAMENTO DE LA LEY N° 27157**, aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA,  
publicado en el Diario Oficial *El Peruano* el 02 de noviembre del 2006.

**RESOLUCION VICEMINISTERIAL N° 004-2000-MTC**, *Reglamentos Internos Modelos para Regímenes de Unidades Inmobiliarias con secciones de Propiedad Exclusiva y Común*. Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 29 setiembre del 2,000.

**VALENCIA** (2018) *Actual necesidad de la Regulación de la Titularidad de la propiedad Horizontal en Nuestro Código Civil*. Tesis para optar el grado de Mg., Derecho Civil y Comercial. UNFV.

**WIKIMEDIA** (2016) Fundación Inc. Wikipedia. Org Obtenido de [https://wikipedia.org/wiki/columna\\_\(arquitectura\)](https://wikipedia.org/wiki/columna_(arquitectura)).

## **ANEXOS**

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: LA NO INSCRIPCION DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PRADERAS DE SURCO ANTE SUNARP PERIODO, 2009-20015.				
PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGIA
<p><b>PROBLEMA GENERAL</b> ¿De qué manera el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, vulnera la inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial “Las Praderas de Surco” – Lima, ante la SUNARP durante el periodo 2009 – 2015?</p> <p><b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b></p> <p>4 ¿De qué manera el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, vulnera la administración de los bienes y los gastos por servicios comunes en el Conjunto Residencial Las Praderas Surco – Lima durante el periodo 2009 – 2015?.</p> <p>5 ¿De qué manera el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 vulnera el cobro de las deudas a los propietarios morosos del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, durante el periodo 2009 – 2015?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>Determinar <b>si</b> el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, vulnera la Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, ante la SUNARP durante el periodo 2007 – 2018.</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <p>a) Explicar si el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, vulnera la administración de los bienes y los gastos por servicios comunes en el Conjunto Residencial Las Praderas Surco – Lima durante el periodo 2009 – 2015.</p> <p>b) Explicar si Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 vulnera el cobro de las deudas a los propietarios morosos del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, durante el periodo 2009 – 2015.</p>	<p><b>HIPOTESIS GENERAL</b></p> <p>El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, vulnera la inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto “Residencial Las Praderas de Surco, ante la SUNARP durante el Periodo 2009-2015.</p> <p><b>HIPOTESIS ESPECIFICOS</b></p> <p>a) El Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 vulnera la administración de los bienes y los gastos por servicios comunes durante el periodo 2009-2015.</p> <p>b) El Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 vulnera el cobro de las deudas a los propietarios morosos del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco, periodo 2009-2015.</p>	<p><b>V1.</b> Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157. <b>Dimensiones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Régimen de unidades Inmob, de propiedad Exclusiva y Común.</li> <li>• Bienes, servicios y gastos comunes.</li> <li>• Junta de Propietarios</li> </ul> <p><b>V2.</b> Inscripción de la Junta de Propietarios ante la SUNARP</p> <p><b>Dimensiones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscripción de la Junta de Propietarios.</li> <li>• SUNARP. Requisitos.</li> <li>• Reglamento Interno del conjunto Residencial Las Praderas de Surco.</li> <li>• Directiva</li> </ul>	<p>1. <b><u>Método de Investigación</u></b> Explicativo, Narrativo</p> <p>2. <b><u>Tipo</u></b> Explicativo</p> <p>3. <b><u>Nivel</u></b> Explicativo</p> <p>4. <b><u>Diseño</u></b> No Experimental Transversal</p> <p>5. <b><u>Población y Muestra</u></b> 368 Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco. Muestra de 30 propietarios</p> <p>6. <b><u>Técnicas e instrumentos de recolección de datos</u></b> Se usaron entrevistas y encuestas a los propietarios.</p> <p>7. <b><u>Procedimiento de recolección de datos</u></b> Se usaron técnicas descriptivas como tablas, y gráficos.</p> <p>8. <b><u>Técnicas de procesamiento y análisis de datos</u></b> Se utilizó el software Excel y SSPS.</p>



**Matriz de Operacionalización de 1a Variable Independiente**

**VARIABLE DE INTERÉS: Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157**

VARIABLE	DEFINICION	DIMENSIONES	INDICADORES
<b>Texto Único del Reglamento de la Ley N° 27157</b>	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 Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. D.S. 035-2006-VIVIENDA.	Régimen de unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Común	Departamentos.
			Parques
		Bienes y Servicios Gastos Comunes	Servicios Comunes
			Gastos Comunes
Junta de Propietarios	Presidente		



### Matriz de Operacionalización de 1a Variable Dependiente

#### VARIABLE DE INTERÉS: Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco

VARIABLE	DEFINICIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES
<b>Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco</b>	La preocupación de 368 propietarios que <b>no</b> pueden inscribir a un representante o directiva de la junta de propietarios ante SUNARP, porque existe un gran número de propietarios denominados inhábiles. Tal condición dificulta para llevar a cabo una asamblea con el quorum necesario que señala el TUO de la Ley N° 27157, el no poder modificar su Reglamento Interno, administración de bienes comunes, servicios comunes y otros de carácter necesarios para absolver las controversias de convivencia diaria.	Inscripción de la Junta de Propietarios	Junta de Propietarios
			Presidente
		SUNARP Requisitos para la Inscripción	Acta de Reunión
			Convocatoria
		Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco	Propietarios Hábiles
			Propietarios Inhábiles
		Directiva	Representantes
			Período





## Matriz de operacionalización del instrumento

**Variables Independiente: Texto Único ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157**

Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala Valorativa		
			Sí	No	
Régimen de unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Común.	Departamentos	01. ¿Usted es propietario del departamento que ocupa? 02. ¿Usted conoce el TUO de la Ley N° 27157? 03. ¿Durante el proceso de compra le informaron la existencia de la ley N° 27157?	Sí	No	
	Parques	04. ¿Durante el proceso de compra le informaron respecto a la inscripción de la Junta de Propietarios ante la SUNARP? 05. ¿Usted conoce el Reglamento Interno del Conjunto Residencial? 06. ¿Usted participó en la adecuación del Reglamento Interno? 07. ¿Usted está conforme con lo que establece el Reglamento Interno?			
Bienes y Servicios Gastos Comunes	Servicios Comunes	08. ¿Sabe usted que son servicios comunes? 09. ¿Paga puntualmente sus cuotas por mantenimiento? 10. ¿Usted conoce a los representantes de su Junta de Propietarios? 11. ¿La Junta de Propietarios convoca a asambleas ordinarias o extraordinarias?			
		Gastos comunes			12. ¿Usted participa en las asambleas que la Junta de Propietarios convoca? 13. ¿Cree usted que la Junta de propietarios se preocupa por la buena administración del Conjunto Residencial?
					Junta de Propietarios



## Matriz de operacionalización del instrumento

Variable Dependiente: Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco

Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala Valorativa	
			Sí	No
Inscripción de la Junta de Propietarios	Junta de Propietarios Presidente	01. ¿Postularía usted para el cargo de presidente? 02. ¿Sabe que funciones tiene el cargo de presidente? 03. ¿Asistió ud., a alguna de las reuniones convocadas?	Sí	No
SUNARP Requisitos para la inscripción	Acta de Reunión Convocatoria	04. ¿Escuchó la reunión y firmó el libro de acta? 05. ¿Firmó usted hojas de papel bond a cambio de acta? 06. ¿Recibió usted alguna citación para reuniones? 07. ¿Firmó el cargo de recibido la convocatoria? 08. ¿Conoce Ud., su porcentaje de participación para reunir quorum necesario que exige SUNARP?		
Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco	Propietarios Hábiles	09. ¿Está de acuerdo que se incremente las cuotas por mantenimiento? 10. ¿Sería justo una amnistía parcial a los propietarios morosos?		
	Propietarios Inhábiles	11. ¿Está de acuerdo con las cuotas extraordinarias? 12. ¿Cree Ud., se debería limitar sus derechos a los propietarios inhábiles? 13. ¿Es usted propietario hábil? 14. ¿Firma Ud. compromiso de pago por el retraso en las cuotas de mantenimiento?		
Directiva	Representantes  Periodo	15. ¿Sabe Ud. que los propietarios declarados inhábiles no votan en las asambleas? 16. ¿Le incomoda ser propietario moroso? 17. ¿Considera alguna sanción para esos propietarios? 18. ¿Está de acuerdo con que se corte el agua? 19. ¿Integraría usted la directiva? 20. ¿Usted se encuentra hábil para integrarlo? 21. ¿Le parece bien que sea dos años? 22. ¿Los requisitos que pide SUNARP para la inscripción son fáciles de reunir?		

## Instrumento de investigación y constancia de su aplicación



### Ficha Técnica ENCUESTA PARA PROPIETARIO Y RESIDENTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PRADERAS DE SURCO

#### TESIS PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

**La No Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco ante SUNARP, Periodo, 2009-2015.**

Entrevistado.....

Institución: Conjunto Residencial Las Praderas de surco

Fecha.....

SI

NO

OBJETIVOS	Nº	ITEM S	SI	NO
<b>Objetivo General:</b> Determinar si el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, vulnera la Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, ante la SUNARP durante el periodo 2007 – 2015.	1	¿Ud., es propietario del departamento que ocupa?		
	2	Ud., conoce el TUO de la ley 27157?		
	3	¿Durante el proceso de compra le informaron la existencia de la Ley N° 27157?		
	4	¿Durante el proceso de compra le informaron respecto a la inscripción de la Junta de Propietarios ante la SUNARP?		
	5	¿Usted conoce el Reglamento Interno del Conjunto Residencial?		
	6	¿Usted participó en la adecuación del Reglamento Interno?		
	7	¿Usted está conforme con lo que establece el Reglamento Interno?		
	8	¿Sabe usted que son servicios comunes?		
	9	¿Paga puntualmente sus cuotas por mantenimiento?		
	10	¿Usted conoce a los representantes de su Junta de propietarios?		
	11	¿La Junta de Propietarios convoca a asambleas ordinarias y extraordinarias?		
	12	¿Usted participa en las asambleas que la Junta de Propietarios convoca?		
	13	¿Cree usted que la Junta de Propietarios se preocupa por la buena administración del Conjunto Residencial?		
	14	¿Usted sabe que la Junta de Propietarios no está inscrito en Registros públicos?		
	15	¿Recibió usted algún balance económico durante los años 2009-2015?		
	16	¿Sabe usted que es personería jurídica?		

<b>Objetivo Específicos:</b>	17	¿Cómo no se puede inscribir la Junta de Propietarios, está de acuerdo en nombrar una Directiva?			
	a) Explicar si el Texto Único de la Ley N° 27157, vulnera la administración de los bienes y los gastos por servicios comunes en el Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, durante el periodo 2009-2015.	18	¿Sabe que significa SUNARP?		
		19	¿Postularía usted para el cargo de presidente?		
		20	¿Sabe usted que funciones tiene el cargo de presidente?		
		21	¿Asistió ud., a alguna de las reuniones convocadas?		
		22	¿Escuchó la reunión y firmó el libro de acta?		
		23	¿Firmó usted hojas de papel bond a cambio de acta?		
		24	¿Recibió alguna vez alguna citación para reunión?		
		25	¿Firmó el cargo de recibido para la convocatoria?		
		26	¿Conoce usted su porcentaje de participación para reunir quorum necesario que exige SUNARP?		
27		¿Está de acuerdo con que se incremente las cuotas por mantenimiento?			
b) Explicar si el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 vulnera el cobro de las deudas a los propietarios morosos del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco – Lima, durante el periodo 2009 – 2015.	28	¿Sería justo una amnistía parcial a los propietarios morosos?			
	29	¿Está de acuerdo con las cuotas de extraordinarias?			
	30	¿Cree usted que se debería limitar sus derechos a los propietarios inhábiles?			
	31	¿Es usted propietario hábil?			
	32	¿Firma usted compromiso de pago por el retraso en las cuotas de mantenimiento?			
	33	¿Sabe usted que los propietarios declarados inhábiles no pueden votar en las asambleas?			
	34	¿Le incomoda ser propietario inhábil?			
	35	¿Considera alguna sanción para los propietarios inhábiles?			
	36	¿Está de acuerdo con se corte el agua?			
	37	¿Integraría usted la directiva?			
	38	¿Usted se encuentra hábil para integrarlo?			
	39	¿Le parece bien que sea dos años?			
	40	¿Los requisitos que pide SUNARP. para la inscripción son fáciles de reunir?			

## Confiabilidad y Validez del Instrumento

### Confiabilidad:

#### Variable Independiente: Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.

Para la determinación de la Confiabilidad de la Variable Independiente Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, se aplicó la prueba piloto a 30 puntos que se pueden leer en la Tabla M1

**Tabla M1**

#### Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	30	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	0,0
	Total	30	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

### Prueba de Confiabilidad KR-20

Al aplicar la prueba de confiabilidad KR-20, con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia del 5%, se obtuvo el siguiente resultado, que se puede leer en la Tabla M2

**Tabla M2**

#### Estadísticas de fiabilidad

KR-20	N de elementos
0,782	18

Al haber aplicado el KR-20 a 18 ítems y habiendo obtenido el resultado de 0,782, valor que indica que es confiable y se puede aplicar para el estudio que se está realizando.

### Confiabilidad Variable 2

Para la determinación de la Confiabilidad de la Variable Dependiente **Inscripción de la Junta de Propietarios ante la SUNARP**, se aplicó la prueba piloto a 30 puntos que se pueden leer en la Tabla M3.

**Tabla M3****Resumen de procesamiento de casos**

		N	%
Casos	Válido	30	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	0,0
	Total	30	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

**Prueba de Confiabilidad KR-20**

Al aplicar la prueba de confiabilidad KR-20, con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia del 5%, se obtuvo el siguiente resultado, que se puede leer en la Tabla M4.

**Tabla M4****Estadísticas de fiabilidad**

KR-20	N de elementos
0,672	24

Al haber aplicado el KR-20 a 18 items y habiendo obtenido el resultado de 0,672, valor que indica que es confiable y se puede aplicar para el estudio que se está realizando.

**Validez del Instrumento:**

**Fueron realizados por los profesionales:**

Mg. Amílcar Eleuterio Villegas Monteza

Mg. Pedro Orihuela Santana

**Validez Del Instrumento**



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE:**

**VARIABLE I: TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 27157**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia 1		Relevancia 2		Claridad 3		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	<b>DIMENSIÓN 1: Régimen de unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Común.</b>							
1	¿Ud., es propietario del departamento que ocupa?	X		X		X		
2	¿Usted conoce el TUO de la Ley N° 27157?	X		X		X		
3	¿Durante el proceso de compra le informaron la existencia de la Ley N° 27157?	X		X		X		
4	¿Durante el proceso de compra le informaron respecto a la inscripción de la Junta de Propietarios ante la SUNARP?	X		X		X		
5	¿Usted conoce el Reglamento Interno del Conjunto Residencial?	X		X		X		
6	¿Usted participó en la adecuación del Reglamento Interno?	X		X		X		
7	¿Usted está conforme con lo que establece el Reglamento Interno?	X		X		X		
N°	DIMENSIONES/Items	Pertinencia 1		Relevancia 2		Claridad 3		Sugerencias

N°	DIMENSIONES/Items	Pertinencia 1		Relevancia 2		Claridad 3		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	<b>DIMENSIÓN 2 : Bienes, Servicios y Gastos Comunes</b>							
08	¿Sabe usted que son servicios comunes?	✓		✓		✓		
09	¿Paga puntualmente sus cuotas por mantenimiento?	✓		✓		✓		
10	¿Usted conoce a los representantes de su Junta Directiva?	✓		✓		✓		
11	¿La Junta de Propietarios convoca a asambleas ordinarias y extraordinarias?	✓		✓		✓		
12	¿Usted participa en las asambleas que la Junta de Propietarios convoca?	✓		✓		✓		
13	¿Cree usted que la Junta de propietarios se preocupa por la buena administración del Conjunto Residencial?	✓		✓		✓		
	<b>DIMENSIÓN 3: Junta de propietarios</b>							
14	¿Usted sabe que la Junta de Propietarios no está inscrito en Registros Públicos?	✓		✓		✓		
15	¿Recibió usted algún balance económico durante los años 2009-2015?	✓		✓		✓		
16	¿Sabe usted que es Personería Jurídica?	✓		✓		✓		
17	¿Cómo no se puede inscribir la Junta de Propietarios, está de acuerdo en nombrar una Directiva?	✓		✓		✓		
18	¿Sabe que significa SUNARP?	✓		✓		✓		





**VARIABLE II: Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	<b>DIMENSIÓN 1 : Inscripción de la Junta de Propietarios</b>							
1	¿Postularía usted para el cargo de presidente?	✓		✓		✓		
2	¿Sabe que funciones tiene el cargo de presidente?	✓		✓		✓		
3	¿Asistió usted a alguna de las reuniones convocadas?	✓		✓		✓		
	<b>DIMENSIÓN 2: SUNARP Requisitos para la Inscripción</b>							<b>Sugerencias</b>
1	¿Escuchó la reunión y firmó el libro de Acta?	✓		✓		✓		
2	¿Firmó usted hojas de papel bond a cambio de acta?	✓		✓		✓		
3	¿Recibió alguna vez alguna citación para reuniones?	✓		✓		✓		
4	¿Firmó el cargo de recibido la convocatoria?	✓		✓		✓		
5	¿Conoce Ud., su porcentaje de participación para reunir quorum necesario que exige SUNARP?	✓		✓		✓		
Nº	DIMENSIONES/Ítems	Pertinencia 1		Pertinencia 2		Pertinencia 3		Sugerencias

<b>DIMENSIÓN 3: Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco.</b>		<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
<b>1</b>	¿Está de acuerdo que se incremente las cuotas por mantenimiento?	✓		✓		✓		
<b>2</b>	¿Sería justo una amnistía parcial a los propietarios morosos?	✓		✓		✓		
<b>3</b>	¿Está de acuerdo con las cuotas extraordinarias?	✓		✓		✓		
<b>4</b>	¿Cree Ud., se debería limitar sus derechos a los propietarios inhábiles?	✓		✓		✓		
<b>5</b>	¿Es usted propietario hábil?	✓		✓		✓		
<b>6</b>	¿Firma Ud., compromiso de pago por el retraso en las cuotas de mantenimiento?	✓		✓		✓		
<b>DIMENSIÓN 4: Directiva</b>		<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Sugerencias</b>
<b>1</b>	¿Sabe Ud., que los propietarios declarados inhábiles no votan en las asambleas?	✓		✓		✓		
<b>2</b>	¿Le incomoda ser propietario moroso?	✓		✓		✓		
<b>3</b>	¿Considera alguna sanción para esos propietarios?	✓		✓		✓		
<b>4</b>	¿Está de acuerdo con que se le corte el agua?	✓		✓		✓		
<b>5</b>	¿Integraría usted la directiva?	✓		✓		✓		
<b>6</b>	¿Usted se encuentra hábil para integrarlo?	✓		✓		✓		
<b>7</b>	¿Le parece bien que sea dos años?	✓		✓		✓		
<b>8</b>	¿Los requisitos que pide Sunarp para la inscripción son fáciles de reunir?	✓		✓		✓		

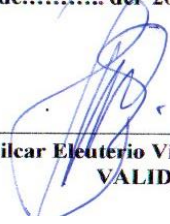
Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>1</sup>): Suficiente.

Opinión de aplicabilidad:    Aplicable     Aplicable después de corregir [ ]    No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: Mg/Dr.: Villegas Monteza Amilcar    DNI: 09878918

Especialidad del validador: Magistr - Abogado - Docente UPEL

Lince, 20 de 09 del 2019

  
Mg. Amilcar Eleuterio Villegas Monteza  
VALIDADOR

## Validez Del Instrumento



### CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE:

#### VARIABLE I: TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 27157

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia 1		Relevancia 2		Claridad 3		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	<b>DIMENSIÓN 1: Régimen de unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Común.</b>							
1	¿Ud., es propietario del departamento que ocupa?	X		X		X		
2	¿Usted conoce el TUO de la Ley N° 27157?	X		X		X		
3	¿Durante el proceso de compra le informaron la existencia de la Ley N° 27157?	X		X		X		
4	¿Durante el proceso de compra le informaron respecto a la inscripción de la Junta de Propietarios ante la SUNARP?	X		X		X		
5	¿Usted conoce el Reglamento Interno del Conjunto Residencial?	X		X		X		
6	¿Usted participó en la adecuación del Reglamento Interno?	X		X		X		
7	¿Usted está conforme con lo que establece el Reglamento Interno?	X		X		X		
N°	DIMENSIONES/Ítems	Pertinencia 1		Relevancia 2		Claridad 3		Sugerencias

<b>DIMENSIÓN 2 : Bienes, Servicios y Gastos Comunes</b>		<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
08	¿Sabe usted que son servicios comunes?	X		X		X	
09	¿Paga puntualmente sus cuotas por mantenimiento?	X		X		X	
10	¿Usted conoce a los representantes de su Junta Directiva?	X		X		X	
11	¿La Junta de Propietarios convoca a asambleas ordinarias y extraordinarias?	X		X		X	
12	¿Usted participa en las asambleas que la Junta de Propietarios convoca?	X		X		X	
13	¿Cree usted que la Junta de propietarios se preocupa por la buena administración del Conjunto Residencial?	X		X		X	
<b>DIMENSIÓN 3: Junta de propietarios</b>		<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
14	¿Usted sabe que la Junta de Propietarios no está inscrito en Registros Públicos?	X		X		X	
15	¿Recibió usted algún balance económico durante los años 2009-2015?	X		X		X	
16	¿Sabe usted que es Personería Jurídica?	X		X		X	
17	¿Cómo no se puede inscribir la Junta de Propietarios, está de acuerdo en nombrar una Directiva?	X		X		X	
18	¿Sabe que significa SUNARP?	X		X		X	



**VARIABLE II: Inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	<b>DIMENSIÓN 1: Inscripción de la Junta de Propietarios</b>							
1	¿Postularía usted para el cargo de presidente?	X		X		X		
2	¿Sabe que funciones tiene el cargo de presidente?	X		X		X		
3	¿Asistió usted a alguna de las reuniones convocadas?							
	<b>DIMENSIÓN 2: SUNARP Requisitos para la Inscripción</b>							
1	¿Escuchó la reunión y firmó el libro de Acta?	X		X		X		
2	¿Firmó usted hojas de papel bond a cambio de acta?	X		X		X		
3	¿Recibió alguna vez alguna citación para reuniones?	X		X		X		
4	¿Firmó el cargo de recibido la convocatoria?	X		X		X		
5	¿Conoce Ud., su porcentaje de participación para reunir quorum necesario que exige SUNARP?	X		X		X		
Nº	DIMENSIONES/Ítems	Pertinencia 1		Pertinencia 2		Pertinencia 3		Sugerencias

<b>DIMENSIÓN 3: Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco.</b>		Si	No	Si	No	Si	No	
				X				
1	¿Está de acuerdo que se incremente las cuotas por mantenimiento?	X		X		X		
2	¿Sería justo una amnistía parcial a los propietarios morosos?	X		X		X		
3	¿Está de acuerdo con las cuotas extraordinarias?	X		X		X		
4	¿Cree Ud., se debería limitar sus derechos a los propietarios inhábiles?	X		X		X		
5	¿Es usted propietario hábil?	X		X		X		
6	¿Firma Ud., compromiso de pago por el retraso en las cuotas de mantenimiento?	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 4: Directiva</b>		Si	No	Si	No	Si	No	<b>Sugerencias</b>
1	¿Sabe Ud., que los propietarios declarados inhábiles no votan en las asambleas?	X		X		X		
2	¿Le incomoda ser propietario moroso?	X		X		X		
3	¿Considera alguna sanción para esos propietarios?	X		X		X		
4	¿Está de acuerdo con que se le corte el agua?	X		X		X		
5	¿Integraría usted la directiva?	X		X		X		
6	¿Usted se encuentra hábil para integrarlo?	X		X		X		
7	¿Le parece bien que sea dos años?	X		X		X		

8	¿Los requisitos que pide Sunarp para la inscripción son fáciles de reunir?	X		X		X					
---	--	---	--	---	--	---	--	--	--	--	--

Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:    Aplicable     Aplicable después de corregir     No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador: Mg/Dr.: Orihuela Santana Pedro    DNI: 20020908

Especialidad del validador: Derecho civil y comercial

Lince, 15 de 09 del 2019



**Mg. Pedro Orihuela Santana  
VALIDADOR**



## La data de procesamiento de datos

1 = Si

2= No

ID	ITEM1	ITEM2	ITEM3	ITEM4	ITEM5	ITEM6	ITEM7	ITEM8	ITEM9	ITEM10	ITEM11	ITEM12	ITEM13	ITEM14	ITEM15	ITEM16	ITEM17	ITEM18	ITEM19	ITEM20	ITEM21	ITEM22	ITEM23	ITEM24	ITEM25	ITEM26	ITEM27	ITEM28	ITEM29	ITEM30	ITEM31	ITEM32	ITEM33	ITEM34	ITEM35	ITEM36	ITEM37	ITEM38	ITEM39	ITEM40						
1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2		
2	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2		
3	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1			
4	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2			
5	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	2	1	2	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1			
6	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	2	2	2	1	1	2	2	2	2	1	2	2				
7	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2			
8	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2			
9	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1		
10	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2		
11	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
12	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2		
13	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	1	1	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
14	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	1	2	2	2		
15	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	1	2	1	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2		
16	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	1	1	2	2	2	1	2	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2		
17	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1			
18	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1		
19	1	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	2	2		
20	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
21	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	2	1	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	2	1	1	2	2	1	
22	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1		
23	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2	1	2	1	2	1	2	1	2		
24	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1		
25	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	
26	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1	1	2	2	2	1	1	2	2	2	1	1	2	2	2	2	
27	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	
28	1	2	2	2	1	1	2	1	1	2	1	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
29	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	
30	1	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	2	1	1	2	1	1	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	

## CONSENTIMIENTO INFORMADO

**SR. JORGE MEDINA GUEVARA**

*Presidente Conj. Res. Las Praderas de Surco*

**Presente.-**

### **De mi consideración:**

Es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y a la vez hacer de su conocimiento lo siguiente:

Que, en mi calidad de Bachiller egresado de la Universidad Peruana Los Andes en la carrera profesional de Derecho y Ciencias Políticas; he decidido centrarme en la preocupación de los vecinos del conjunto residencial y proponer como Título para mi proyecto de Investigación: **“LA NO INSCRIPCION DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PRADERAS DE SURCO ANTE SUNARP, PERIODO, 2009-2015”** luego de la aprobación de la autoridades universitarias se desarrollará la TESIS para optar el título de Abogado; en ese orden de ideas me comprometo a que los instrumentos diseñados para el recojo de datos serán de estricta confidencialidad y se respetará la decisión del propietario que quisieran conservar su anonimato al momento de llenar las encuestas.

Asimismo, señalar que la intención y la finalidad de desarrollar el proyecto de investigación en el conjunto residencial donde usted acertadamente dirige es para contribuir con la buena convivencia y administración que beneficiarán a sus vecinos residentes. La investigación se desarrollará dentro del marco legal vigente:

- a) Constitución Política del Perú Art. 70. Derecho a la Propiedad.
- b) Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 (D.S. 035-2006-VIVIENDA). Reglamento de la 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.
- c) D.S. N° 008-2000-MTC, Reglamento Interno Modelos para Regímenes de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas Comunes en Copropiedad.

d) Reglamento Interno del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco.

Y otras normas conexas del ámbito jurídico nacional.

Por todo lo expuesto invoco a usted me otorgue el consentimiento para contar con el apoyo de sus vecinos y poder llevar a cabo lo propuesto líneas arriba y agradezco por adelantado la atención merecida al presente.

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Lima, 25 de Noviembre del 2019

Atentamente,

-----  
**Bach. Verónica Elis Yauli Arrieta**  
**DNI N° 23014503**

## FOTOS DE LA APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO





