



BOLETÍN LEGAL CIVIL Y COMERCIAL

El presente boletín ha sido elaborado por los miembros del Estudio Iuris Consulting - Abogados Empresariales y Financieros, esperando que sea de utilidad al público en general. Queda prohibida su venta.

Edición N°: 005-2021

Fecha: 23 de diciembre

I. Normas relevantes

- **LEY N° 31378:** Ley que modifica la Ley 29944, Ley de Reforma Magisterial, para incorporar en sus alcances a los profesores de las instituciones educativas públicas de educación básica y técnico-productiva administradas por el Ministerio de Defensa y el Ministerio del Interior (23/12/2021).
- **LEY N° 31379:** Ley que modifica los artículos 7, 8, 10, 13 y 26 del Decreto Legislativo 1267, Ley de la Policía Nacional del Perú, así como el artículo 86 del Decreto Legislativo 1149, Ley de la Carrera y Situación del Personal de la Policía Nacional del Perú (23/12/2021).
- **DECRETO SUPREMO N° 017-2021-VIVIENDA:** Decreto Supremo que modifica el Reglamento de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA (23/12/2021).
- **RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO N° 00032-2021-OEFA/CD:** Modifican el Reglamento del Procedimiento Administrativo Sancionador del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA, aprobado por Res. N° 027-2017-OEFA/CD (23/12/2021).
- **RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO N° 00034-2021-OEFA/CD:** Modifican la Res. N° 035-2015-OEFA/CD que aprobó la "Tipificación de infracciones administrativas y escala de sanciones aplicable a las actividades desarrolladas por las empresas del subsector hidrocarburos que se encuentran bajo el ámbito de competencia del OEFA" (23/12/2021).
- **RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA N° 124-2021-SUSALUD/S:** Aprueban Reglamento para el Registro de Corredores de Aseguramiento Universal en Salud (23/12/2021).
- **RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 198-2021-SUNARP/SN:** Modifican el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Res. N° 126-2012-SUNARP/SN (22/12/2021).
- **RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA N° 000189-2021/SUNAT:** Establecen cronogramas para el cumplimiento de las obligaciones tributarias mensuales y las fechas máximas de atraso de los registros de ventas e ingresos y de compras llevados de forma electrónica correspondientes al año 2022 (22/12/2021).
- **DECRETO SUPREMO N° 018-2021-JUS:** Decreto Supremo que aprueba la Sección Primera del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp (21/12/2021).
- **RESOLUCIÓN N° 00121-2021/SBN:** Aprueban la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales" (19/12/2021).



II. Recomendaciones legales

Eventualmente con el paso de los años, los departamentos se han convertido en una mejor opción para vivir, sea para parejas o para personas solteras. Pero, la convivencia en este tipo de edificaciones, mayormente multifamiliares, se ha convertido en una pesadilla para muchos si es que la administración de los espacios que tienen en común no se regula como debe de ser, por ello, la Junta de Propietarios, la cual debe estar inscrita en Registros Públicos, será la encargada de crear y dar a conocer todas las pautas a tener en cuenta por todos los propietarios para una mejor convivencia.

Esta Junta de Propietarios está formada por las personas que adquieren la propiedad de los departamentos, depósitos y estacionamientos que formen parte del edificio o condominio. Su actuación está regulada por el reglamento interno de cada edificación y supletoriamente por la Ley N° 27157 – Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común – y del reglamento de dicha Ley.


Una de las primeras obligaciones de esta Junta es elegir quien será el presidente que la va a representar y, de ser el caso, a los demás miembros que conformarán la directiva. Todo ello, deberá constar en el acta de Junta de Propietarios, la misma que debe cumplir con las formalidades necesarias establecidas en el Reglamento Interno. La elección y designación de un presidente de la Junta de Propietarios, responsable y diligente, es muy importante, ya que facilitará las decisiones que desee adoptar la junta, como, por ejemplo, reglas de convivencia, modificaciones de las zonas comunes, fijar derechos y obligaciones de los propietarios en relación a las zonas comunes, entre otras.

Además, la elección del presidente, permitirá buscar una solución a posibles conflictos a futuro en el edificio o condominio, y, toda solución o reunión que se haga, deberá constar en un acta respectiva. Del mismo modo, el presidente tiene facultades para la representación procesal de la Junta, que la ley le otorga de poder interponer acciones ante el Poder Judicial, y otras entidades administrativas, para proteger y resguardar los derechos de la Junta, por ejemplo, en caso de vecinos morosos puede accionar para el cobro de las cuotas pendientes, y que la Junta de Propietarios no se vea perjudicada.



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

Es recomendable adaptar el Reglamento Interno a la situación real del edificio o condominio para verificar los temas relacionados a la convocatoria, quórum, la adopción de acuerdos, votaciones, funciones y demás puntos relevantes a tener en cuenta en cada sección.

En caso sea la primera vez que se elegirá a un presidente de la Junta de Propietarios, deberá realizarse la convocatoria de acuerdo a lo previsto por el artículo 81 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la cual indica que la convocatoria puede realizarla la persona autorizada por reglamento interno o el propietario constructor. Es a través de la convocatoria que los propietarios toman conocimiento del día, hora, lugar, y materia (agenda) a tratar en la sesión a realizarse, y tienen en consecuencia la posibilidad de asistir y ejercer el derecho a voz y voto.


En caso no sea la primera vez que se elige a un Presidente, la convocatoria para la elección del mismo puede realizarla el último inscrito aun cuando ya no se encuentre su mandato vigente, por lo que sólo tendrá la facultad de convocar a elecciones para un nuevo presidente, y que de esa forma la Junta de Propietarios no quede acéfala.

III. Jurisprudencia relevante

a) Corte Suprema

- **Casación N° 3023-2017-LIMA:** La tenencia del menor se tomará de común acuerdo entre los padres, teniendo en cuenta el parecer del menor o adolescente. En caso no exista acuerdo entre ellos, existen criterios que el juez especializado debe tener en cuenta, respetando en todo momento el interés superior del niño, para la tenencia y custodia de un menor, estos son, en primer lugar, que el hijo debe permanecer con el progenitor con el que convivió más tiempo siempre y cuando sea favorable para el menor. En segundo lugar, el hijo menor de 3 años siempre permanecerá con la madre. Y, por último, para aquel padre que no obtenga la tenencia o custodia del menor o adolescente, se le deberá señalar un régimen de visitas. (Fecha de Resolución: 17 de septiembre del 2018).



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

• **Casación N° 1577-2015-LA LIBERTAD:** El hecho de que exista una relación familiar entre el vendedor y el futuro comprador no es suficiente para ser una causal de nulidad por simulación absoluta, es decir, que se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe una verdadera voluntad para celebrarlo, ya que, deben ocurrir otros factores que demuestren verdaderamente la existencia de un acuerdo simulatorio por el que ha tenido por objeto la celebración de un acto aparente (Fecha de Resolución: 13 de septiembre del 2016).

b) Tribunal Registral

• **Resolución N° 590-2006-SUNARP-TR-L:** la caducidad de los gravámenes constituidos a favor de entidades del sistema financiero caduca a los 10 años de inscritas, en tal sentido, están sujetas al plazo de caducidad establecido en el artículo 3 de la Ley N° 26639, los gravámenes otorgados a favor de entidades tanto las que garanticen obligaciones determinadas como indeterminadas, siempre y cuando los plazos de caducidad de la ley antes mencionada hubieran transcurrido antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26702, es decir, hasta el 09 de diciembre de 1996 (Fecha de Resolución: 05 de octubre de 2006).


En caso tenga alguna duda o consulta sobre el contenido del presente boletín, o sobre alguna otra contingencia legal, no dude en contactarnos a nuestros números y/o a nuestra dirección indicados en la parte inferior. Con gusto lo atenderemos.


¿Necesita cambiar dólares?

Conoce a **SAFEX Casa de Cambio Online**, autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, y obtén un tipo de cambio preferencial con el código **IURIS**. Por cada operación de compra o venta de dólares recibe tu boleta o factura, y sustenta costo o gasto para disminuir tu impuesto a pagar.




www.safex.pe
Cel.: 978830054



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008