

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2891-2012**  
**LIMA**

Lima, nueve de abril de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número dos mil ochocientos noventa y uno guión dos mil doce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**1. ASUNTO:**

En el proceso de convocatoria a junta de propietarios se ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fojas cuatrocientos diez, por el demandado Marco Tulio Portocarrero Mori, contra la resolución de vista expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el extremo que confirma la sentencia de fecha treinta y uno de enero de dos mil once, que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Caddin S.A.C, y dispone convocar a Junta Extraordinaria de Propietarios del edificio ubicado en la avenida San Luis números dos mil uno y dos mil tres, distrito de San Borja, de acuerdo a la siguiente agenda:

a) Rendición de cuentas por el alquiler de la zona de retiro del edificio arrendado por el señor Marco Tulio Portocarrero Mori a favor de Interbank; y, b) Exhibición del Libro de Actas que contiene el Acta de fecha quince de octubre de dos mil siete, referida a la autorización a Interbank para construir en la zona de retiro y las demás que tenga relación con la primera mencionada.

**2. ANTECEDENTES:**

**2.1. DE LOS HECHOS:**

La demandante y el demandado forman parte de la Junta de Propietarios del inmueble ubicado en la avenida Las Artes Norte números mil catorce, mil veintiocho, mil treinta y mil treinta y dos, del distrito de San Borja. Al

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2891-2012**  
**LIMA**

haberse suscitado algunas disputas al interior de la administración de la propiedad, la accionante, Caddin S.A.C. y Alejandro Velasco Vásquez solicitaron Junta General Extraordinaria de Propietarios, la que no fue convocada.

**2.2. SEDE JUDICIAL:**

Como quiera que la Junta de Propietarios no fue convocada, Caddin S.A.C. (sin la concurrencia de Alejandro Velasco Vásquez) ha iniciado la presente demanda. El Juzgado de primera instancia declaró fundada en parte la demanda teniendo en cuenta que el pedido de convocatoria de junta fue realizado por más del veinticinco por ciento de las participaciones de los propietarios, cantidad exigida en el Estatuto Interno. La Sala Superior ha confirmado esta resolución, pero ha indicado que, si bien la demanda sólo fue presentada por Caddin S.A.C., quien representa el quince punto cuarenta y uno por ciento de las participaciones, es válida su pretensión pues debe estarse a lo regulado en el artículo 85 del Código Civil.

**2.3. RECURSO DE CASACIÓN:**

El recurrente interpone recurso de casación señalando que hay motivación aparente en la sentencia de vista pues no se ha reparado en la falta de pronunciamiento expreso sobre la falta de legitimidad para obrar del demandante y el pedido de improcedencia de la demanda. Asimismo, sostiene que se ha aplicado de forma indebida el artículo 85 del Código Civil, dispositivo aplicable para el caso de asociaciones, pero no para una Junta de Propietarios que se rige por las normas de su Estatuto Interno.

**3. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Esta Suprema Sala, mediante resolución de fecha trece de agosto de dos mil doce, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2891-2012**  
**LIMA**

el demandado, por la **infracción normativa procesal de los artículos 50 inciso 6°, 121 y 122 inciso 4° del Código Procesal Civil y por la infracción normativa sustantiva del artículo 85 del Código Civil**; ya que fueron expuestas con claridad y precisión, y habrían señalado la incidencia de las infracciones sobre la decisión impugnada.

**4. CUESTIONES CONTROVERTIDAS:**

En las instancias de mérito se ha acreditado: 1) Que el pedido de convocatoria en sede extrajudicial fue realizado conjuntamente por Caddin S.A.C. y Alejandro Velasco Vásquez, que representan el treinta y uno punto cuarenta por ciento de los propietarios del edificio; y, 2) Que, sin embargo, la demanda de convocatoria judicial sólo ha sido presentada por Caddin S.A.C. que representa el quince punto cuarenta y uno por ciento del porcentaje de la propiedad del edificio. Este segundo punto es materia controversia, pues el recurrente menciona que la Sala de Apelación no ha contestado la presunta falta de legitimidad para obrar de la demandante, lo que generaría falta de motivación, y ha aplicado el artículo 85 del Código Civil, que regula el acontecer de las asociaciones cuando el Estatuto Interno señala que el porcentaje para solicitar Junta es del veinticinco por ciento de los copropietarios.

**5. FUNDAMENTOS:**

**PRIMERO.-** Al haberse declarado procedente el recurso de casación por infracciones procesales y materiales, es necesario examinar en primer término la causal de **infracción normativa procesal**, porque de existir tal situación, ya no cabe pronunciamiento sobre el fondo de la materia controvertida.

**SEGUNDO.-** En cuanto a la infracción de los artículos 50 inciso 6°, 121 y 122 inciso 4° del Código Procesal Civil debe señalarse que dichas normas

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2891-2012**  
**LIMA**

aluden a la necesidad que las resoluciones judiciales estén debidamente motivadas. En ese sentido, lo que debe verificarse en la resolución que se impugna es si se presenta alguna de las hipótesis de vulneración señaladas por el Tribunal Constitucional<sup>1</sup>, esto es: i) Justificación interna (verificar que “el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente – deductivamente- válido” sin que interese la validez de las propias premisas); ii) Justificación externa (validez de las premisas)<sup>2</sup>; y, iii) Si se está ante una motivación aparente, insuficiente o incongruente.

**TERCERO.**- Expuestos así los hechos, en cuanto a la justificación interna, se observa que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: a) Ante la inexistencia de norma expresa que regule las convocatorias de Junta de Propietarios, la premisa normativa general es el artículo 85 del Código Civil que prescribe que la asamblea general es convocada cuando lo soliciten no menos de la décima parte de los asociados; b) La premisa fáctica está constituida por el hecho que Caddin S.A.C. tiene el quince punto cuarenta y uno por ciento de participación de la Junta de Propietarios; y, c) La conclusión es que la demanda de Caddin S.A.C. debe ser amparada por superar el porcentaje establecido en el dispositivo antes mencionado. Tal como se puede advertir, la deducción lógica de la Sala es compatible con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede concluir que su resolución presenta una debida justificación interna.

**CUARTO.**- De otro lado, en lo que concierne a la justificación externa, tal como se ha señalado en los considerandos precedentes, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la norma contenida en la premisa normativa sea una norma aplicable en el

<sup>1</sup> Ver: sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente número 03493-2006-PA/TC.

<sup>2</sup> Atienza, Manuel. “Las razones del derecho - Sobre la justificación de las decisiones judiciales”, [en línea]. Disponible en la Web: <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2891-2012**  
**LIMA**

ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera<sup>3</sup>. En esa perspectiva este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada. En efecto, el numeral 17 de la sentencia recurrida dice lo siguiente: *"Sobre el particular debe considerarse que en la norma estatutaria sólo se regula la convocatoria a Junta Extraordinaria de Propietarios en sede prejudicial, en la que se ha dado cumplimiento a dicha norma, no obstante nada dice sobre el pedido de convocatoria judicial, por consiguiente cualquiera de los propietarios que solicitaron en sede prejudicial está legitimado, de modo directo, para demandar la convocatoria judicial, no sólo por el hecho de haber cumplido los requisitos estatutarios, sino además, por cuanto el demandante, tiene un porcentaje de participación (15.4%) que supera incluso el que prevé el artículo 85 del Código Civil, cuando se trata de personas jurídicas de derecho privado, lo que resulta aplicable al presente caso por analogía"*. Aunque la Sala Superior no ha sido lo suficientemente explícita sobre su razonamiento puede colegirse que ha seguido el siguiente curso: i) No existe norma que regule el porcentaje de propietarios para solicitar la convocatoria a Junta de Propietarios; ii) El ordenamiento jurídico no admite lagunas por lo que éstas deben ser llenadas por la vía de la integración; iii) Uno de los principios de integración jurídica es la analogía, que supone encontrar una norma equivalente que pueda regular el caso jurídicamente trascendente que no se encuentre regulado; y, iv) La norma más apropiada es la contemplada en el artículo 85 del Código Civil que regula la convocatoria judicial en las asociaciones. Siendo ello así, a pesar de algunas insuficiencias de detalle en la resolución impugnada, este Tribunal Supremo estima que la justificación externa es adecuada.

<sup>3</sup> Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p. 184.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2891-2012**  
**LIMA**

**QUINTO.-** En lo que respecta a los problemas específicos de motivación se tiene que existe *motivación aparente* cuando existe una determinada resolución judicial que parece justificar la decisión pero cuyo contenido no explica las razones del fallo; que existe *motivación insuficiente* cuando no hay un mínimo de motivación exigible; y, que existe *motivación incongruente* cuando se deja incontestadas las pretensiones o se desvía la decisión del marco del debate judicial<sup>4</sup>. Tales incorrecciones no se encuentran en la sentencia recurrida desde que se ha fundamentado el por qué del sentido del fallo y se han contestado rigurosamente las pretensiones existentes, conforme se ha detallado en el considerando anterior.

**SEXTO.-** Esta Sala Suprema también ha concedido el recurso de casación para verificar si existe infracción normativa material del artículo 85 del Código Civil en la sentencia de vista; por lo que corresponde efectuar una labor interpretativa del mencionado dispositivo.

**SÉTIMO.-** Al resolverse la presente causa, se ha aplicado de manera indebida el artículo 85 del Código Civil<sup>5</sup>. En efecto, se tiene que la Junta de Propietarios regula su funcionamiento a lo preceptuado en su propio Estatuto interno, pues éste determina el desarrollo y acontecer de la Junta. Es verdad que esta figura tiene puntos en común con las Asociaciones, pero no es menos cierto que también guarda diferencias que pasan no sólo desde el interés personal para ser parte de una

<sup>4</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente número 00037-2012-PA/TC.

<sup>5</sup> Aquí debe advertirse que no cabe confundir la aplicación indebida con la indebida motivación, pues mientras ésta se ciñe al desarrollo adecuado del silogismo judicial y a la corrección de las premisas existentes, la aplicación indebida alude al uso de una norma legal que se aplica de manera errónea a determinado caso. Hay aquí una norma aplicada y una norma (la correcta) que se ha dejado de aplicar. Sin duda, la aplicación indebida de una norma legal ocasionará una sentencia errada, pero "*no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales*" (Sentencia del TC aludida).

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2891-2012**  
**LIMA**

asociación y la forma como se llega a pertenecer a una Junta (sólo por la calidad de propietario de una edificación horizontal), hasta la forma de participación, pues es muy diferente que se tenga un voto por persona (como en las asociaciones) que un porcentaje de votos por la cantidad de área de la que se es propietario (como en la Junta, asunto que de otro lado podría emparentarlo con las sociedades).

**OCTAVO.-** En todo caso lo sustancial es que ni la Ley número 27157 ni el Decreto Supremo número 008-2000-MTC han querido regular a la Junta de Propietarios como una Asociación. Por ende, lo más razonable en el presente caso era vincularse en estricto a lo que el propio Estatuto Interno había diseñado como norma regulatoria, pues este contiene: *“Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás de la Junta de Propietarios”*, conforme dispone el artículo 153 inciso 1° del Decreto Supremo número 008-2000-MTC. En ese sentido, se observa que el artículo décimo primero del referido documento señala de manera taxativa que las Juntas Extraordinarias se realizarán a petición de *“por lo menos el 25% de los porcentajes de participación”*, participación que es la que debió haber sido tenida en cuenta para la convocatoria respectiva.

**NOVENO.-** Ese, además, ha sido el criterio propuesto por el Tribunal Registral, entidad que ha considerado en su Resolución de fecha ocho de mayo de dos mil doce, en caso similar, que la junta debe ser convocada por los propietarios que representen cuando menos el veinticinco por ciento del total de las participaciones en las áreas y bienes comunes, de conformidad con lo establecido en su estatuto, así como por el artículo 542 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y por lo señalado en el acuerdo adoptado en el LXXX Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria y presencial, los días quince y dieciséis de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2891-2012**  
**LIMA**

diciembre de dos mil once, que señala lo siguiente: *"La convocatoria a sesión de junta de propietarios solamente puede ser efectuada por el presidente o por el designado por el Reglamento Interno. Excepcionalmente pueden convocar los propietarios que representen al menos 25% de participaciones cuando se acredite ante el Registro la acefalía o ausencia definitiva del designado para ello"*. Por consiguiente, si para un caso de extrema gravedad, como la ausencia de Presidente, la norma exige el veinticinco por ciento de participaciones, no se ve como, para casos de menor intensidad, el porcentaje de participación exigido debe ser menor.

**DÉCIMO.**- Es verdad que la Sala Superior menciona que dicho criterio sólo debe prosperar administrativamente y que cuando la convocatoria es propuesta en sede judicial, ante el vacío de la ley, debe regularse por las normas de la asociación. Este Tribunal Supremo estima que tal criterio es errado por las razones ya señaladas, pero también: i) Porque las normas supletorias sólo caben invocarlas ante vacío normativo, lo que aquí no existe dada disposición del Estatuto; y, ii) Por la propia razón de ser de la Junta de Propietarios que exige porcentajes altos para impugnaciones, dándole viabilidad a sus decisiones.

**UNDÉCIMO.**- Estando a lo expuesto, y advirtiéndose que la demanda ha sido presentada por la empresa Caddin S.A.C., que sólo tiene el quince punto cuarenta y uno por ciento de las participaciones de la propiedad del edificio, queda claro que al aplicar la Sala Superior el artículo 85 del Código Civil, rebajando el porcentaje a la décima parte, como en el caso de las asociaciones, se ha aplicado indebidamente una norma legal, y se ha tramitado un proceso sin los requerimientos legales respectivos, por lo que debe declararse fundado el recurso de casación formulado por la infracción material alegada.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2891-2012**  
**LIMA**

**6. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos diez por el demandado Marco Tulio Portocarrero; en consecuencia: **NULA** la sentencia de vista de fojas trescientos cincuenta y nueve, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima en fecha diecinueve de abril de dos mil doce; y, actuando en sede de instancia **REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fojas doscientos noventa y cinco, de fecha treinta y uno de enero de dos mil once, que declara fundada en parte la demanda sobre convocatoria de junta general extraordinaria de propietarios; **REFORMÁNDOLA**, declararon **INFUNDADA** la demanda; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a Ley; en los seguidos por Caddin S.A.C. contra Marco Tulio Portocarrero Mori y otros, sobre convocatoria a junta de propietarios; notificándose y los devolvieron; interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**  
**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**ESTRELLA CAMA**

**CALDERÓN CASTILLO**

**CALDERÓN PUERTAS**

Jcvp/Ymbs

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dr. STEFANO MORALES INCISO**  
**SECRETARIO**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CORTE SUPREMA**