ACTA DE ELECCIÓN DE PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y CONSTANCIA DE CONVOCATORIA

Edificio en Perú (Ley 27157 y su Reglamento) · _____

Nombre y dirección del edificio

Partida registral (partida matriz) del predio: número y oficina registral

Fecha, hora y lugar (la dirección del predio) de la sesión

Presidente electo: nombre, DNI y sección

Quién convocó, medio y fecha de la convocatoria

Libro de Actas legalizado: número del libro y folio

Verificación antes de elegir y de inscribir (Reglamento de Inscripciones, art. 87; DS 035, arts. 145, 146, 148 y 150)

- ☐ Convoca el Presidente, salvo disposición distinta del Reglamento Interno (DS 035, art. 146). Si el Reglamento Interno no previó la convocatoria para designar al primer Presidente, la hace el propietario constructor o los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes (Reglamento de Inscripciones, art. 87).
- ☐ La sesión se celebra necesariamente en el predio y el acta consta en el Libro de Actas legalizado (DS 035, arts. 146 y 148).
- ☐ La designación posterior del Presidente o de la junta directiva se inscribe en mérito de la copia certificada del acta en la que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno (Reglamento de Inscripciones, art. 87).
- ☐ La convocatoria se acredita con los documentos que prevea el Reglamento Interno o, en su defecto, los del art. 146, o con la constancia formulada por el Presidente, con su firma certificada notarialmente (Reglamento de Inscripciones, art. 87).
- ☐ La mayoría y el plazo del cargo no los dan los artículos de este modelo; revise su Reglamento Interno y consulte a su abogado.
- ☐ Si el Libro de Actas no está o se perdió: no encontramos regla para ese caso en la Ley 27157, en el DS 035 ni en los arts. 86 y 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (texto de 2013). Consulte a un notario y a SUNARP antes de asentar actas, y consulte a su abogado.

Propietarios concurrentes (DS 035, art. 149)

N.º	Sección	Propietario o representante	Porcentaje de participación en bienes comunes	Condición (hábil / con cuotas impagas) y firma
1				
2				
3				
4				
5				

N.º	Sección	Propietario o representante	Porcentaje de participación en bienes comunes	Condición (hábil / con cuotas impagas) y firma
6				
7				
8				

Propietarios con cuotas impagas

Inhabilitación por cuotas impagas (DS 035, art. 143; Ley 27157, art. 49). Regla: «Está inhabilitado cuando incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria.» Excepciones y límites que encontramos: (1) el inhabilitado «podrá asistir a la Junta de Propietarios, con voz pero sin voto, y no se lo considerará para determinar el quórum»; (2) «Queda rehabilitado cuando cumple con pagar sus adeudos», y no encontramos plazo de espera; (3) el umbral se mide al momento de la convocatoria, no el día de la sesión; (4) con menos de tres cuotas ordinarias impagas y ninguna extraordinaria impaga sigue hábil; (5) según la Ley, la Directiva declara la inhabilitación y envía una comunicación al propietario (art. 49.2 y 49.3), mientras que el art. 143 del DS 035 no menciona esa declaración: envíe la comunicación como buena práctica, sin tomarla por condición de validez; (6) para disponer de bienes comunes «sólo podrán votar los propietarios hábiles de las secciones o sus representantes en nombre de ellos, aún cuando no integren la Junta de Propietarios» (DS 035, art. 148); (7) «Sólo podrán impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios aquéllos que no se encuentren inhabilitados» (Ley 27157, art. 49.5); (8) que una sección esté desocupada no exime de pagar, salvo pacto en contrario (DS 035, art. 144); (9) el inquilino tiene voz, no voto, en asuntos de servicios y gastos comunes «de acuerdo a lo que establezca el Reglamento Interno» (art. 140, e), y cuando el contrato le traslada las cuotas el propietario es responsable solidario (art. 141, j). No encontramos excepciones por plan de pagos, deuda en disputa o propietarios de varias unidades; consulte a su abogado.

Elección (DS 035, art. 149)

N.º	Candidato (nombre y sección)	Forma y resultado de la votación (a favor, en contra, abstenciones)	Mayoría aplicada y su fuente
1			
2			
3			

Acuerdo

1. La Junta de Propietarios, reunida en el predio el [fecha], con los propietarios concurrentes que constan en la lista de arriba, acordó elegir como Presidente de la Junta a [nombre], DNI [número], propietario de la sección [número].
2. El Presidente electo ejerce la representación legal de la Junta, asumiendo las funciones y responsabilidades que señala el Reglamento de la Ley 27157 (DS 035, art. 145). Para ejercer la representación procesal se requiere copia certificada por notario del acta donde conste el nombramiento y que esté debidamente inscrita (Ley 27157, art. 48.2).

3. Se solicita la inscripción del Presidente en la partida registral del predio, con copia certificada del acta (Reglamento de Inscripciones, art. 87). No encontramos en la norma que leímos la tasa registral ni el plazo de inscripción; consulte a SUNARP.

Constancia de convocatoria (Reglamento de Inscripciones, art. 87)

1. Yo, [nombre], identificado con DNI [número], con domicilio en [domicilio], en mi calidad de Presidente de la Junta de Propietarios del edificio [nombre y dirección], partida registral [número], declaro que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno a la sesión del [fecha].
2. Esta constancia es solo de la convocatoria. Los porcentajes de los propietarios concurrentes figuran en el acta (DS 035, art. 149); en el art. 87 no encontramos que se pida acreditar el quórum con una constancia.

Presidente de la Junta (o quien actuó como presidente)

Nombre, DNI, firma y fecha. La firma de la constancia debe certificarla un notario (Reglamento de Inscripciones, art. 87).

Secretario (Administrador General, o quien actuó como secretario)

Nombre, DNI, firma y fecha. La firma de la constancia debe certificarla un notario (Reglamento de Inscripciones, art. 87).

Presidente electo

Nombre, DNI, firma y fecha. La firma de la constancia debe certificarla un notario (Reglamento de Inscripciones, art. 87).

Constancia: Presidente que la formula (firma certificada notarialmente)

Nombre, DNI, firma y fecha. La firma de la constancia debe certificarla un notario (Reglamento de Inscripciones, art. 87).

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en el Título III de la Ley 27157 y en su Reglamento (DS 035-2006-VIVIENDA), leídos el 16 de noviembre de 2026, y solo vale para edificios de Perú; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Al 16 de noviembre de 2026, según nuestra revisión de la lista de decretos supremos del Ministerio de Vivienda, no encontramos el decreto supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo 1568, y este modelo no lo aplica. Consulte a su abogado antes de usarlo.