ACTA DE SESIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

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

Nombre y dirección del edificio

Tipo de sesión (ordinaria o extraordinaria), lugar, fecha y hora de inicio y de cierre

Presidente que presidió la sesión (nombre) o quien actuó como presidente

Secretario: el Administrador General (nombre) o quien actuó como secretario

Libro de Actas legalizado: número del libro y folio

Quién convocó, medio y fecha de la convocatoria

Verificación del acta (DS 035, arts. 148, 149 y 152)

- ☐ El acta indica el lugar, la fecha y la hora de la sesión; la relación de los propietarios concurrentes con sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario; los puntos de la agenda; la forma y el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados (DS 035, art. 149).
- ☐ La sesión y los acuerdos constan en el Libro de Actas legalizado (DS 035, art. 148).
- ☐ La Junta está presidida por el Presidente (DS 035, art. 145); el Administrador General lleva los libros de actas y asume las funciones de Secretario de la Junta (DS 035, art. 152, g). Si el acta nombra a otra persona como presidente o secretario, déjelo escrito (art. 149). No encontramos una regla sobre quién preside si el Presidente falta; consulte su Reglamento Interno (DS 035, art. 153, h e i) y a su abogado.
- ☐ Firman el Presidente, quien actuó como secretario y los asistentes. La copia del art. 149 que leímos tiene una palabra ilegible en la cláusula de firmas; por eso el formulario trae las tres firmas. El art. 149 agrega que el Reglamento Interno puede traer reglas que faciliten la firma del acta; 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				
6				
7				

N.º	Sección	Propietario o representante	Porcentaje de participación en bienes comunes	Condición (hábil / con cuotas impagas) y firma
8				
9				
10				

Instalación y quórum

1. Quórum: lo fija el Reglamento Interno (DS 035, art. 153, i; Ley 27157, art. 42, e). No encontramos un porcentaje mínimo en la Ley 27157 ni en el DS 035. Porcentaje o número presente según el Reglamento Interno: _____.
2. Mayorías que fija el DS 035, por tema: obras en bienes comunes, «mayoría simple si están destinadas a su conservación o mantenimiento, y por mayoría calificada si están destinadas a algún fin que implique la modificación o limitación de su uso» (art. 136), con licencia de obra municipal antes de ejecutarlas; disposición de bienes comunes, el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva (art. 135); mayoría calificada, salvo disposición distinta del Reglamento Interno, los propietarios que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta (art. 148). Las bases son distintas (participaciones, propietarios): anote en cada acuerdo cuál usó.

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.

Acuerdos (DS 035, art. 149)

N.º	Punto de la agenda y acuerdo	Forma y resultado de la votación (a favor, en contra, abstenciones)	Mayoría aplicada y su fuente
1			
2			

N.º	Punto de la agenda y acuerdo	Forma y resultado de la votación (a favor, en contra, abstenciones)	Mayoría aplicada y su fuente
3			
4			
5			
6			

Después de la sesión

1. Plazo para comunicar los acuerdos a los propietarios: no encontramos en la norma un plazo; consulte su Reglamento Interno y a su abogado.
2. Si la Junta nombra al Presidente para representarla en procesos, para esa representación se requiere copia certificada por notario del acta donde conste el nombramiento y que esté debidamente inscrita (Ley 27157, art. 48.2); el art. 150 del DS 035 pide la copia certificada por notario del acta del nombramiento.

Presidente de la Junta (o quien actuó como presidente)

Nombre, firma y fecha. El Reglamento Interno puede traer reglas que faciliten la firma del acta (DS 035, art. 149).

Secretario (Administrador General, o quien actuó como secretario)

Nombre, firma y fecha. El Reglamento Interno puede traer reglas que faciliten la firma del acta (DS 035, art. 149).

Asistentes (firman todos los participantes)

Nombre, firma y fecha. El Reglamento Interno puede traer reglas que faciliten la firma del acta (DS 035, art. 149).

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.