CARTA DE COBRANZA DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Edificio en Perú (Ley 27157 y DS 035-2006-VIVIENDA) · _____

Nombre y dirección del edificio

Administrador General o presidente de la Junta que envía la carta (nombre y contacto)

Propietario destinatario (nombre y sección o departamento)

Meses o acuerdos de la Junta de las cuotas que se reclaman

Fecha de la carta y medio de envío (con constancia de recepción)

Texto de la carta

1. Estimado(a) propietario(a) [nombre]: le escribo como [Administrador General / presidente de la Junta de Propietarios] del edificio [nombre] para recordarle que, según nuestro registro, la sección [sección] tiene cuotas pendientes, que se detallan en el cuadro de esta carta.
2. Plazo de pago según el Reglamento Interno o el acuerdo de la Junta (artículo o acuerdo): _____.
3. Le pido regularizar el pago a más tardar el [fecha], por [medios de pago del edificio]. Si ya pagó, envíeme el comprobante a [contacto] para corregir el registro.
4. Intereses o penalidades: _____ (solo si su Reglamento Interno o un acuerdo de la Junta los fija; artículo o acuerdo: _____).
5. Aviso sobre su condición de propietario hábil (opcional): según el Reglamento, el propietario que incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una (1) extraordinaria, al momento de la convocatoria está inhabilitado: puede asistir a la Junta con voz pero sin voto y queda rehabilitado cuando paga sus adeudos (DS 035, art. 143). Su situación a la fecha: [ ] no alcanza ese umbral [ ] lo alcanza.
6. Esta carta es un recordatorio. Si no hay pago, el edificio podrá recurrir a las acciones de cobro que permiten el Reglamento y la ley.

Detalle de las cuotas

N.º	Concepto (cuota ordinaria, cuota extraordinaria, otra cuota que aprobó la Junta)	Mes o acuerdo de la Junta	Monto
1			
2			
3			
4			
5			
6			

N.º	Concepto (cuota ordinaria, cuota extraordinaria, otra cuota que aprobó la Junta)	Mes o acuerdo de la Junta	Monto
7			
8			

Antes de enviar (administrador)

- ☐ El detalle coincide con el registro de cuotas y con los acuerdos de la Junta que fijaron las cuotas extraordinarias.
- ☐ Verifiqué en el Reglamento Interno el plazo de pago y si fija intereses o penalidades; no los inventé.
- ☐ Envié la carta por un medio que deja constancia de entrega o recepción, y guardé copia.
- ☐ Si el propietario está inhabilitado, la Directiva de la Junta declara la inhabilitación y le envía una comunicación (Ley 27157, art. 49); esta carta no la reemplaza.
- ☐ Una sección desocupada no exime del pago de las cuotas, salvo pacto en contrario (DS 035, art. 144).
- ☐ Si el edificio decide cobrar por la vía judicial, consulté a mi abogado: el plazo de tres meses consecutivos, el rol del presidente y la conciliación son los de los arts. 50 de la Ley y 156 y 157 del DS.

Lo que dice la norma sobre el cobro (notas, no parte de la carta)

Inhabilitación (DS 035, art. 143): «Está inhabilitado cuando incumple con pagar tres (3) o más cuotas ordinarias, o una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria. Sin embargo, podrá asistir a la Junta de Propietarios, con voz pero sin voto, y no se lo considerará para determinar el quórum. Queda rehabilitado cuando cumple con pagar sus adeudos.»

Quién la declara (Ley 27157, art. 49.2 y 49.3): «La Directiva de la Junta de Propietarios declara la inhabilitación de los propietarios que hayan incumplido con pagar 3 (tres) o más cuotas ordinarias o al menos 1 (una) extraordinaria al momento de la convocatoria.» «Para tales efectos la Directiva de la Junta de Propietarios envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su calidad de inhabilitado.»

Incumplimiento (DS 035, art. 144): «El incumplimiento o retraso en el pago de las cuotas para gastos comunes, ordinarias o extraordinarias, dará lugar a las acciones de cobro permitidas por este Reglamento y la ley.»

Instrumentos de cobranza (Ley 27157, art. 50): «Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias son títulos ejecutivos en base a 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.»

Administrador General o presidente de la Junta

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. No contiene cifras: cada edificio llena las suyas. Se basa en los arts. 49 y 50 de la Ley 27157 y en los arts. 143, 144, 152 y 157 del 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.