CARTA PODER PARA SESIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

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

Nombre y dirección del edificio

Sesión: tipo, fecha, hora y lugar (la dirección del predio)

Propietario o poseedor que otorga el poder (nombre, DNI, sección y porcentaje de participación)

Persona que lo representa (nombre y DNI)

Fecha de la carta poder

Verificación antes de usar la carta poder (DS 035, arts. 147 y 146)

- ☐ El Reglamento Interno del edificio permite la representación y no la limita de otra manera (DS 035, art. 147: «de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno»).
- ☐ La carta poder es por escrito y vale solo para la sesión indicada, con carácter especial (DS 035, art. 147). Si se trata de un poder otorgado por escritura pública, el art. 147 hace una excepción; en ese caso consulte a un notario.
- ☐ No encontramos en la norma un tope de poderes por persona ni que un poder escrito para una sesión deba ser notarial; consulte a su abogado.
- ☐ Quien otorga es propietario o poseedor de una sección (DS 035, art. 147).
- ☐ Revise el recuadro de abajo, Propietarios con cuotas impagas, antes de contar el voto del representado.

Poder

1. Yo, [nombre], DNI [número], propietario o poseedor de la sección [número] del edificio indicado, otorgo carta poder a [nombre], DNI [número], para que me represente en la sesión de la Junta de Propietarios del [fecha], con carácter especial para esa sesión.
2. El apoderado puede participar y votar en mi nombre en los puntos de la agenda, conforme a las instrucciones de abajo, y firmar el acta como representante.
3. Esta carta poder vale solo para la sesión indicada. La forma de revocarla no está en el art. 147; consulte su Reglamento Interno y a su abogado. Tampoco encontramos a quién ni cuándo debe entregarse; consulte a su abogado.

Instrucciones de voto por punto de la agenda (opcional)

N.º	Punto de la agenda	Sentido del voto	Observaciones
1			
2			
3			
4			
5			

N.º	Punto de la agenda	Sentido del voto	Observaciones
6			

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.

Datos del apoderado

1. Nombre: _____. DNI: _____. Sección propia, si es también propietario: _____.

Quien otorga el poder

Nombre, DNI, firma y fecha

El apoderado

Nombre, DNI, firma y fecha

Testigo (opcional; no encontramos que el art. 147 lo exija)

Nombre, DNI, firma y fecha

Testigo (opcional; no encontramos que el art. 147 lo exija)

Nombre, DNI, firma y fecha

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.