CONVOCATORIA A SESIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

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

Nombre y dirección del edificio

Quién convoca: el Presidente de la Junta (nombre), o quien disponga el Reglamento Interno

Fecha en que se envía el aviso y se publica el cartel

Tipo de sesión (ordinaria o extraordinaria)

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

Plazo y medios que fija su Reglamento Interno, si fija alguno

Verificación antes de enviar la convocatoria (DS 035, arts. 145 y 146)

- ☐ Convoca el Presidente de la Junta, salvo que el Reglamento Interno disponga otra cosa (DS 035, art. 146). Revise primero qué dice su Reglamento Interno sobre plazo, medios y quién convoca.
- ☐ Entre el aviso y la sesión hay por lo menos cinco días naturales, salvo plazo distinto del Reglamento Interno (DS 035, art. 146). La norma no precisa desde qué día se cuenta; consulte a su abogado.
- ☐ El aviso va por carta, esquela, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, y además en carteles en las vitrinas o pizarras del edificio (DS 035, art. 146).
- ☐ El aviso y el cartel indican el día, la hora, el lugar y las materias a tratar (DS 035, art. 146).
- ☐ El lugar es el predio: la sesión se celebra necesariamente en el predio (DS 035, art. 146).
- ☐ Revise la lista de propietarios con cuotas impagas al momento de la convocatoria (DS 035, art. 143). Las consecuencias y sus excepciones están en el recuadro de abajo, Propietarios con cuotas impagas.

Materias a tratar (ejemplos; la norma no fija un orden del día)

Materia	Documento que se pone a disposición
1. Verificación de asistentes y de poderes (los poderes son por escrito y especiales para cada sesión, DS 035, art. 147)	
2. Informe del Administrador General sobre la gestión	
3. Presupuesto anual de ingresos y gastos, si corresponde (lo elabora y propone el Administrador General y lo aprueba la Junta, DS 035, art. 152, f)	
4. Cuotas ordinarias y extraordinarias	
5. Elección del Presidente o de la Directiva, si corresponde	

Materia	Documento que se pone a disposición
6. Otras materias (una por línea)	

Convocatoria

1. El Presidente de la Junta de Propietarios del edificio indicado convoca a sesión [ordinaria / extraordinaria] para el [día] de [mes] de [año], a las [hora], en [dirección del predio], para tratar las materias de arriba.
2. Si la sesión debidamente convocada no se celebrara en la fecha prevista, la Junta debe ser nuevamente convocada en la misma forma dentro de los tres días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada (DS 035, art. 146).
3. Si no puede asistir, un propietario o poseedor puede hacerse representar por escrito, con carácter especial para cada sesión (DS 035, art. 147). Hay un modelo de carta poder en esta misma colección.
4. Quórum: lo fija el Reglamento Interno (DS 035, art. 153, i; Ley 27157, art. 42, e). No encontramos un porcentaje mínimo de quórum en la Ley 27157 ni en el DS 035; no escriba uno aquí sin revisar su Reglamento Interno y consultar a su abogado.

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.

Constancia de entrega o recepción del aviso (DS 035, art. 146)

N.º	Sección	Medio de aviso	Fecha	Constancia de entrega o recepción
1				
2				
3				
4				

N.º	Sección	Medio de aviso	Fecha	Constancia de entrega o recepción
5				
6				
7				
8				

Quien convoca (Presidente de la Junta)

Nombre, 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.