



PUBLICIDAD

• Las carreras que caen en la lista de las más solicitadas por empresas privadas



PLUS **G** | ECONOMÍA



Pasos importantes si quieres realizar una compraventa de inmueble

La planificación y estudios son los primeros pasos para comprar un inmueble de manera segura



Pasos importantes si quieres realizar una compraventa de inmueble (Foto: Pixabay)

**Gerardo Rosales Diaz**

gerardo.rosales@diariogestion.com.pe

Lima, 10/02/2024, 08:25 a. m.

La adquisición de un **inmueble** es un proceso complejo que implica no solo la elección de la propiedad deseada, sino también consideraciones legales fundamentales. Antes de comprometerte con la compra de un inmueble, es esencial realizar una revisión legal exhaustiva para evitar futuros problemas.

Aquí te presentamos los aspectos legales clave que debes verificar antes de tomar una decisión:

LEA TAMBIEN: [Fideicomisos en Perú: ¿qué son y en qué casos deberían ser usados?](#)

Documentación de Propiedad

Andrea Pinillos – Asociada Senior en Rebaza, Alcázar & De Las Casas expone que *“uno de los primeros pasos en la revisión legal es asegurarse de que la documentación de propiedad esté en regla. Esto incluye la escritura **de la propiedad**, los **registros de la propiedad** y cualquier documento relacionado. Asegúrate de que los nombres y detalles en estos documentos coincidan con la información proporcionada por el vendedor”*.

- En principio, es necesario corroborar que la posesión del inmueble se encuentre realmente a cargo del vendedor; esto se realiza visitando necesariamente el inmueble.
- Deberás solicitar el **Certificado Registral Inmobiliario – CRI**, con la finalidad de establecer la calidad de propietario, las características del

inmueble y la existencia o no de cargas o gravámenes.

- Deberás **solicitar el PU y HR del Inmueble**, así como el pago de los tributos ([impuesto predial](#) y [arbitrios](#)).
- En caso el vendedor ser una PJ, la Vigencia de Poder del Representante legal de la citada empresa; donde se debe acreditar las facultades de venta del inmueble.

El **contrato de compraventa** deberá contener o plasmar los acuerdos de las partes respecto de la venta del bien, no se puede imponer en el contrato algo no consensuado o pactado por las partes; es recomendable que el contrato sea evaluado y revisado por un abogado, quien finalmente interviene con la firma del mismo.

La **escritura pública** se formaliza una vez que las partes hayan con los requisitos que les pide la notaria, tales como minuta firmada por los **intervinientes, documentación del inmueble, medio de pago, pago de impuestos, derecho de la notaria, etc.**

LEA TAMBIEN: [MEF sube el ISC: ¿qué productos se afectarán y por qué hay preocupación?](#)

Historial y zonificación

La manera más eficiente de realizarlo es **verificando la partida registral del inmueble**, así como los antecedentes registrales de la misma (partidas matrices).

Se debe evaluar la magnitud de los problemas identificados. Lo ideal es realizar el saneamiento del historial de propiedad a nivel registral de manera previa al cierre de la transacción, de modo que no exista forma de cuestionar la adquisición por parte del comprador. Sin embargo, si es que existiesen problemas graves (a modo de ejemplo, que quien quiere vender el inmueble hubiese adquirido de

un tercero que no era propietario) resultaría recomendable buscar otra opción de inmueble.

Con respecto a la **zonificación es sumamente relevante**, ya que permite que el potencial comprador pueda identificar qué podría hacer en el inmueble en caso decida adquirirlo, y si esas actividades permitidas van de la mano con lo que quisiera realizar.

A través de: (i) **Certificado de Zonificación y Vías**, emitido por la municipalidad provincial competente, el cual indicará la zonificación asignada al inmueble, así como las limitaciones del mismo (afectación de vías, usos permitidos y compatibles conforme a su ubicación, coeficientes máximos y mínimos de edificación, entre otros); (ii) **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**, el cual permite verificar cuáles son los límites de construcción que tiene el inmueble; y (iii) **Certificado de Compatibilidad de Uso**, a fin de confirmar si el uso que el potencial comprador quisiera dar al inmueble está permitido en base a su ubicación.

LEA TAMBIEN: [Alquiler de casas de playa: las cláusulas claves en el contrato](#)

Deudas y gravámenes

Como paso indispensable, se debe verificar en la partida registral o en el **Certificado Registral Inmobiliario (CRI)** emitido por **Sunarp**, que no existan cargas o gravámenes inscritos y no levantados (por ejemplo, hipotecas). Asimismo, a nivel municipal se puede confirmar la inexistencia de deudas con la constancia de no adeudo que el vendedor debe entregar de manera previa al cierre de la transacción. Finalmente, y como medida adicional, se puede solicitar que el vendedor declare en el

contrato final que no existen deudas, y que, en caso existiesen las mismas, este se hará cargo de su cancelación y pago totales.

Como paso previo, resultaría importante evaluar la condición de estas deudas, y si el comprador se encuentra en posibilidad de pagarlas. En caso no sea así, no sería recomendable seguir con la transacción.

Lo idóneo sería que el comprador exija al vendedor levantar todas las deudas pendientes de pago que hubiesen generado la inscripción de cargas o gravámenes en la partida registral del inmueble (saneamiento) de manera previa al cierre de la compra del inmueble.

Sin embargo, y en caso se quiera seguir adelante con la transacción, existen otros mecanismos que también podrían resultar útiles en caso no se quiera esperar al levantamiento (por ejemplo, si el precio de venta es suficiente para cancelar una hipoteca inscrita, se puede regular que el comprador le cancela directamente al acreedor dicha deuda como parte del precio de venta, y se le entregue únicamente la diferencia al vendedor, otra opción es consignar una parte del precio en custodia notarial hasta que el vendedor cumpla con levantar las cargas y gravámenes, y muestre evidencia de ello.

Esto sería un incentivo para que el vendedor cumpla con el levantamiento).

LEA TAMBIEN: [Es obligación la justificación detallada y documentada de gastos deducibles](#)

Inspección Legal

En primer lugar, **verificar el estado del inmueble** (si tiene construcciones/obras, o mobiliario, el estado de estos, las entradas y salidas, si tiene el perímetro demarcado, estado de los muros o paredes que demarcan la propiedad, etc.). En segundo lugar, conviene **verificar**

el estado de los alrededores del inmueble (accesibilidad, división con los predios aledaños, etc.).

Por otro lado, para efectos de la construcción, se debe verificar la licencia de obra a fin de contrastar si lo construido es acorde a dicha licencia, y verificar la partida a fin de ver si se inscribió la declaratoria de fábrica.

Finalmente, se deben verificar los certificados pertinentes (zonificación y vías, parámetros urbanísticos y edificatorios, y compatibilidad de usos) a fin de corroborar que se está cumpliendo con la normativa aplicable.

LEA TAMBIEN: [Contratos laborales: esto son los tipos que existen en el Perú](#)

Cláusulas Especiales E Impuestos

Edgard Ramírez, abogado civil y comercial de Estudio Linares explica que en las cláusulas y costos fiscales importantes al negociar la compra de una propiedad. Estos incluyen:

- a) Características del inmueble,
- b) Cargas y gravámenes sobre la propiedad,
- c) Detalles del precio de venta y métodos de pago,
- d) Responsabilidad del vendedor por defectos ocultos,
- f) Penalizaciones por incumplimiento del vendedor,
- g) Proceso de entrega de llaves y posesión del inmueble, entre otros aspectos.

Es crucial para negociar efectivamente, conocer completamente los detalles del inmueble (información de posesión, registros, y aspectos municipales) y las necesidades del vendedor. Esto permite establecer

términos contractuales favorables, incluyendo posibles descuentos o acuerdos especiales.

Respecto a los impuestos: para el comprador, en la primera venta de un inmueble por un constructor, no se aplica el impuesto de alcabala. Sin embargo, en compras secundarias de la propiedad, el comprador debe pagar el 3% del valor de adquisición como alcabala. Por otro lado, el vendedor debe abonar el impuesto a la renta y el total del impuesto predial del año de transferencia.

Además, se deben considerar los gastos notariales y de registro, que generalmente son cubiertos por el comprador. Es importante recordar que adquirir una propiedad siempre conlleva ciertos costos asociados, como la alcabala y los gastos notariales y de registro, necesarios para formalizar la transferencia de propiedad.

LEA TAMBIEN: [Osiptel: TC falla a favor de Telefónica por modificación de multa](#)

Asesoramiento Legal

El abogado es el profesional especializado que le otorgará al comprador todas las herramientas legales para que este pueda realizar el negocio de la compra con seguridad y confianza.

Comprar un inmueble es una inversión significativa, y una revisión legal minuciosa es esencial para evitar complicaciones futuras. Al considerar estos aspectos legales clave, te asegurarás de que la compra de tu propiedad sea un proceso legalmente sólido y libre de sorpresas desagradables.

El abogado revisará y analizará toda la documentación del inmueble, las facultades del vendedor sea persona natural o jurídica, redactaré las condiciones o cláusulas del contrato de compra según las necesidades del

cliente, estableciendo incluso penalidades en caso de incumplimiento del vendedor, y culminara su labor con la inscripción en Registros Públicos de la transferencia del inmueble a nombre del comprador.

LEA TAMBIEN: [Proveedores garantizarían seguridad de consumidores incluso alrededor de locales](#)

SOBRE EL AUTOR



Gerardo Rosales Diaz | [in](#)

Abogado por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Actualmente, ocupa la posición de redactor en el área de Economía en el Diario Gestión.

Comienza a destacar en el mundo empresarial recibiendo las noticias más exclusivas del día en tu bandeja [Aquí](#). Si aún no tienes una cuenta, [Regístrate gratis](#) y sé parte de nuestra comunidad.



COPIAR ENLACE

TAGS RELACIONADOS

[Compra-Venta](#) [Inmueble](#) [Gravámenes](#) [Garantía Inmobiliaria](#)

Últimas Noticias



Minera Antapite busca invertir US\$ 15 millones para diversas modificaciones en planta



'Los Intocables de la Corrupción': Fiscalía cita a César Vásquez para que declare en calidad de testigo