

Antes de comprar un *inmueble*

Los tres candados que revisas antes
de pagar, antes de firmar y antes
de dar la compra por terminada.

EL MÉTODO TCF EN 30 SEGUNDOS



Títulos

¿Se puede comprar? Quién es el dueño, qué cargas tiene y si los papeles cuadran con lo que visitaste.



Contrato

¿En qué condiciones? Lo que pagas, cuándo te entregan y qué pasa si alguien falla, todo por escrito.



Formalización

¿Ya es tuyo para todos? Escritura pública, impuestos e inscripción en SUNARP.

Si un candado no cierra, no compres todavía.

3
candados

33
casillas para marcar

10 min
de lectura



Paul Arroyo

Abogado · Director de ARFASA Abogados
Compra de inmuebles y herencias · Lima

— CANDADO T · TÍTULOS

Documentos que pides

Antes de negociar el precio y antes de dar cualquier adelanto.

- ☐ **Partida registral:** certificado literal de partida («copia literal») o CRI de SUNARP, de hace menos de 30 días. Pídela tú en [SUNARP en línea](#). El CRI te dice además las cargas y los títulos pendientes.
- ☐ **Títulos archivados:** cómo adquirió el vendedor (compra, herencia, donación).
- ☐ **Autovalúo del año** (hojas HR y PU) y **no adeudo** de predial y arbitrios.
- ☐ **DNI del vendedor**, y el de su cónyuge si está casado.
- ☐ Si es depa: **no adeudo de mantenimiento y reglamento interno**.
- ☐ **Recibos de luz y agua** recientes, pagados.

Pídelos además si...

- ☐ **Vende un apoderado:** vigencia de poder reciente, con facultad expresa para vender.
- ☐ **Vende una empresa:** partida de la empresa y vigencia de poder de quien firma.
- ☐ **Es una herencia:** sucesión intestada o testamento inscritos, y firman todos los herederos.
- ☐ **Es en planos:** partida del terreno matriz y licencia de edificación. Busca a la empresa en [«Mira a quién le compras»](#) de Indecopi.

§ Información y documentos que debe darte la inmobiliaria: Ley 29571, arts. 76 y 77.

— CANDADO T · TÍTULOS

Qué revisas en la partida

Casilla vacía = pregunta pendiente. Todavía no pagas.

- ☐ **¿Es el mismo inmueble que visitaste?** Dirección, número y área coinciden con el autovalúo.
- ☐ **¿Quien vende figura como dueño?** Si es otra persona, que acredite con un documento por qué firma.
§ Lo inscrito se presume cierto: Código Civil, art. 2013.
- ☐ **¿Está casado?** Si el inmueble es de la sociedad conyugal, firman los dos, o uno con poder especial del otro.
§ Código Civil, art. 315.
- ☐ **¿Hay varios dueños?** Para vender el bien completo firman todos.
§ Código Civil, art. 971.
- ☐ **¿Tiene hipoteca?** A quién se debe, cuánto, y si se levanta antes de transferirte.
§ La hipoteca sigue al inmueble: Código Civil, art. 1097.
- ☐ **¿Embargos, demandas anotadas o bloqueos?** Confirma si siguen vigentes.
- ☐ **¿Lo construido está inscrito?** Si el autovalúo muestra más pisos o área, falta la declaratoria de fábrica.
- ☐ **¿Hay títulos pendientes de inscripción?** Un título en trámite puede ganarte por días.

TU RESULTADO

VERDE

Todo coincide y no hay cargas.
Pasas al contrato.

AMARILLO

Algo se corrige antes de firmar.
Por escrito: quién y cuándo.

ROJO

Embargo, demanda o quien vende no es el dueño. No pagas.

— CANDADO C · CONTRATO

Lo que tu contrato tiene que decir

Es el candado que casi todos se saltan y donde más dinero se pierde.

- ☐ **¿Qué estás pagando?** Separación, arras o parte del precio no son lo mismo, y el papel debe decir cuál es.

§ Con arras confirmatorias, si incumple quien las recibió, puedes exigirle el doble: Código Civil, arts. 1477 y 1478.

- ☐ **Lo firma el dueño inscrito** (o su apoderado con poder vigente), nunca solo el corredor.

- ☐ **Precio y forma de pago** con fechas, por banco y nunca en efectivo.

§ Desde 1 UIT (S/ 5 500 en 2026) solo vale pagar con medios de pago, y el notario debe dejar constancia: TUO de la Ley 28194, arts. 3 y 7.1.

- ☐ **Fecha de entrega** y en qué estado se entrega.

- ☐ **Quién levanta cada carga** (hipoteca, embargo) y cuándo.

- ☐ **Penalidad** si el vendedor no entrega o no firma a tiempo, y qué pasa si el banco no aprueba tu crédito.

- ☐ **Fecha y notaría para la escritura pública.**

§ Puedes exigir que se formalice: Código Civil, arts. 1412 y 1549.

- ☐ **Quién paga cada gasto:** notaría, registros, alcabala.

- ☐ **Si es en planos:** áreas, acabados, plazo de entrega, penalidad por retraso, independización y conformidad de obra.

Lo que no está escrito no se puede exigir

Y si el vendedor te dice «eso no hace falta ponerlo» — una frase que escucho seguido—, ponlo.

— CANDADO F · FORMALIZACIÓN

Hasta que figure a tu nombre

Firmar no basta. Hasta que se inscribe, otro puede adelantarse.

- ☐ **Escritura pública** con el medio de pago detallado. El notario te pedirá acreditar el predial y la alcabala pagados.
§ TUO de la Ley de Tributación Municipal, art. 7.
- ☐ **Alcabala** pagada antes de la escritura. La paga el comprador: 3 % de lo que pase de 10 UIT (de S/ 55 000 en 2026).
§ TUO de la Ley de Tributación Municipal, arts. 21, 23 y 25.
- ☐ **Impuesto a la renta del vendedor**, si corresponde: es su obligación. Pregunta en la notaría cómo se acredita.
- ☐ **Inscripción en SUNARP** a tu nombre. Sigue el título en línea hasta que figure inscrito.
- ☐ **Alerta Registral** activada: SUNARP te avisa gratis si alguien presenta un título sobre tu partida.
- ☐ **Declara el inmueble** en la municipalidad hasta el último día hábil del mes siguiente.
§ TUO de la Ley de Tributación Municipal, art. 14, inc. b.

¿Por qué inscribir rápido?

Si el mismo inmueble se vende dos veces, la ley prefiere al comprador de buena fe que inscribió primero.

§ Código Civil, arts. 1135 y 2014.

Gastos que suelen salir: notaría (pide la cotización por escrito), derechos de SUNARP según su cálculo oficial, alcabala y, si hay crédito, tasación y seguros.

Seis señales para no pagar todavía

- 1 Te apuran con «hay otro interesado» y aún no viste la partida.
- 2 Quien vende no es el dueño inscrito y no tiene un poder vigente para vender.
- 3 Te piden el pago en efectivo o a la cuenta de otra persona.
- 4 La partida tiene un embargo, una demanda o un título en trámite que nadie explica.
- 5 Es una herencia y falta la firma de un heredero («luego firma, está de viaje»).
- 6 El precio está muy por debajo del mercado y nadie te dice por qué.

¿Tienes la partida o el contrato en la mano?

Escríbenos y lo revisamos. En la consulta de 45 minutos te decimos si está en verde, amarillo o rojo.



Escribir por WhatsApp

ARFASA Abogados · +51 906 089 010 · el mensaje va escrito

Haz el semáforo en paularroyo.com >

Paul Arroyo

Abogado · Director de ARFASA Abogados
Compra de inmuebles y herencias · Lima

★★★★★ 5,0

Reseñas en Google >

Información general sobre la compra de inmuebles en el Perú. No reemplaza la revisión de tu caso, la verificación en SUNARP ni la intervención notarial, y no garantiza un resultado. Normas citadas, verificadas el 18 de octubre de 2026: Código Civil, arts. 315, 971, 1097, 1135, 1412, 1477, 1478, 1549, 2013 y 2014; Ley 29571, arts. 76 y 77; TUO de la Ley 28194, arts. 3 y 7.1; TUO de la Ley de Tributación Municipal, arts. 7, 14, 21, 23 y 25; D. S. 301-2025-EF. © 2026 Paul Arroyo