



GUÍA GRATUITA • MAX CARBONEL

Los 10 pasos obligatorios antes de dar un adelanto por un inmueble en Perú

La checklist que uso con mis clientes para descartar estafas, cargas ocultas y trabas municipales **antes** de comprometer un sol.

Comprar un inmueble en Perú puede ser la mejor inversión de tu vida o el inicio de un juicio de años. La diferencia casi nunca está en el precio: está en lo que revisas *antes* de firmar. Sigue estos 10 pasos en orden.

- 1 Pide la partida registral actualizada en SUNARP**

Solicita la Copia Literal o Partida Electrónica vigente (no una de hace meses). Es el documento que dice quién es realmente el dueño y qué pesa sobre el inmueble.
 - 2 Verifica que el vendedor sea el titular**

El nombre en la partida debe coincidir exactamente con el DNI de quien te vende. Si vende un apoderado, exige el poder vigente inscrito en Registros Públicos.
 - 3 Revisa cargas y gravámenes**

Busca hipotecas, embargos, anticresis o medidas judiciales en el rubro de cargas de la partida. Un inmueble con embargo puede terminar rematado aunque tú ya hayas pagado.
 - 4 Confirma que no haya bloqueos ni litigios**

Anotaciones de demanda, sucesión intestada o copropiedad no aclarada pueden trabar la compra por años. Que la titularidad esté 100% saneada antes de avanzar.
 - 5 Contrasta el área y linderos reales**

Mide y compara el área de la partida con la realidad física y con la Municipalidad. Diferencias de metraje son fuente típica de conflictos con vecinos y con el Registro.
-

6

Chequea la situación municipal del predio

Pide el certificado de parámetros, revisa licencias de construcción y la declaratoria de fábrica. Una construcción no declarada no existe legalmente y puede impedir la venta o el crédito.

7

Verifica que los tributos estén al día

Impuesto predial y arbitrios pendientes se transfieren de hecho al nuevo dueño en la práctica. Exige constancia de no adeudo antes de firmar.

8

Revisa el autoavalúo y su coherencia

Un autoavalúo mal calculado o desactualizado distorsiona impuestos y el valor declarado. Conviene rectificarlo antes de la operación, no después.

9

Formaliza el adelanto con contrato y arras

Nunca entregues dinero solo por confianza o con un recibo simple. Usa un contrato de arras con condiciones claras de devolución si aparece un problema registral.

10

Firma en notaría y sigue la inscripción

La compra recién te protege cuando la escritura pública se inscribe a tu nombre en SUNARP. No sueltes el 100% del pago hasta confirmar que la inscripción está en trámite.

SIGUIENTE PASO

¿Tienes una propiedad en la mira?

Con el **Diagnóstico Express** reviso los títulos en SUNARP y el estado municipal de tu inmueble, y te digo con claridad si conviene avanzar, negociar o retirarte. Escíbeme antes de dar cualquier adelanto.

WhatsApp +51 950 711 143

Correo max@maxcarbonel.com

Ubicación Lima, Perú

Esta guía es material informativo de carácter general y no constituye asesoría legal ni financiera individualizada. Cada caso debe evaluarse de forma particular.

Max Carbonel © 2026 · Finanzas & Saneamiento Inmobiliario · Consultoría Patrimonial