

Seis controles mínimos

Antes de comprar o alquilar una propiedad

Dr. Ivan Cavero de la Peña

Fundador de ICP firma
Abogado - USMP
Maestría en Derecho Civil - PUCP
PG Derecho de la Construcción - UPC



En el mercado inmobiliario peruano, el error más caro suele ocurrir antes de firmar el contrato.

Marcar cada punto antes de alquilar o comprar



1

Visita la propiedad

Ninguna propiedad es igual a otra. La visita permite revisar aspectos que no siempre aparecen en fotografías, videos o anuncios: estado real del inmueble, distribución de ambientes, iluminación, ventilación, ruido, seguridad del vecindario, accesos, vecinos y ocupación efectiva del predio. Visita la zona en distintos horarios. Desconfía de cualquier oferta que busque cerrar la operación sin una visita previa.



2

Revisa la historia registral de la propiedad

Antes de comprar o alquilar, **verifica en SUNARP** que quien ofrece la propiedad tenga la capacidad para hacerlo y que el inmueble no tenga o arrastre contingencias: Embargos, hipotecas, u otras anotaciones.

Es práctica usual que los bancos revisen hasta 10 años de antecedentes de una propiedad antes de otorgar un crédito, ¿por qué un comprador no debería hacer lo mismo?



3

Entiende tu contrato

El **contrato debe reflejar cómo se satisfacen tus intereses.** Es decir, entender con precisión el precio, plazos, entregas, forma de pago, garantías, penalidades, modificaciones, entre otros. Por eso, evita las plantillas o modelos, pues suelen generar conflictos al no reflejar esa precisión.

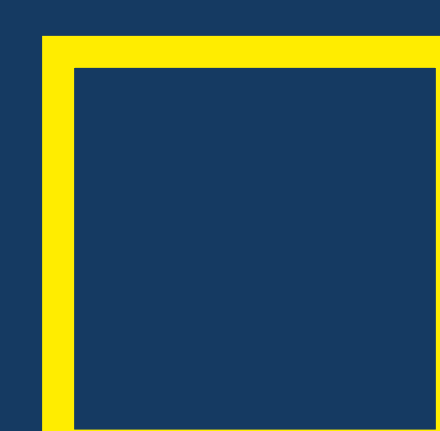


4

Establece un calendario de actividades

Toda operación inmobiliaria necesita fechas claras. ¿Cuándo se paga? ¿Dónde se paga? ¿Cuándo se entrega la propiedad? ¿Cuándo se devuelve, si es alquiler? ¿Qué ocurre si una parte se retrasa?

Un calendario contractual ordena la operación, reduce incertidumbre y permite exigir cumplimiento con mayor claridad.

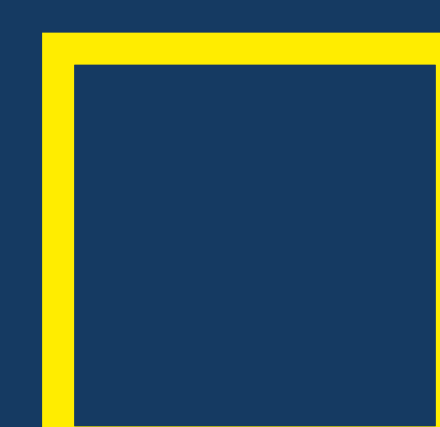


5

Fija un presupuesto

El **precio publicado es solo una parte del costo total.** En una compra pueden sumarse impuestos, gastos notariales, trámites, mudanza, remodelaciones o asesoría especializada. En un alquiler deben considerarse la garantía, mantenimiento, servicios y eventuales adecuaciones.

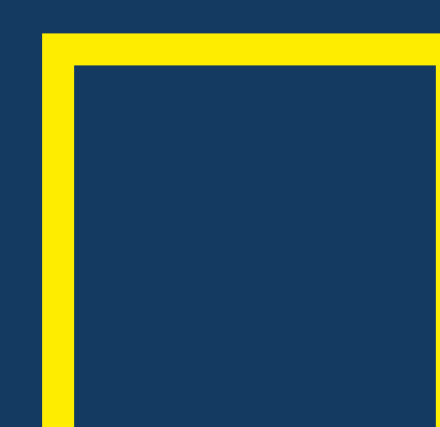
Mirar solo el precio inicial suele llevar a cálculos incompletos.



6

Negocia y cierra el contrato presencialmente

Quando se decida comprar o alquilar, la negociación y el cierre deben hacerse presencialmente, no por internet, emails o mensajes. Aun con el avance de la tecnología, **el estándar de contratación inmobiliaria en el Perú todavía requiere conocer la propiedad y a las partes.** En varios países desarrollados se mantiene este mismo estándar. Este criterio no aplica a plataformas como Airbnb, que funcionan bajo alquileres de corta duración.



En el Perú, cada inmueble tiene una historia. Ignorarla antes de firmar suele ser uno de los errores más costosos.

Revisar estos seis puntos para evitar riesgos y contingencias.