

CLASE INTRODUCTORIA

MODULO DE ASPECTOS LEGALES

Dr. Josué Castillo

- DOCUMENTOS LEGALES EN LA CAPTACION DE UN INMUEBLE PARA LA VENTA
- EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE

INTRODUCCIÓN

Cuando captamos un inmueble no basta que esté bien ubicado, que tenga un área importante, un excelente estado de conservación, que el propietario sea muy razonable, que pida un precio de acuerdo al mercado y acepte pagarnos una comisión importante, pues si los documentos no están en regla no será posible vender ese inmueble

¿A qué documentos nos estamos refiriendo?

DOCUMENTOS A SOLICITAR AL PROPIETARIO:

1. DOCUMENTOS REGISTRALES

- **EL CRI O EL CERTIFICADO LITERAL**

2. DOCUMENTOS MUNICIPALES

- **EL PU Y EL HR**

3. DOCUMENTOS DE IDENTIDAD

- **EL DNI O EL C.E.**
- **VIGENCIA DE PODER**

4. OPCIONAL : EL TESTIMONIO

DOCUMENTOS REGISTRALES

- EL CERTIFICADO LITERAL O COPIA LITERAL
- EL CRI
(CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO)
- BÚSQUEDA DE INDICES
- VISUALIZACIÓN
- CERTIFICADO POSITIVO
- CERTIFICADO NEGATIVO
- LOS TÍTULOS ARCHIVADOS

Formas de Registro

LA PARTIDA REGISTRAL

LOS ASIENTOS REGISTRALES

LOS TÍTULOS ARCHIVADOS

SISTEMAS EN EL TIEMPO:

- Tomo
- Ficha
- Partida Electrónica

DOCUMENTOS MUNICIPALES

PU

Predio Urbano

HR

Hoja de Resumen

Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

- - Zonificación.
- - Usos permisibles y compatibles.
- - Densidad neta máxima.
- - Área de lote normativo.
- - Porcentaje mínimo de área libre.
- - Alturas máxima y mínima permisibles.
- - Retiros y alineamiento de fachada.
- - Espacios de estacionamiento.
- - Fecha de emisión y término de su vigencia (36 meses).

DOCUMENTOS DE IDENTIDAD (Persona Natural)

- DNI
 - Carnet de Extranjería
 - Pasaporte
-
- PODER POR ESCRITURA PÚBLICA
 - VIGENCIA DE PODER

PODERES

- CARTA PODER SIMPLE
- CARTA PODER CON FIRMA LEGALIZADA
- PODER FUERA DE REGISTRO
- **PODER POR ESCRITURA PÚBLICA**

DOCUMENTOS DE IDENTIDAD (Persona Jurídica)

- COPIA LITERAL DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
- VIGENCIA DE PERSONA JURÍDICA
- VIGENCIA DE PODER REPRESENTANTE LEGAL
- DNI/C.E. REPRESENTANTE LEGAL
- FICHA RUC
- ACUERDO JUNTA DE ACCIONISTAS SI VALOR DE INMUEBLE MAYOR A 50% DE CAPITAL

ESTUDIO DE TÍTULOS

Una vez reunida la información Registral, Municipal y Personal procedemos a cruzarla en primer lugar para corroborar que la identidad del propietario, no solo coincida y, que esté actualizada la información, también que, su nombre esté correctamente escrito en los tres documentos (CRI o copia Literal, PU y HR del Autoavalúo y en el DNI)

LA PARTIDA REGISTRAL

Todo inmueble una vez independizado, debe quedar inscrito en una Partida Registral que se identifica con un número único e irrepetible en el Registro de Predios de la SUNARP.

Allí estará la descripción del inmueble y se inscribirán todos los eventos importantes como transferencias de propiedad, gravámenes, etc, en forma cronológica.

Viene a ser la “historia” del inmueble.

LOS ASIENTOS REGISTRALES

La Partida Registral está compuesta por una sucesión de Asientos Registrales que, numerados correlativamente e identificados por “Rubros”, equivalen a los “capítulos” de la historia del inmueble.

En cada Asiento Registral se consigna un resumen de los datos del Acto que se inscribe, por ejemplo una Compra Venta o una Hipoteca.

Cada Asiento Registral hace referencia al “Titulo” que le dio origen.

LOS TÍTULOS ARCHIVADOS

Cada Asiento Registral tiene como sustento el documento que le dio origen (“Título”), por ejemplo, el Parte Notarial con la Copia Certificada de la Escritura Pública.

Al ingresar un documento al registro para su inscripción, se le asigna un “Número de Título”

Una vez inscrito el Acto en un Asiento Registral, el Documento se archiva y pasa a llamarse

“TITULO ARCHIVADO” y se le identifica o ubica por su número y fecha de presentación.

TAREA:

- Elaborar un Glosario de por lo menos 20 términos jurídicos inmobiliarios, de importancia para el uso y la actividad del Agente Inmobiliario.
- Elegir dos términos (palabras o frases) para explicar con sus propias palabras, mediante intervención oral en clase.

EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE

PROCESO DE VENTA DE INMUEBLE

1. MINUTA

Contrato privado, dirigido al notario

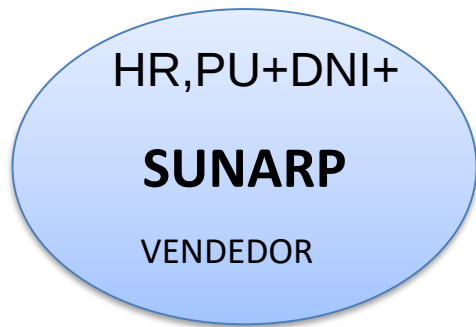
2. ESCRITURA PUBLICA

Instrumento Publico con fe notarial

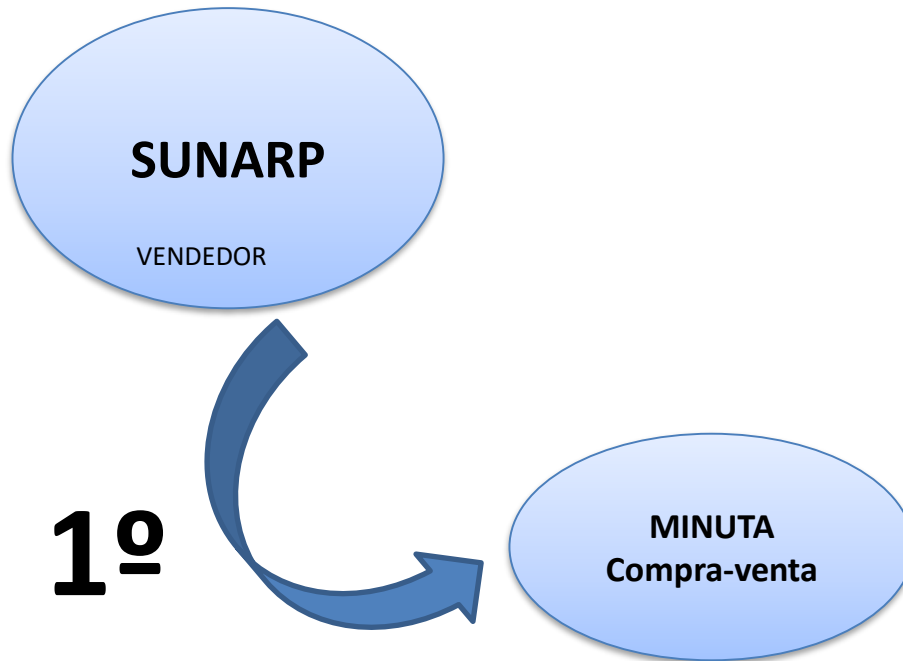
3. INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Protegido por la Publicidad Registral

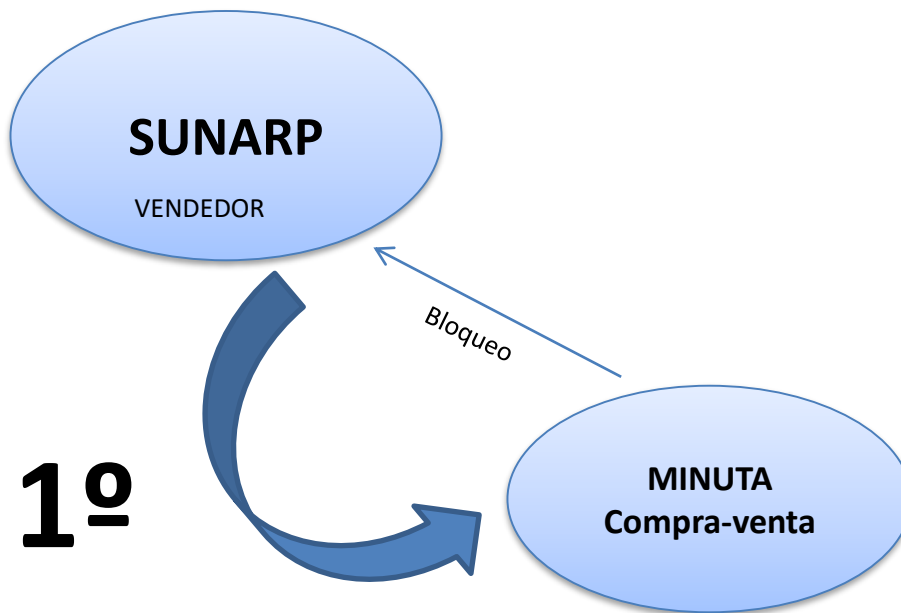
EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE



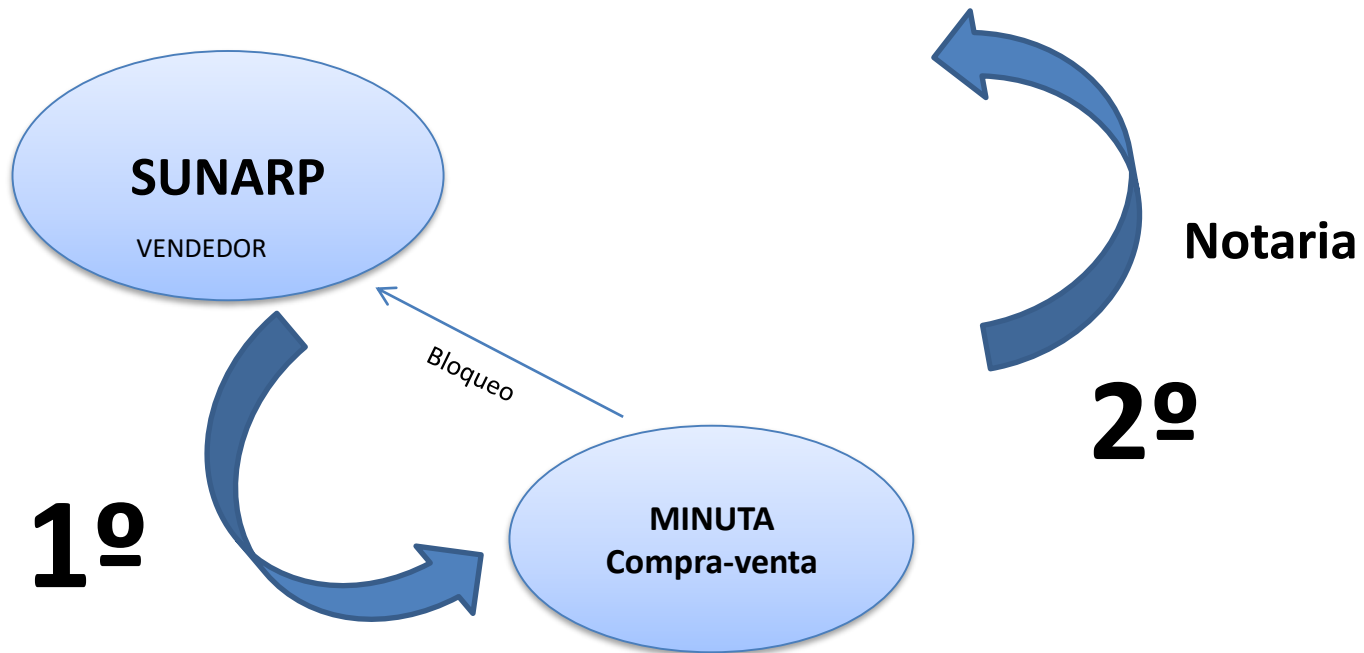
EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE



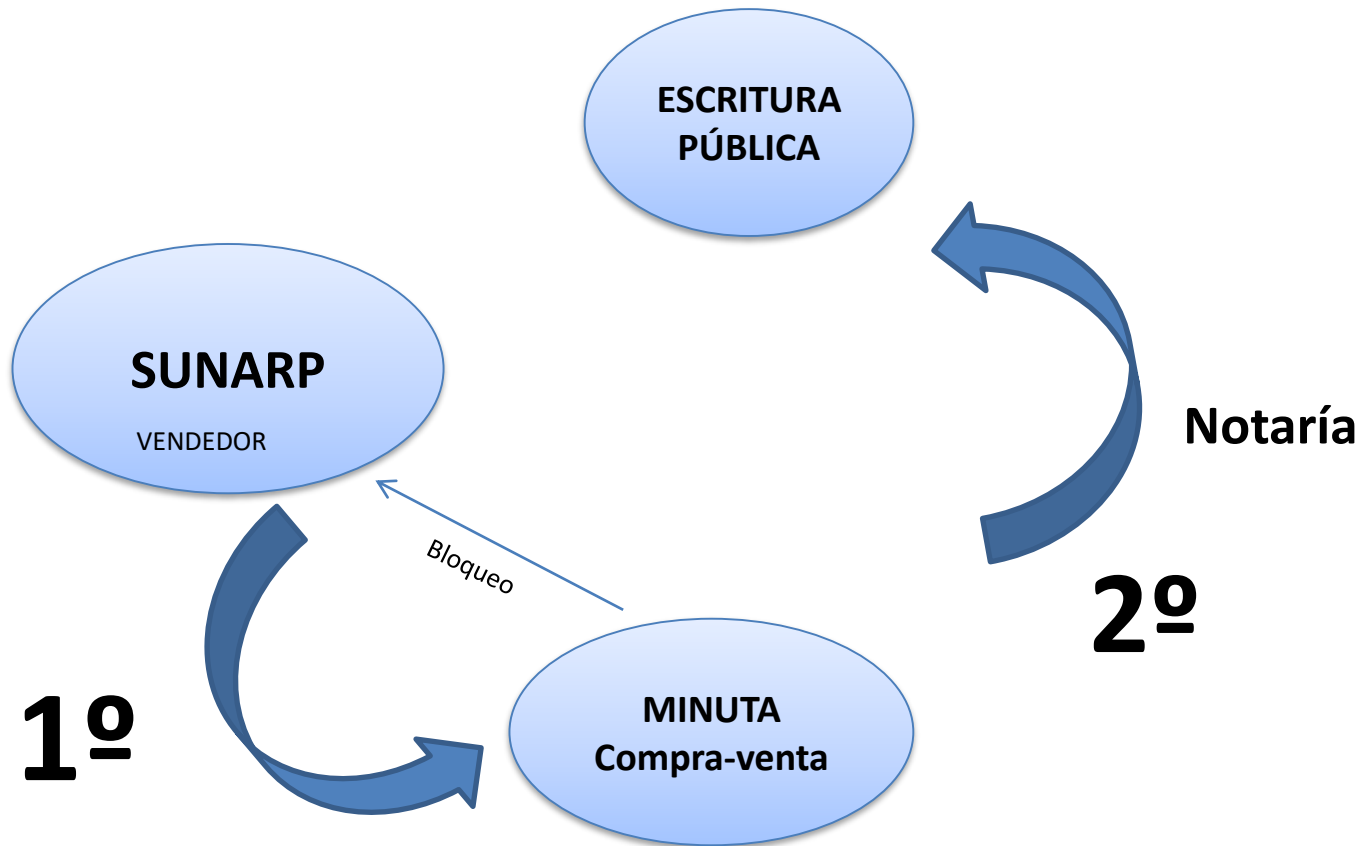
EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE



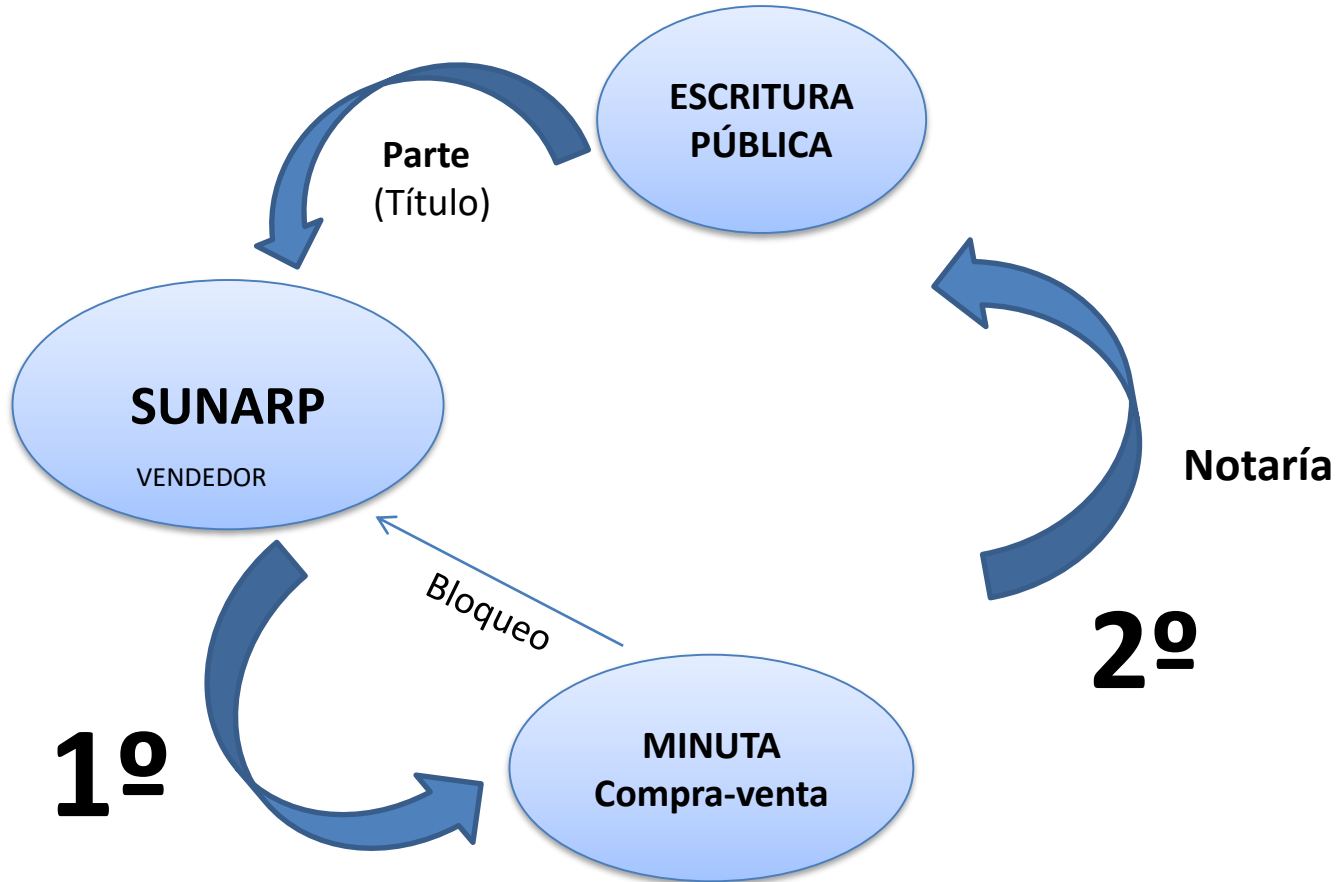
EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE



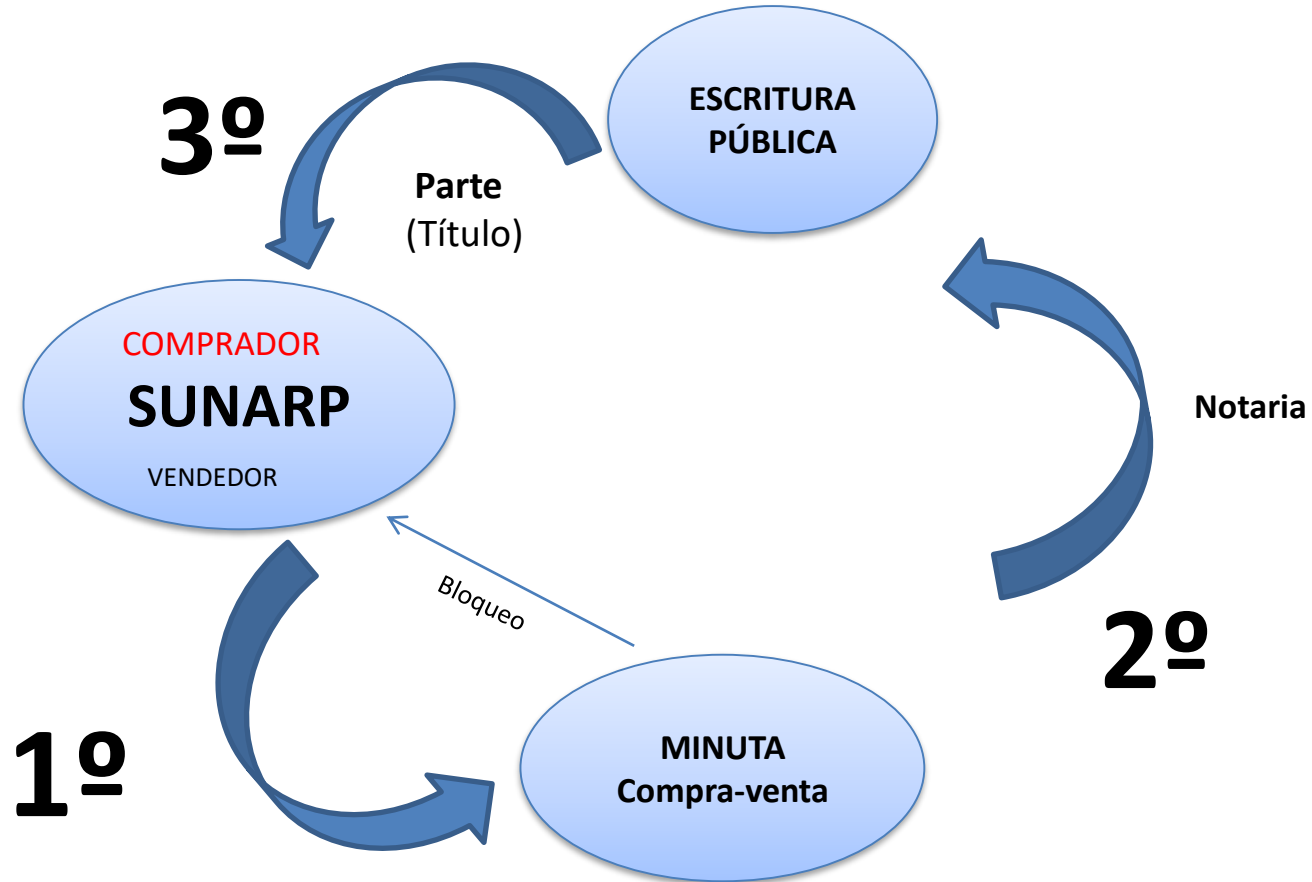
EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE



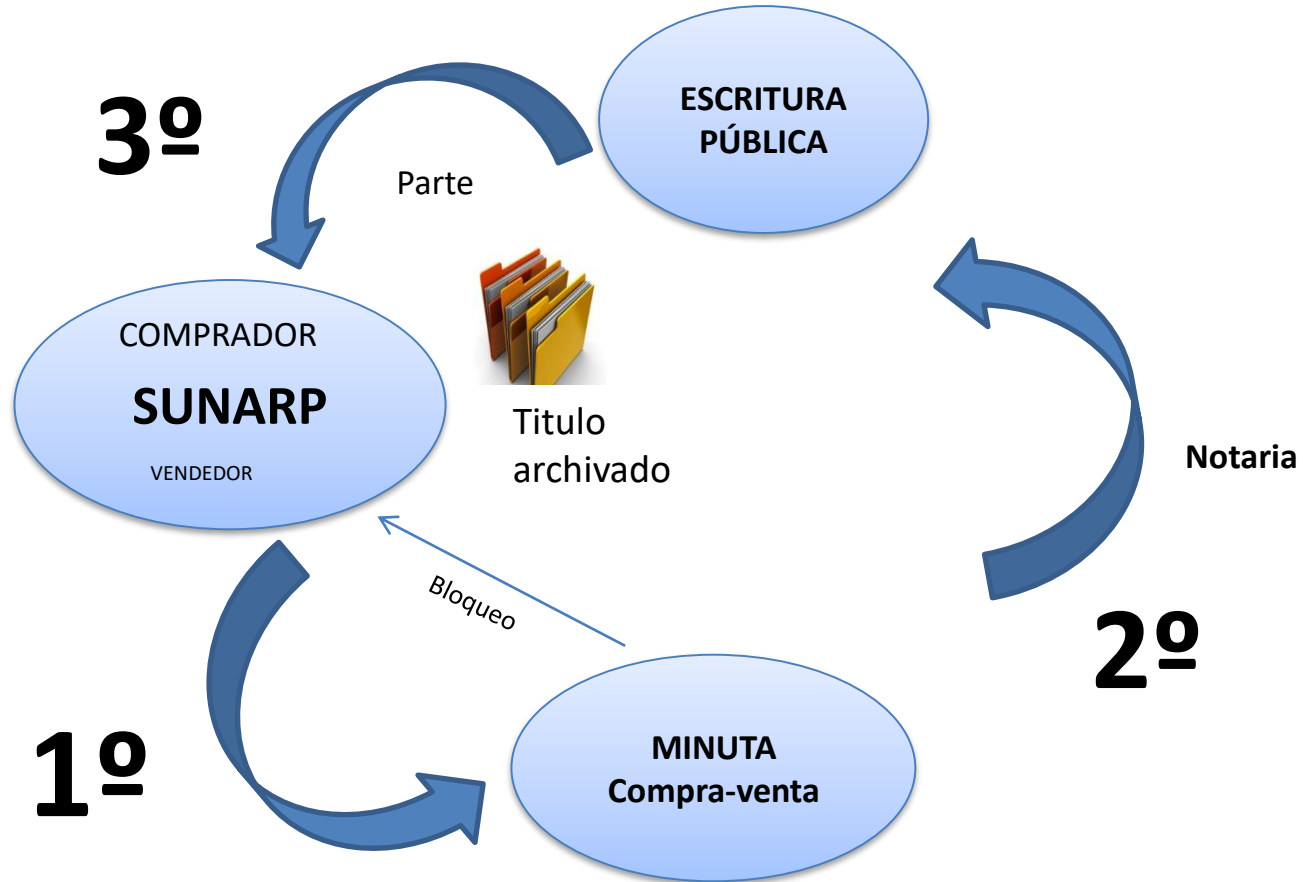
EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE



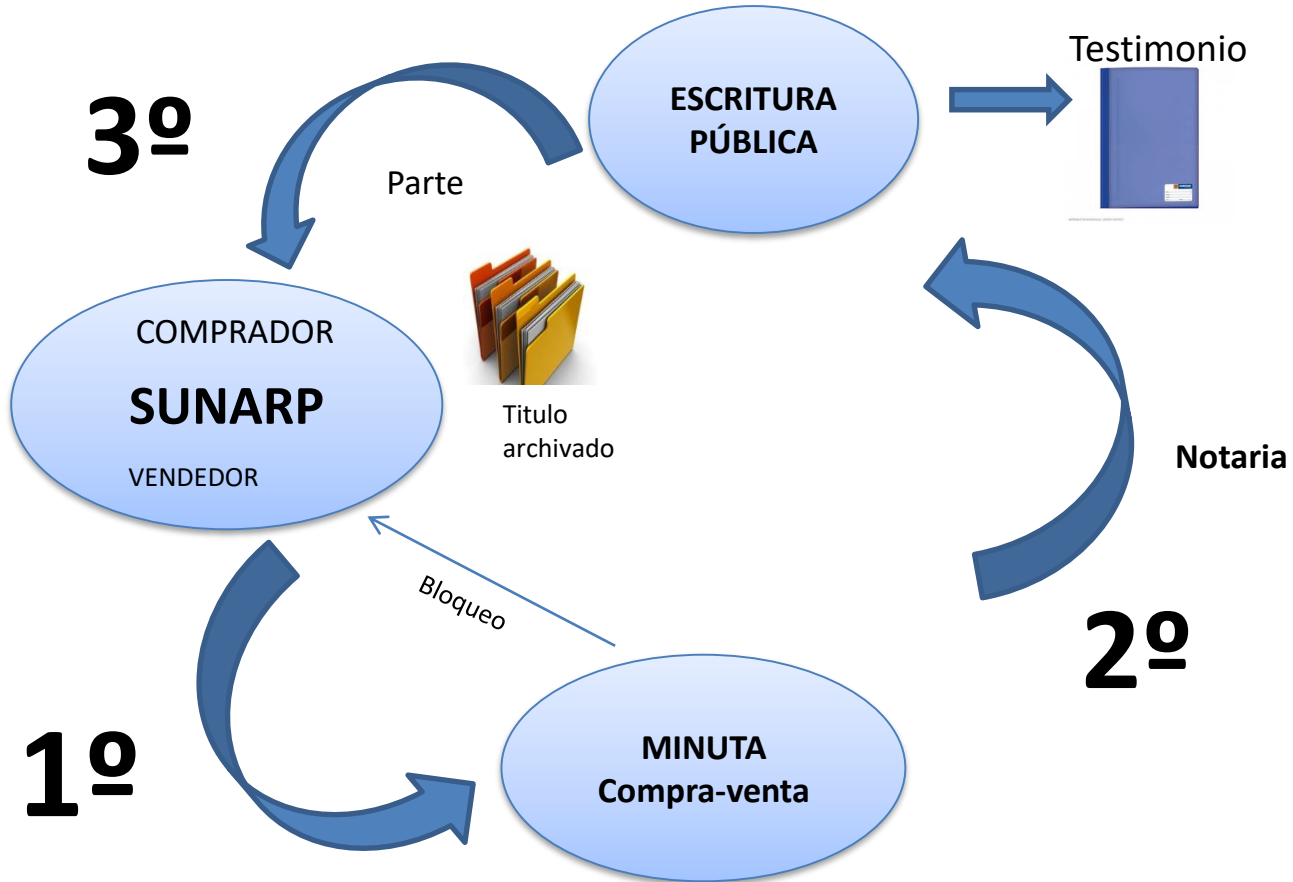
EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE



EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE



EL PROCESO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE



GRACIAS POR SU ATENCIÓN



Josue Castillo Abogado Inmobiliario

