



PULSO INMOBILIARIO

Real Estate Intelligence

SETIEMBRE 2026 | Edición N.º 01

¿QUÉ ESTÁ MOVIENDO EL MERCADO INMOBILIARIO?

Nuevos precedentes del Tribunal Registral y cambios en la regulación registral marcan la agenda de setiembre.



04

Nuevos precedentes de observancia obligatoria



01

Criterio que ponemos bajo la lupa



01 OCT.

Entra en vigencia el nuevo reglamento del registro personal



Conoce aquí más detalles.





NUEVOS PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA

Aprobados en sesión ordinaria del CCCXXIV (324) Pleno del Tribunal Registral



Presentación de documentos a través del SID-SUNARP



Independización en mérito a título archivado →



Efectos del incumplimiento del plazo de antelación de la convocatoria



Precisión al Precedente de Observancia Obligatoria sobre Certificado de Información Catastral aprobado en el CCLXXIV Pleno (274-2023) →

Se podrá realizar independizaciones en mérito al título archivado en aquellos casos donde se ha inscrito la parcelación, subdivisión o recepción de obras de una habilitación urbana **sin que se haya realizado la independizaciones***.

El certificado de información catastral regulado por el Reglamento de la Ley 31145 **es obligatorio para la inmatriculación física de predios rurales**, independientemente de si se encuentran en zona catastrada o no. Excepcionalmente, se podrá presentar certificados negativos si se generó un "asiento de presentación" antes de que el nuevo reglamento entrará en vigor**.

* Los casos son los contenidos en la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

** Anteriormente, si un terreno estaba en una zona sin catastro, la norma permitía presentar un "certificado negativo de zona catastrada" elaborado por un ingeniero verificador, situación que ha cambiado tras la emisión del nuevo precedente.



CONSEJO PULSO

Un saneamiento físico-legal preventivo evita contingencias municipales y registrales. Conocer estas nuevas reglas de juego, desde cómo rescatar una independización hasta los nuevos requisitos catastrales, es vital para asegurar la viabilidad jurídica de cualquier futuro desarrollo inmobiliario.



PRIMER REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO PERSONAL - RIRP

SUNARP busca uniformizar y consolidar su normativa.



¿DE QUÉ SE TRATA?

SUNARP ha aprobado el nuevo **Reglamento de Inscripciones del Registro Personal (RIRP)**, que entrará en vigor el 1 de octubre de 2026.

Históricamente, los procedimientos de este registro (que incluyen uniones de hecho, divorcios, designación de apoyos, quiebras, entre otros) estaban dispersos en múltiples normas, directivas y leyes especiales.



Este nuevo reglamento unifica y especializa todos los procesos en un solo cuerpo normativo, con el objetivo de simplificar los trámites, garantizar la seguridad jurídica y modernizar la gestión pública.



50

ARTÍCULOS

El nuevo RIRP consta de 50 artículos y establece reglas específicas para los procedimientos e inscripción del Registro Personal.



01 OCT.

ENTRA EN VIGENCIA

La Resolución N.º 00213-2026-SUNARP/SN establece su entrada en vigencia para el 1 de octubre de 2026.



1º

REGLAMENTO INTEGRAL

Por primera vez, el Registro Personal cuenta con un reglamento especializado e integral, que concentra su regulación en un cuerpo normativo propio.

Conoce en la siguiente página los principales impactos de este reglamento





01



Prohibición de efectos traslativos automáticos

Las inscripciones que se realizan en el Registro Personal no producen, por su sola extensión, la transferencia de propiedad en los registros de bienes.



02



Reglas patrimoniales sobre las Uniones de Hecho

Ni la liquidación ni la adjudicación de bienes derivadas de una unión de hecho son inscribibles en el Registro Personal.



03



Implementación del Sistema de Apoyos y Salvaguardias

Se establece un marco ordenado para inscribir la designación de apoyos y salvaguardias, incluyendo aquellos designados a futuro o emitidos a través de funcionarios consulares en el extranjero.



04



Sustitución de Régimen Patrimonial por Concurso

Si un cónyuge ingresa a un Procedimiento Concursal Ordinario, la consecuente sustitución del régimen patrimonial puede ahora inscribirse mediante una solicitud directa del interesado.





¿LA COMPRAVENTA EN PLANOS REDUCE EL PRECIO DE VENTA?

Estos últimos años este tipo de ventas han alcanzado un mayor desarrollo en el mercado inmobiliario

¿Qué es una compraventa en planos?

La compra de un departamento en planos es, en esencia, la adquisición de un bien futuro.

Asimismo, consiste en un mecanismo de financiamiento para las inmobiliarias, pues, les permite tener mayor liquidez para el desarrollo del proyecto.



¿Cuánto disminuye el precio al comprar en planos?

El ahorro al adquirir un inmueble antes de su finalización varía según la etapa de la obra, el ritmo de ventas y la ubicación. Las inmobiliarias señalan lo siguiente:

Grupo Santa María: Observan que un inmueble cuesta entre un 10% y 15% menos en planos comparado con el proyecto ya entregado.

Albamar Grupo Inmobiliario: Indican que adquirir en planos cuesta entre un 6% y 10% menos frente a un inmueble terminado. Esta diferencia se va reduciendo conforme la obra avanza.

Datos cruciales del Mercado

En julio, el **87% de las ventas inmobiliarias** correspondió a proyectos que se encontraban en planos o en etapa de construcción.

Específicamente, el **35% de las viviendas vendidas estaba en fase de planos** y el **52% en construcción**.



Fuente: Gestión, publicado el 20/08/2025

LA CLAVE:



Desde una perspectiva legal y contractual, es fundamental que el comprador y el desarrollador inmobiliario tengan absoluta claridad sobre desde qué momento exacto puede considerarse que este bien existe jurídicamente dentro del proyecto inmobiliario. Definir esta existencia jurídica no solo garantiza la transparencia que hoy exigen los compradores peruanos, sino que asegura la correcta inscripción registral y protege la inversión frente a contingencias durante la etapa de construcción.



¿Procede la inmatriculación de un predio cuyo título de dominio no coincide plenamente con la documentación técnica presentada?

Resolución No. 0045-2026-SUNARP-TR

📅 8 de enero de 2026

📍 Registro de Predios de Cañete

En un reciente caso, un Registrador denegó la inscripción de una inmatriculación debido a discrepancias físicas: la escritura pública de 1965 indicaba un área de 337.31 m² y una dirección "sin número", mientras que los planos técnicos actuales señalaban un área de 310.96 m² y la dirección con el número 280.

Al respecto, el Tribunal Registral consideró que, cuando la inmatriculación colinda con predios no inscritos y los valores del plano difieren de los consignados en el título de propiedad, **la inscripción procede conforme al área del plano, siempre que el Área de Catastro determine que se trata del mismo predio.**



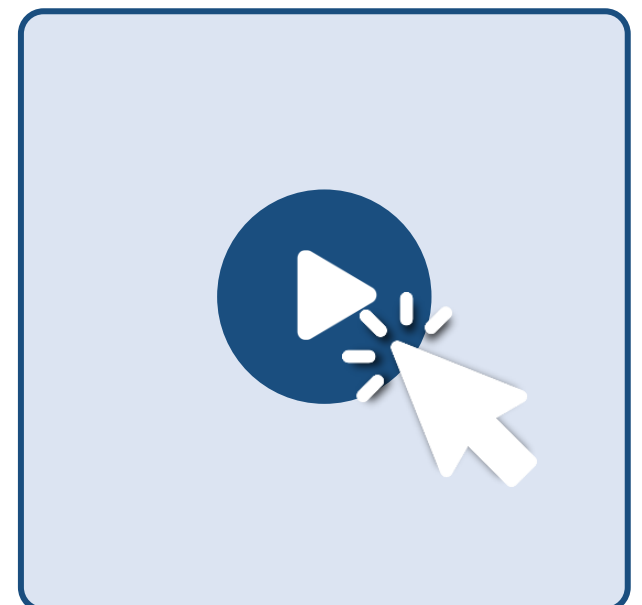
VIDEO RECOMENDADO

SANEAMIENTO INMOBILIARIO - Cómo proteger tu propiedad

¿Tu propiedad cuenta con todos los documentos necesarios?

En este Conversatorio Inmobiliario conocerás los aspectos más importantes para formalizar y proteger tu propiedad en el Perú.

▶ **VER VIDEO**



**Para más información o asesoría sobre este tema,
comunicarse con:**



Angello Rivera

arivera@osterlingfirm.com



Rossmery Almerco

ralmerco@osterlingfirm.com



Fernando Allasi

fallasi@osterlingfirm.com



Stik Quezada

equetzada@osterlingfirm.com