



LA VENTA AD CORPUS EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA CON CONSUMIDORES

OLGA ALCÁNTARA FRANCIA*
CÉSAR CARRANZA ÁLVAREZ**

RESUMEN

Los autores reflexionan sobre el cambio de criterio realizado por la Sala Especializada de Protección al Consumidor del Tribunal del Indecopi respecto a la incorporación de la denominada cláusula *ad corpus* en los contratos de compraventa inmobiliaria con consumidores, partiendo de un análisis de la misma y los pronunciamientos previos de la autoridad administrativa. En tal sentido, los autores consideran correcto y apropiado el cambio de criterio adoptado en la Resolución N° 2816-2019/SPC-INDECOPI, pues a través de ella se reconoce la validez de la cláusula *ad corpus*, se respeta el contrato y la autonomía privada y, más aún, se recupera el verdadero rol del Indecopi como ente regulador y no interventor.

MARCO NORMATIVO:

Código Civil: art. 1577.
Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571 (02/09/2010): arts. 18 y 19.

PALABRAS CLAVE: Compraventa inmobiliaria / Cláusula *ad corpus* / Consumidores / Deber de idoneidad

Recibido: 07/09/2020

Aprobado: 08/09/2020

I. LA CLÁUSULA AD CORPUS EN CUESTIÓN

Ausente del primer Código Civil de nuestra historia, habrá que retroceder hasta el de 1936 (art. 1423) para encontrar ahí el punto de partida de la regulación de la venta *ad corpus*, que hoy encontramos prevista en el controvertido artículo 1577 del Código Civil vigente; y ello, porque a partir

* Abogada. Profesora de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima. Máster en Economía y Derecho de Consumo por la Universidad de Castilla - La Mancha, España.

** Abogado. Profesor universitario. Estudios de Posgrado en la Pontificia Universidad Católica del Perú (Magister en Derecho de la Empresa) y en la Universidad de Salamanca (Derecho de Daños). Ha realizado estancia docente y de investigación en la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín (Colombia).

COMENTARIO RELEVANTE
DE LOS AUTORES



La cláusula o venta *ad corpus* puede ser conceptualizada como aquella en virtud de la cual las partes de un contrato de compraventa determinan que el precio a pagar es por el conjunto del bien, o sea en bloque, y no por las medidas que le correspondieran, así estas se hayan incorporado en el reglamento contractual; y ya se trate de un bien inmueble presente o futuro.

de diversos pronunciamientos de la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante, SPC) del Tribunal del Indecopi, tal ha sido proscrita de los contratos de compraventa inmobiliaria suscritos con consumidores, por considerarla violatoria del deber de idoneidad previsto en el Código de Protección y Defensa del Consumidor (art. 18 y ss.). Frente a ese criterio, emerge hoy el señalado por la Resolución N° 2816-2019/SPC-INDECOPI, del 9 de octubre de 2019, emitida en el procedimiento **Arturo José María Lúcar Álvarez c. Intraformas S.A.C.**, según el cual su utilización encuentra justificación y respaldo legal en la norma del citado artículo 1577. Corresponde analizar, entonces, cuál de esas dos posturas es la correcta.

La cláusula o venta *ad corpus*, como se prefiera, puede ser conceptualizada como aquella en virtud de la cual las partes de un contrato de compraventa determinan que el precio a pagar es por el conjunto del bien, o sea en bloque, y no por las medidas que le correspondieran, así estas se hayan incorporado en el reglamento contractual; y ya se trate de un bien inmueble presente o futuro.

Como puede advertirse, dicha cláusula incide de manera particular en la determinación del precio de venta, evitando discusiones posteriores cuando se advirtiera alguna divergencia entre las medidas reales del bien respecto a las consignadas en el contrato, las cuales en sí resultan irrelevantes. En ese sentido, nos adherimos a lo que señala un sector de la doctrina patria cuando afirma que “la regulación subtípica de la compraventa *ad corpus* conforma (...), un estatuto normativo destinado a incidir en la determinación del precio que el comprador se encuentra obligado a pagar a favor del vendedor”, es decir, apunta a fijar “parámetros objetivos para la especificación del precio, antes que para la individualización del inmueble materia de compraventa” (Vásquez, 2016, p. 63).

Su uso se encuentra hoy tan extendido en la práctica inmobiliaria que prácticamente nos encontramos ante una “cláusula de estilo” (Castillo Freyre, 2002, p. 226).

La regulación que el codificador nacional ha brindado a la venta *ad corpus*, no ha sido uniforme. El artículo 1423 del Código de 1936 era tajante al no conceder al comprador y al vendedor posibilidad alguna de obtener un reajuste del precio estipulado o intentar la rescisión del contrato cuando se advirtiera una extensión diferente, sea esta mayor o menor. No había, por tanto, discusión sobre el precio acordado voluntariamente por las partes.

El Código Civil actual, sin embargo, ha variado la orientación. Prevista en el artículo 1577 del capítulo referente a la compraventa sobre medida, la cláusula en cuestión si bien ataja, en principio, cualquier acción del comprador de obtener un reajuste –de más o de menos– del precio, cuando tal se fijó en bloque, abre la posibilidad de obtenerlo siempre que, habiéndose indicado en el contrato las medidas del bien, estas difieran en más de una décima parte (10 %) de las reales que el

mismo presenta. Con otras palabras, aunque la diferencia alcance el tope legal, el comprador está obligado a cumplir con el pago del precio acordado y el vendedor a exigirselo.

La cláusula de venta de cuerpo cierto o *ad corpus*, así como aquella realizada por unidad de medida o número, pueden integrar los contratos de compraventa de bienes futuros, como se indicó previamente. La legislación y doctrina españolas, han sabido establecer diferencias entre una y otra, dado que los efectos sobre la subsistencia del contrato son también bastante distintos. Así, las ventas de “cuerpo cierto” se caracterizan por establecer un precio determinado por el inmueble en su totalidad (considerándolo, como un todo), con independencia de los metros cuadrados que resulten de una medición posterior (sea en más o en menos), aunque difiera de lo fijado en el contrato. El precio no varía con posterioridad, a pesar de que exista un desfase entre la superficie real y la consignada en el contrato; lo que implica que las partes no podrán reclamarse el incremento o disminución del precio resultante del decaje. En este orden de ideas, la superficie o extensión del inmueble no representa un elemento determinante de la voluntad a la hora de concluir el contrato de compraventa¹.

COMENTARIO RELEVANTE DE LOS AUTORES



Nos encontramos frente a una cláusula o tipo de venta permitida por el legislador, que determina que el precio se establezca no por las medidas o cabida del inmueble objeto de la compraventa, sino por el todo, o en bloque, no existiendo posibilidad de discutir posteriormente sobre el precio, salvo la expresa condicionante a que se contrae la última parte del artículo 1577 del Código Civil. El respecto de la autonomía privada exige el cumplimiento fiel de dicho pacto.

La doctrina y la legislación españolas, ha diferenciado este tipo de ventas de aquellas que se realizan a razón **de un tanto por unidad de medida o número**². En este tipo de contratos, la superficie o extensión sí constituye un elemento esencial del contrato. Al respecto, el Código Civil español, distingue los siguientes supuestos:

- 1 Al respecto, el artículo 1471 del Código Civil español, precisa: “En la venta de un inmueble, hecha por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo, aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato. Esto mismo tendrá lugar cuando sean dos o más fincas las vendidas por un solo precio, pero si, además de expresarse los linderos, indispensables en toda enajenación de inmuebles, se designaren en el contrato su cabida o número, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos, aun cuando exceda de la cabida o número expresados en el contrato; y, si no pudiere, sufrirá una disminución en el precio, proporcional a lo que falte de cabida o número, a no ser que el contrato quede anulado por no conformarse el comprador con que se deje de entregar lo que se estipuló”.
- 2 El artículo 1469 del Código civil español establece: “La obligación de entregar la cosa vendida comprende la de poner en poder del comprador todo lo que exprese el contrato, mediante las reglas siguientes: Si la venta de bienes inmuebles se hubiese hecho con expresión de su cabida, a razón de un precio por unidad de medida o número, tendrá obligación el vendedor de entregar al comprador, si este lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato; pero si esto no fuere posible, podrá el comprador optar entre una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato, siempre que, en este último caso, no baje de la décima parte de la cabida la disminución de la que se le atribuyera al inmueble. Lo mismo se hará, aunque resulte igual cabida, si alguna parte de ella no es de la calidad expresada en el contrato. La rescisión, en este caso, sólo tendrá lugar a voluntad del comprador, cuando el menos valor de la cosa vendida exceda de la décima parte del precio convenido”.

COMENTARIO RELEVANTE
DE LOS AUTORES



No obstante que se trata de un pacto permitido por el legislador nacional, utilizado de forma recurrente en el tráfico inmobiliario del Perú, el Indecopi ha mantenido hasta hace poco una posición contraria a su inclusión en contratos de compraventa inmobiliaria suscritos con consumidores. Los argumentos han sido de diverso calibre: desde señalar que la cláusula *ad corpus* fue pensada para una época diferente a la actual hasta invocar el estado de vulnerabilidad (o debilidad estructural), en la cual se encuentra el consumidor en el mercado inmobiliario.

- Si se entrega menos superficie, pero esta no supera la décima parte (10 %) de la extensión expresada en el contrato, el comprador puede solicitar la rebaja proporcional del precio.
- Si se entrega menos superficie y este diferencial es igual o superior a la décima parte (10 %) de lo fijado en el contrato, entonces, el comprador puede optar entre la rebaja proporcional del precio o la resolución del contrato.
- Si se entregara una superficie mayor a la señalada en el contrato, el comprador queda obligado a pagar dicho incremento de forma proporcional, siempre que este diferencial no supere la vigésima parte (5 %).
- Si la superficie entregada supera la vigésima parte (5 %) de lo señalado en el contrato, entonces el comprador puede optar entre pagar dicho incremento proporcional o resolver el contrato.

Esta cláusula, generalmente, integra los contratos de compraventa de inmuebles sobre planos (los cuales, constituyen compraventa de bien futuro) en los que la vivienda no existe al momento de la celebración del contrato, y cuya construcción ha sido establecida para un plazo posterior. La regla general es el respeto de lo establecido en el contrato, salvo que se presenten algunos de los supuestos citados precedentemente.

No obstante, resulta claro que para un consumidor que adquiere una vivienda sobre plano o en fase poco avanzada de construcción sea relevante para conocer con precisión los detalles del bien (fundamentalmente, el metraje de este), así como la fecha de entrega. En tal sentido, la obligación del vendedor o promotor es de informarle acerca de dichos extremos.

En el marco de este tipo de contratación, es posible la utilización de ciertas cláusulas que pudieran ser categorizadas como abusivas. Es así que, siguiendo con el derecho español, el Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios (TRLGCU) sanciona con nulidad las cláusulas que limiten la responsabilidad del vendedor por defecto de cabida (incumplimiento contractual), con el objetivo de impedir al consumidor la aplicación de los remedios previstos por el artículo 1469 del Código Civil español (señalados en los párrafos anteriores) y someter el contrato de venta al régimen establecido en el artículo 1471 del referido Código relativo a la venta *ad corpus*. Cámara Lapuente señala que se considera “abusiva la cláusula no negociada que establece que el inmueble se vende a tanto alzado (art. 1471, CC) cuando por su naturaleza (incluida la ubicación), las circunstancias del contrato y el resto de estipulaciones resulta palmario que el precio se estipuló por unidad de medida (...)” (Cámara Lapuente, 2011, p. 855; Pertiñez Vilchez, 2006; Martín León, 2014).

En síntesis, nos encontramos frente a una cláusula o tipo de venta permitida por el legislador, que determina que el precio se establezca no por las medidas o cabida del inmueble objeto de la compraventa, sino por el todo, o en bloque, no existiendo posibilidad de discutir posteriormente sobre el precio, salvo la expresa condicionante a que se contrae la última parte del artículo 1577 del Código Civil. El respecto de la autonomía privada exige el cumplimiento fiel de dicho pacto.

II. LA CUESTIONABLE POSTURA DEL INDECOPI FRENTE A LA CLÁUSULA *AD CORPUS*

No obstante que se trata de un pacto permitido por el legislador nacional, utilizado de forma recurrente en el tráfico inmobiliario del Perú, el Indecopi ha mantenido hasta hace poco una posición contraria a su inclusión en contratos de compraventa inmobiliaria suscritos con consumidores. Los argumentos han sido de diverso calibre: desde señalar que la cláusula *ad corpus* fue pensada para una época diferente a la actual hasta invocar el estado de vulnerabilidad (o debilidad estructural), en la cual se encuentra el consumidor en el mercado inmobiliario. En síntesis, tales son los siguientes:

- Que no resulta idóneo que un proveedor se comprometa con el consumidor a entregarle un inmueble con un metraje determinado, y luego se lo entregue con medidas distintas a las ofrecidas; siendo que las medidas de aquel, además de sus características, fueron determinantes para su decisión de consumo (Resolución N° 1233-2015/SPC-INDECOPI, del 20 de abril de 2015, *Miguel Gustavo Begue Iturizaga c. Shamrock del Perú S.A.C.*; Resolución N° 3187-2016/SPC-INDECOPI, del 29 de agosto de 2016, *Víctor Jesús Viteri Valiente c. Constructora Rishmoller S.A.C.*).

COMENTARIO RELEVANTE DE LOS AUTORES



En todas esas resoluciones, como se anotó, el proveedor era sancionado por infracción al deber de idoneidad debido a la entrega de un inmueble cuyas medidas reales diferían de aquellas señaladas en el contrato, a pesar de haberse contratado en bloque, apelando a una estipulación permitida por la ley y aceptada por ambas partes contratantes.

- La cláusula *ad corpus* prevista en el artículo 1577 del Código Civil, no estaría a tono con la realidad actual, pues respondería a un modelo desfasado, cuya utilización resultaba más compatible con las adquisiciones de aquella época (1984 en adelante): fundos, fincas, terrenos, etc., cuyo pago era “por un todo y no por su extensión” (Resolución N° 1233-2015/SPC-INDECOPI; Resolución N° 3187-2016/SPC-INDECOPI; Resolución N° 2320-2016/SPC-INDECOPI, del 27 de junio de 2016, **Carlos Francisco Alborno Jiménez c. Inversiones Wixal S.A.C.**; Resolución N° 2882-2016/SPC-INDECOPI, del 8 de agosto de 2016, **Erick Eduardo Cuayla Marca y otras c. T & T Constructores S.A.C.**).
- La cláusula *ad corpus* no sería aplicable en la actualidad (por no encontrar su razón de ser), porque tratándose de áreas urbanas la tecnología permite que el consumidor reciba con exactitud la información pertinente (Resolución N° 1233-2015/SPC-INDECOPI; Resolución N° 3187-2016/SPC-INDECOPI; Resolución N° 2320-2016/SPC-INDECOPI; Resolución N° 2882-2016/SPC-INDECOPI).

COMENTARIO RELEVANTE DE LOS AUTORES



Las diferencias de medición son toleradas por las normas sectoriales; los márgenes de error son admisibles hasta ciertos porcentajes, tanto en terreno plano, accidentado o en terrenos de formas regulares o irregulares. De ahí que la cláusula *ad corpus* no solamente reconozca tácitamente estos márgenes de variación en la superficie de los inmuebles, sino que, además, permite al consumidor ahorrarse el costo de la medición asumiendo el riesgo de la existencia de márgenes de error. El consumidor, contrariamente a lo afirmado por la SPC, no se encuentra, necesariamente, en una situación de debilidad.

- El consumidor se encuentra en una situación de “desventaja y de debilidad estructural” frente a las empresas inmobiliarias que, por su propia naturaleza, se encuentran en mejores condiciones para establecer la dimensión determinada y precisa de un inmueble materia de venta, “por lo que interpretar las cláusula *ad corpus* en contra de los intereses del consumidor implica una contravención al principio de protección mínima establecido por el Código” (Resolución N° 1233-2015/SPC-INDECOPI; Resolución N° 2882-2016/SPC-INDECOPI; Resolución N° 2320-2016/SPC-INDECOPI; Resolución N° 3187-2016/SPC-INDECOPI).

En todas esas resoluciones, como se anotó, el proveedor era sancionado por infracción al deber de idoneidad debido a la entrega de un inmueble cuyas medidas reales diferían de aquellas señaladas en el contrato, a pesar

de haberse contratado en bloque, apelando a una estipulación permitida por la ley y aceptada por ambas partes contratantes.

En esa misma línea, contemporáneamente a la expedición de esas resoluciones, se afirmó que la cláusula *ad corpus* era “desfasada”, “engañosa”, “porque no es real ni coherente en la contratación inmobiliaria”, y además “genera información difusa en el mercado” (Durand Carrión, 2016).

Aplicando una operación básica de sustracción o resta, entre lo afirmado en el papel y lo recibido, al consumidor no le quedaba duda alguna que algunos metros estaban faltándole en su inmueble. Lo que no consideraba en este análisis, eran las cláusulas del contrato a las que se encontraba sujeto. Y claro está, la cláusula *ad corpus* no era tomada en cuenta a efectos de justificar una pretensión, en principio, amparada por la propia definición de “idoneidad”.

Pero hoy, semejante temperamento, ha quedado felizmente en el olvido. Una no muy reciente resolución emitida por la SPC (Resolución N° 2816-2019/SPC-INDECOPI, del 9 de octubre de 2019, expedida en el caso **Arturo José María Lucar Álvarez y otra c. Intraformas S.A.C.**) ha puesto las cosas en su sitio, estableciendo de forma bastante escueta –pero suficiente– que “las cláusulas *ad corpus* contenidas en los contratos inmobiliarios encuentran justificación y respaldo legal, conforme a los dispuesto en el artículo 1577 del Código Civil”.

III. EL NUEVO CRITERIO EMITIDO POR LA SALA ESPECIALIZADA EN PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, SOBRE LA CLÁUSULA *AD CORPUS*

Como hemos señalado, este tipo de cláusulas son muy utilizadas en la contratación inmobiliaria, pues permiten al promotor continuar con la obra y, al comprador, ahorrar un porcentaje significativo sobre el precio

final de venta. La utilización de contratos de compraventa de bienes futuros es el mecanismo que ha agilizado el sector inmobiliario en el Perú, por lo que afirmar, como se ha venido haciendo en diferentes resoluciones del Indecopi, que la utilización de la cláusula *ad corpus* no encuentra una “razón de ser” en la actualidad, no es exacto. No olvidemos que la Ley N° 29090 del 25 de setiembre de 2007, fue emitida con la finalidad de fomentar y facilitar la inversión inmobiliaria; de ahí que los préstamos hipotecarios en los bancos aumentarían en 23 % entre agosto de 2010 y 2013 (*El Comercio*, 2018).

Otras de las afirmaciones emitidas por la autoridad administrativa ha sido que, en la actualidad, existe tecnología que permite brindar mediciones exactas. La posibilidad de realizar un levantamiento del terreno o mediciones topográficas no requiere de mucha tecnología y es factible su realización por parte del vendedor, si desea asegurarse que el metraje de la superficie sobre la cual edificará el inmueble coincida con las establecidas en la partida registral. Asimismo, es posible pensar también que el comprador solicite al vendedor revisar la coincidencia del emplantillado con los planos perimétricos del inmueble, de esta manera podrá asegurarse del respeto de las medidas exactas. Lo cierto es que no siempre resulta viable realizar este tipo de actos de forma previa a la conclusión del contrato, ya sea por la irregularidad de algunos terrenos que imposibilita brindar un metraje preciso y, además, la obligación o exigencia de brindar este tipo de “seguridades” al consumidor tendría un costo, el cual se reflejaría en el precio del inmueble.

Cabe señalar, además, que las diferencias de medición son toleradas por las normas sectoriales; los márgenes de error son admisibles hasta ciertos porcentajes, tanto en terreno plano, accidentado o en terrenos de formas regulares o irregulares (Reglamento

COMENTARIO RELEVANTE DE LOS AUTORES



La cláusula de cuerpo cierto o *ad corpus*, prevista en el artículo 1577 del Código Civil, excepcionalmente, permite la modificación del precio si la variación de la superficie supera el 10 %. Si nos atenemos a esta norma, cualquier otra variación por debajo de ese porcentaje no otorga el derecho al consumidor de reclamar al vendedor una reducción proporcional del precio o el cumplimiento exacto del metraje. Su utilización no revela una falta de idoneidad, puesto que el vendedor sí está cumpliendo con lo ofrecido y su conducta está ajustada a lo previsto en el contrato.

Nacional de Tasaciones, Resolución Ministerial N°126-2007-Vivienda).

De ahí que la cláusula *ad corpus* no solamente reconozca tácitamente estos márgenes de variación en la superficie de los inmuebles, sino que, además, permite al consumidor ahorrarse el costo de la medición asumiendo el riesgo de la existencia de márgenes de error.

El consumidor, contrariamente a lo afirmado por la SPC, no se encuentra, necesariamente, en una situación de debilidad, pues como hemos indicado, bastaría con que esté dispuesto a asumir el costo de la medición del terreno; o que, finalmente, acuerde con el vendedor alguna fórmula que le permita minimizar su riesgo.

¿Pero realmente el consumidor está interesado en obtener más información y en asumir más costos al decidir comprar un terreno o una casa-habitación en planos? Si el

COMENTARIO RELEVANTE
DE LOS AUTORES



Nos parece correcto y apropiado el cambio de criterio que ha adoptado la actual conformación de la SPC, que a través de la Resolución N° 2816-2019/SPC-INDECOPI reconoce la validez de la cláusula *ad corpus* estipulada en el contrato denunciado. El Tribunal confirmó la resolución emitida por la Comisión de Protección al Consumidor que declaró infundada la pretensión de los denunciados que cuestionaban la validez de dicha cláusula por considerarla abusiva, y violatoria de sus intereses económicos.

consumidor, adquirente de vivienda, fuera informado de forma previa acerca de la posibilidad de verificar al milímetro el metraje del departamento por recibir, pero que tiene un costo adicional ¿lo asumiría? Nosotros pensamos que no. Y justamente, porque iría en contra del objetivo de la adquisición de una vivienda en planos, aún no edificada y del consecuente ahorro de gastos significativos para el consumidor. Para nadie es desconocido que el precio pagado por la compra de un inmueble a futuro y en planos, no es el mismo que uno ya construido.

Estas razones nos llevan a cuestionar la lógica interpretativa que asumió, hasta hace muy poco, la SPC, pues afirmar que el vendedor debe respetar el metraje de la superficie establecida en el contrato cuando existe una cláusula de venta de cuerpo cierto o *ad corpus*, implica una intervención en el contrato no justificada que vulnera la autonomía privada. La cláusula de cuerpo cierto o *ad corpus*, prevista en el artículo 1577 del

Código Civil, excepcionalmente, permite la modificación del precio si la variación de la superficie supera el 10 %. Si nos atenemos a esta norma, cualquier otra variación por debajo de ese porcentaje no otorga el derecho al consumidor de reclamar al vendedor una reducción proporcional del precio o el cumplimiento exacto del metraje. Su utilización no revela una falta de idoneidad, puesto que el vendedor sí está cumpliendo con lo ofrecido y su conducta está ajustada a lo previsto en el contrato.

Asimismo, como bien ha señalado Rebaza Vásquez (2016), “el sustento fáctico del tratamiento normativo de la cláusula *ad corpus* únicamente se encuentra presente en las operaciones sobre bienes existentes al momento de celebración del contrato, en las cuales las partes del contrato (...) hubiesen tenido la oportunidad de llevar a cabo una medición previa a la celebración de la compraventa” (p. 76). En los contratos de compraventa de bien futuro (o de inmueble en planos o en preventa) no es posible aplicar esta lógica pues el bien no existe al momento de la celebración del contrato.

De otro lado, no es posible tampoco atribuirle a esta cláusula un supuesto carácter abusivo, porque como bien sabemos, su uso está normado y permitido por nuestro Código sustantivo. Más aún, cuando no se trata de una estipulación no negociada entre las partes contratantes.

Por estas razones, nos parece correcto y apropiado el cambio de criterio que ha adoptado la actual conformación de la SPC, que a través de la Resolución N° 2816-2019/SPC-INDECOPI (Expediente N° 0226-2018/CC2) reconoce la validez de la cláusula *ad corpus* estipulada en el contrato denunciado. El Tribunal confirmó la resolución emitida por la Comisión de Protección al Consumidor que declaró infundada la pretensión de los denunciados que cuestionaba la validez

de dicha cláusula por considerarla abusiva, y violatoria de sus intereses económicos. La cuestionada cláusula prevé la modificación del precio de venta del inmueble solamente si la variación en el metraje superaba el 5 % (es decir, la vigésima parte) del área señalada en el contrato.

Como bien ha señalado el Tribunal, el contenido de esta cláusula fijando “un tope límite del 5 % (...) resulta más garantista que aquel porcentaje dispuesto por el Código Civil, que establece que dicha diferencia podría alcanzar hasta el 10 %” (Fundamento N° 37) (...) En el caso en concreto, el área del departamento de los denunciante (132,66 m²) diferiría del área indicada en el contrato de compraventa como medida aproximada (135 m²) en 2,34 m² (lo que equivalía al 1,73 % de dicha área aproximada), encontrándose ello dentro del margen establecido en el Código Civil y en el contrato respectivo (debidamente suscrito y aceptado por las partes) (...)” (Fundamento N° 38).

Estos argumentos llevaron al Tribunal a descartar la pretendida falta de idoneidad e infracción normativa, sostenida por los denunciante. Efectivamente, no puede cuestionarse la idoneidad pues el vendedor cumplió el contrato respetando lo acordado. En caso contrario, hubiera podido cuestionarse la falta de idoneidad, si el inmueble recibido acusara un diferencial superior a la vigésima parte. Situación que no se presentó.

Rescatamos de la decisión del Tribunal su respeto por el contrato y la autonomía privada, pero, más aún, el hecho de haber recuperado el verdadero rol del Indecopi como ente regulador y no interventor.

Las normas de protección al consumidor protegen de vulneraciones provocadas por infracciones normativas; pero pierden sentido y se desvirtúan, cuando amparándose en ellas, la autoridad competente

COMENTARIO RELEVANTE DE LOS AUTORES



Son correctos los argumentos que llevaron al Tribunal a descartar la pretendida falta de idoneidad e infracción normativa, sostenida por los denunciante. Efectivamente, no puede cuestionarse la idoneidad pues el vendedor cumplió el contrato respetando lo acordado. En caso contrario, hubiera podido cuestionarse la falta de idoneidad, si el inmueble recibido acusara un diferencial superior a la vigésima parte. Situación que no se presentó.

justifica el actuar irracional e irreflexivo del consumidor.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Cámara Lapuente, S. (. (2011). *Comentarios a las Normas de Protección de los Consumidores*. Madrid: Colex.
- Castillo Freyre, M. (2002). *Comentarios al contrato de compraventa*, Lima: Gaceta Jurídica.
- _____. (2010). *Tratado de la Venta* (Vol. Tomo II). Lima: Palestra-Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Diario *El Comercio*, edición del 19 de febrero de 2018.
- Durand Carrión, J. (2016). “La cláusula *ad corpus* en la compraventa de bienes inmuebles afecta los derechos del consumidor”. Obtenido de: <<http://blog.pucp.edu.pe/blog/competenciayconsumidor/2016/11/30/la-clausula-de-ad-corporis-en-la-compraventa-de-bienes-inmuebles-afecta-los-derechos-del-consumidor/>>

Guzmán Ferrer, F. (1971). *Código Civil 1936*, t. IV (de los contratos), Lima: Editorial Imprenta Amauta S.A.

Martín León, A. (Diciembre de 2014). Cláusulas Abusivas en la compraventa de vivienda. *Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo*, IV(16). Obtenido de: <<https://core.ac.uk/download/pdf/79131717.pdf>>

Pertiñez Vilchez, F. (2006). Algunas cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de vivienda. *Revista Cesco de Derecho de Consumo*.

Vásquez Rebaza, W. (2016). “La cláusula *ad corpus* en la compraventa inmobiliaria”, en: *Gaceta Civil & Procesal Civil*, N° 35, mayo, pp. 61-89.