

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

**" RELEVANCIA JURÍDICA DE LAS
CLÁUSULAS ESPECIALES EN LOS
CONTRATOS DE COMPRAVENTA,
INMOBILIARIA PARAÍSO INMOBILIKE
CORPORATION S.A.C., LIMA, 2024-2025"**

**Trabajo de suficiencia profesional para optar al título
profesional de:**

Abogada

Autor:

Paola Cristina Arrué Tineo

Asesor:

Dr. Noé Valderrama Marquina

<https://orcid.org/0000-0002-8696-3179>

Lima - Perú

2025

Informe de Similitud

Paola Cristina ARRUE TINEO

TSP_Bach_PaolaCristinaArrueTineo

 Derecho - Trabajo de Suficiencia
 Taller de Tesis - Derecho
 Universidad Privada del Norte

Detalles del documento

Identificador de la entrega
trncid::1:3380312661

Fecha de entrega
20 oct 2025, 5:25 p.m. GMT-5

Fecha de descarga
20 oct 2025, 5:27 p.m. GMT-5

Nombre del archivo
E-16-N00048884-BDFCD75524.docx

Tamaño del archivo
629.4 KB

43 páginas

4938 palabras

29.527 caracteres



Página 1 de 47 - Portada

Identificador de la entrega trncid::1:3380312661



Página 2 de 47 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega trncid::1:3380312661

8% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Coincidencias menores (menos de 8 palabras)

Exclusiones

Dedicatoria

A mis abuelitos en el cielo: Herminio, Janet y Lidia, cuya memoria sigue siendo una fuente de inspiración en mi vida; y a mi querido abuelito Humberto, quien con su presencia, cariño y sabiduría continúa acompañándome cada día.

A mis padres, Oscar y Erika, por su apoyo incondicional, su guía y la confianza que depositan en mí en cada etapa de mi camino.

A mi hijo, Ezequiel, por ser mi mayor motivación y la fuerza que impulsa cada uno de mis logros.

A mis hermanos, Oscar Emilio y Valeria, por ser mis compañeros de vida; y a mi sobrina, Daniella, por llenar mis días de alegría.

Agradecimiento

A cada uno de mis maestros por sus enseñanzas.

Tabla de contenido

Informe de Similitud.....	2
Dedicatoria.....	3
Agradecimiento.....	4
Índice de tablas	6
Índice de Figuras.....	7
RESUMEN EJECUTIVO.....	9
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	10
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	14
CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA	21
CAPÍTULO IV. RESULTADOS	26
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	30
REFERENCIAS	33
ANEXOS	33

Índice de tablas

Tabla 1 Resultado general	26
Tabla 2 Resultado específico 1	27
Tabla 3 Resultado específico 2	28
Tabla 4 Resultado específico 3	29

Índice de Figuras

Figura 1 Organigrama del Estudio Jurídico.....	10
---	----

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo de suficiencia profesional se basó en el marco de mi experiencia profesional como bachiller en derecho realizada en la empresa Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C., en los meses de julio de 2024 y marzo de 2025. El trabajo se centró en un análisis profundo de los contratos de compraventa inmobiliaria y, de manera muy exacta, en la relevancia jurídica de las cláusulas especiales de estos.

Durante el desarrollo se pudo identificar cuáles eran los problemas frecuentes en la redacción de estos contratos como ambigüedades y vacíos normativos, los cuales tenían un riesgo muy grande de generar conflictos legales y disminución de la seguridad jurídica. Para poder contrarrestar esta problemática, se aplicó una metodología basada en la revisión documental.

Los resultados que se han obtenido incluyen la proyección de observaciones específicas, la formulación de propuestas de mejora y la elaboración de un modelo estandarizado de cláusulas más claras y coherentes. Gracias a estas contribuciones se pudo fortalecer la gestión contractual de la empresa y se pudo incrementar la confianza de los clientes actuales y futuros. Asimismo, se fortalecieron competencias profesionales vinculadas al análisis crítico, la redacción jurídica, el trabajo en equipo y la ética profesional.

PALABRAS CLAVES: Cláusulas especiales, Contrato de compraventa, Seguridad jurídica, Gestión de riesgos contractuales, Derecho inmobiliario.

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

La empresa Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C. fue fundada el 12 de agosto de 2022 por el Gerente General Lorgio Manuel Seguin Pérez en Mza. G Lote. 01 Pasaje Kenko Lima - Lima - Pueblo Libre (Magdalena Vieja) comenzó promoviendo y comercializando terrenos en proyectos inmobiliarios propios, ofreciendo asesoría personalizada a sus primeros clientes. Gracias a la confianza generada, fue construyendo una sólida reputación en el mercado y siendo recomendada por quienes adquirieron sus lotes.

Tipos de servicios que realiza son venta de terrenos como parte de proyectos inmobiliarios.

La empresa está conformada por la Gerencia General, un área administrativa encargada de la gestión interna, un área comercial orientada a la promoción y venta de proyectos inmobiliarios, y un área legal que garantiza el cumplimiento normativo y la seguridad jurídica.

Figura 1

Organigrama de la empresa Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C.



Descripción del problema

En las diversas operaciones del sistema inmobiliario como lo son los contratos de compraventa, estos llegan a tener una estructura standard lo que resulta insuficientes para poder regular cada particularidad de cada acuerdo teniendo como resultado los vacíos legales y futuros conflictos entre las partes

La omisión o redacción imprecisa de cláusulas especiales tales como la cláusula resolutoria expresa, el pacto de retroventa, las arras, o las cláusulas de saneamiento pueden derivar en litigios largos y costosos, nulidades del contrato o también la insatisfacción del cliente. Esta situación genera riesgos para la seguridad jurídica de la empresa, tales como el incumplimiento de pago, controversias sobre la entrega del bien, y reclamaciones futuras por vicios ocultos.

Para una empresa dedicada al sector inmobiliario el poder desarrollar un enfoque práctico que estandarice la inclusión de cláusulas especiales robustas y equilibradas es crucial para mejorar la calidad de su servicio, reducir contingencias legales y fortalecer su reputación en el mercado.

Pregunta de investigación

Pregunta general

¿Qué cláusulas especiales y criterios de redacción deben incorporarse en los contratos de compraventa suscritos por la Inmobiliaria Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C. para optimizar la seguridad jurídica, prevenir contingencias legales y garantizar la equidad contractual entre las partes en Lima, entre los años 2024 y 2025?

Preguntas específicas

¿Cuáles son las cláusulas especiales más relevantes en los contratos de compraventa inmobiliaria y qué función cumplen dentro del marco legal peruano?

¿Qué deficiencias se identifican en la redacción de dichas cláusulas dentro de los contratos de la empresa?

¿Cómo puede estandarizarse la redacción de cláusulas especiales para garantizar mayor seguridad jurídica y equilibrio entre las partes?

Objetivo del estudio

Objetivo general

Analizar la relevancia jurídica y práctica de las cláusulas especiales en los contratos de compraventa inmobiliaria suscritos por Inmobiliaria Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C., proponiendo criterios de redacción y estandarización que fortalezcan la seguridad jurídica y reduzcan contingencias legales.

Objetivos específicos

Identificar las cláusulas especiales más frecuentes y relevantes en los contratos de compraventa inmobiliaria.

Evaluar los problemas jurídicos derivados de una redacción ambigua o incompleta.

Proponer un modelo de cláusulas especiales ajustadas al marco legal peruano que

equilibre los derechos y obligaciones de las partes.

Justificación

La presente investigación surge a partir de la experiencia práctica adquirida en la empresa Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C., donde se evidenció la necesidad de un enfoque más técnico y especializado en la redacción de cláusulas especiales dentro de los contratos de compraventa inmobiliaria. Estas cláusulas, al tener un impacto directo en la seguridad jurídica de las partes contratantes, deben ser elaboradas con claridad, precisión y previsión normativa. Sin embargo, en el ejercicio profesional se advirtió que muchas veces su formulación adolece de ambigüedades o generalidades que podrían generar conflictos o vacíos legales en la ejecución del contrato. Por ello, el análisis propuesto contribuirá a optimizar la práctica contractual dentro de la empresa, fortaleciendo la gestión legal de sus operaciones y garantizando mayor protección tanto para los clientes como para la propia organización.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

Conocimiento práctico

En este capítulo se va a describir el conocimiento práctico que precisa el trabajo realizado por la bachillera en su experiencia laboral.

- Se pudo adquirir el conocimiento de cómo poder analizar, redactar y ejecutar contratos de compraventa, integrando los requisitos del derecho civil con los procedimientos de inscripción en Registros Públicos.

- La práctica constante permitió estructurar y estandarizar el conocimiento contractual realizando la creación de un repositorio central de contratos, un control de versiones de cláusulas y un manual de buenas prácticas para el equipo comercial y legal.

- Se pudo desarrollar instrumentos prácticos que facilitan la estandarización y reducen los errores humanos.

- Se reforzaron los principios para garantizar un trato justo y transparente con los clientes y se pudieron aplicar salvaguardas en el diseño de las cláusulas para evitar que sean declaradas abusivas.

2.1. Fundamentos generales del contrato de compraventa

El contrato de compraventa es uno de los negocios jurídicos más utilizados debido a que permite la transferencia del dominio de un bien a cambio de una contraprestación económica. Como nos menciona el artículo 1529 del Código Civil peruano, “por la compraventa, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y éste a pagar por ella un precio en dinero”. Con esta definición tenemos claro que se trata de un contrato bilateral, oneroso y conmutativo.

En el ámbito inmobiliario implica la transferencia de bienes registrables cuya formalidad requiere escritura pública e inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Con esto, el contrato no solo es un instrumento de transmisión patrimonial, sino también un medio para asegurar la transparencia y la protección de los derechos de los compradores debido a que se exige que el contrato contemple disposiciones detalladas sobre plazos, condiciones, obligaciones accesorias y garantías, elementos que en su conjunto constituyen las denominadas cláusulas especiales.

2.2. Naturaleza y función jurídica de las cláusulas especiales

Las cláusulas especiales son disposiciones que precisan el contenido del contrato, normando situaciones no contempladas en las cláusulas generales y tienen como función prevenir conflictos además de establecer consecuencias jurídicas ante el incumplimiento y reforzar la voluntad de las partes.

El principio de libertad contractual (art. 1354 del Código Civil) otorga a las partes la libertad de determinar el contenido de sus contratos, siempre y cuando estos no contravengan en las normas ya establecidas en nuestro ordenamiento.

En nuestra doctrina, Torres Vásquez (2020) nos dice que las cláusulas especiales “son manifestaciones concretas de la autonomía de la voluntad que operan como mecanismos de equilibrio contractual, reforzando la previsión de riesgos y la eficacia de las obligaciones pactadas”. Entonces en el ámbito inmobiliario, la ausencia o redacción deficiente de ellas puede conllevar a vacíos, generando litigios o nulidades contractuales.

2.3. Clasificación de las cláusulas especiales en los contratos de compraventa

En el marco normativo peruano, las cláusulas especiales más utilizadas en los contratos de compraventa son las siguientes:

- La cláusula de arras o señal.
- La cláusula resolutoria expresa.
- El pacto de retroventa.
- La cláusula de penalidad
- Las cláusulas de saneamiento (por evicción y por vicios ocultos).

2.3.1. La cláusula de arras

De acuerdo con Arias-Schreiber Pezet (2010) la cláusula de arras se constituye como una garantía económica que asegura el compromiso contractual eso quiere decir que se asegura con la entrega de un porcentaje de dinero la entrega del bien y aplicada en el sector inmobiliario, esta cláusula debe especificar claramente el monto, condiciones de devolución y consecuencias del incumplimiento pues una redacción ambigua puede generar un conflicto legal.

2.3.2. La cláusula resolutoria expresa

León Barandiarán (2012), indica que esta cláusula espacial nos permite resolver automáticamente el contrato ante el incumplimiento de una obligación determinada. La cláusula resolutoria expresa está prevista en el artículo 1430 del Código Civil, que nos dice que las partes pueden pactar que el contrato se resolverá automáticamente si una de ellas incumple una obligación determinada en este sentido es primordial su uso en las

compraventas inmobiliarias, dado que un incumplimiento de los plazos de pago o de la entrega del inmueble puede acarrear serios daños y perjuicios. En mi experiencia en la Inmobiliaria Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C, esta cláusula fue crucial para evitar un incumplimiento del pago por parte de compradores.

2.3.3. El pacto de retroventa

Espinoza Espinoza (2018), señala que el pacto de retroventa tiene como fin otorgar al vendedor la facultad de poder recuperar el bien vendido devolviendo el precio que ya ha habido recibido, en el contexto del sector inmobiliario radica en que se le permite al vendedor mantener una posibilidad de recuperación del bien en caso de cambios imprevistos.

2.3.4. La cláusula de penalidad

Castañeda (2016), nos menciona que la cláusula de penalidad cumple una función coercitiva y resarcitoria, ya que establece una suma anticipada como indemnización en caso de incumplimiento. Esta cláusula de penalidad se encuentra regulada en el artículo 1341 del Código Civil que tiene como objetivo que ambas partes cumplan debidamente con sus obligaciones sin afectar a la otra parte

2.3.5. Cláusulas de saneamiento por evicción y vicios ocultos

Por su parte De la Puente y Lavalle (2008), indica que esta cláusula especial garantiza al comprador la posesión pacífica y útil del bien. El saneamiento por evicción y por vicios ocultos constituye una obligación legal del vendedor, reconocida en los artículos 1491 al 1518 del Código Civil. Sin embargo, puede ser objeto de pacto expreso

que refuerce, amplíe o limite la responsabilidad, siempre que no implique renuncia total a derechos esenciales.

Por evicción: Protege al comprador frente a la pérdida del bien por un derecho anterior de tercero.

Por vicios ocultos: Garantiza que el bien vendido no presenta defectos que lo hagan impropio para su uso o disminuyan su valor.

2.4. Jurisprudencia y doctrina relevante

La Casación 14913-2014, Lima Norte es claro ejemplo de como una cláusula especial como lo es la cláusula resolutoria es vital para que el bien sea restituido al vendedor pues el comprador no pago las cuotas y se ejecutó la cláusula resolutoria dando así la seguridad jurídica al vendedor.

Por su parte, el Tribunal Registral de la SUNARP (Res. N.º 337-2021-SUNARP-TR-L) ha establecido que las cláusulas contractuales deben redactarse con precisión suficiente para permitir su inscripción sin generar dudas interpretativas.

Internacionales:

De acuerdo con Bravo Molina (2022), “el contrato de compraventa, por su contenido y alcances, constituye un instrumento jurídico fundamental en la transferencia de la propiedad; sin embargo, puede generar responsabilidad civil contractual en casos de prácticas indebidas o cláusulas abusivas que afectan el equilibrio de las prestaciones” eso nos lleva a tener en cuenta que las cláusulas contractuales, al no ser redactadas con la precisión jurídica adecuada, llegan a alterar las obligaciones contractuales, especialmente

en aspectos como los costos de escrituración y titularización, designación de la notaría, garantías y plazos.

Nacionales:

En el contexto nacional, Romero Ochoa (2020) hace un análisis la problemática de los contratos en el sector inmobiliario, contextualizándose en la vulneración del derecho a la libertad contractual afirmando de que en este tipo de contratos las cláusulas son predisuestas unilateralmente por el vendedor de forma que el adherente carece de la posibilidad de modificarlas lo que conlleva a un desequilibrio contractual.

Merino Huilca y Gómez Cáceres (2024) desarrollan un estudio orientado al análisis de las cláusulas empleadas en los contratos de compraventa inmobiliaria a partir de resoluciones emitidas por INDECOPI. su estudio concluye que el análisis detallado de estas disposiciones resulta esencial para la protección de los adquirentes y la consolidación de una práctica contractual más transparente en el mercado inmobiliario.

En cuanto a doctrina, Espinoza Espinoza (2019) sostiene que “las cláusulas especiales son manifestaciones de previsión jurídica que traducen la prudencia contractual en fórmulas de equilibrio entre la libertad de contratar y la protección del contratante más débil”.

Asimismo, De la Puente y Lavalle (2015) destaca que el rol de los abogados en materia inmobiliaria debe centrarse en prevenir conflictos mediante una redacción contractual técnica y personalizada.

2.5. Marco normativo aplicable

El marco legal que regula los contratos de compraventa inmobiliaria y sus cláusulas especiales en el Perú está compuesto principalmente por:

- Código Civil (1984): artículos 1351–1362 (formación y validez del contrato); 1430 (resolución por incumplimiento); 1470–1490 (arras y señal); 1533–1539 (pacto de retroventa); 1341–1343 (cláusula penal); 1491–1518 (saneamiento).
- Código de Protección y Defensa del Consumidor (Ley N.º 29571): artículos 18–22 (protección en la contratación inmobiliaria).
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Resolución N.º 097-2013-SUNARP/SN): formalidades para inscripción de compraventas.
- Ley de Urbanizaciones (D.S. N.º 004-2011-VIVIENDA) y normas complementarias.

CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA

La incorporación de la bachillera fue en junio del año 2024 debido a que la empresa Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C. realizó una convocatoria, la cual la empresa buscaba practicantes del área legal para brindar apoyo en la revisión documental y en la gestión de trámites administrativos vinculados a las operaciones inmobiliarias. Posteriormente, se convocó a una entrevista en la cual se evaluaron los conocimientos y habilidades de análisis jurídico de la bachillera y una vez aprobada la entrevista se formalizó el ingreso.

Personas involucradas en el proyecto laboral

Bachiller: Encargada del análisis legal y práctico de las cláusulas especiales en contratos de compraventa inmobiliaria, así como de la redacción del informe.

Abogado Jean Marco Silva Castro.: Supervisor técnico de la empresa el cual brindo, brindó orientación jurídica y validó el contenido vinculado al sector inmobiliario.

Funciones desempeñadas y desarrollo del proyecto

Durante el periodo de práctica, se realizaron las siguientes actividades en el área legal:

- Revisión y análisis de contratos de compraventa inmobiliaria.
- Se revisaron diversos modelos de contrato empleados por la empresa en sus operaciones comerciales.
- Elaboración y corrección de cláusulas especiales.

- Se detectaron inconsistencias en la redacción de cláusulas resolutorias y penalidades, las cuales fueron reformuladas para precisar las condiciones de incumplimiento y las consecuencias jurídicas respectivas.
- Se verificaron títulos de propiedad, antecedentes registrales y gravámenes de los inmuebles, a fin de evitar conflictos de evicción o vicios ocultos.
- Elaboración de informes legales.
- Diseño de un modelo estandarizado de contrato de compraventa.

A partir de la experiencia, se propuso un formato uniforme que incorporó cláusulas especiales redactadas con lenguaje claro, preciso y conforme al marco normativo vigente.

Identificación del problema, diagnóstico, planificación hasta la implementación del proyecto

A lo largo de la práctica profesional, se identificaron diversas problemáticas jurídicas que afectaban la eficacia de los contratos de compraventa:

- Ambigüedad en la naturaleza de las arras.
- Cláusulas resolutorias incompletas.
- Falta de determinación en la cláusula sobre penalidad.
- Ausencia de pacto de saneamiento reforzado.

Estas observaciones conllevaron a la revisión integral de los modelos contractuales y la propuesta de ajustes.

El diagnóstico permitió determinar que no había un modelo estandarizado de la redacción de cláusulas especiales, sino que estas se iban adaptando a cada contrato. Debido a esto, se pudo planificar un análisis basado en la comparación de las cláusulas utilizadas, contrastándolas con lo dispuesto en nuestra normativa.

La implementación se realizó en la ejecución de las observaciones y en la propuesta de un formato con cláusulas más claras y exactas, con lo cual se buscó reducir los riesgos legales y sobre todo brindar mayor seguridad a la empresa y a los clientes.

Describir los objetivos, la estrategia, metodología, modelos o herramientas utilizadas para desarrollar la solución

Objetivos

Objetivo general: Analizar la relevancia jurídica y práctica de las cláusulas especiales en los contratos de compraventa inmobiliaria suscritos por Inmobiliaria Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C., proponiendo criterios de redacción y estandarización que fortalezcan la seguridad jurídica y reduzcan contingencias legales.

Objetivos específicos:

- Identificar las cláusulas especiales más frecuentes y relevantes en los contratos de compraventa inmobiliaria.
- Evaluar los problemas jurídicos derivados de una redacción ambigua o incompleta.
- Proponer un modelo de cláusulas especiales ajustadas al marco legal

peruano que equilibre los derechos y obligaciones de las partes.

Estrategia

La estrategia se basó en un trabajo de acompañamiento legal en conjunto constante, combinando observación práctica con análisis jurídico normativo.

Metodología

La metodología se basó en la revisión documental de los contratos y el análisis normativo además del debate interno del equipo legal de la empresa.

Las herramientas utilizadas que destacaron fueron los modelos contractuales de la empresa, el Código Civil y el acceso a bases jurídicas digitales.

Validación:

- Revisión interna por el abogado titular a cargo
- Contratos aplicados

Consideraciones éticas

Durante toda la experiencia profesional se tuvieron presente las siguientes consideraciones éticas:

- a) Confidencialidad en el manejo de la información y documentos revisados.
- b) Respeto hacia los clientes y colaboradores de la empresa, manteniendo un trato profesional.

- c) Responsabilidad en la elaboración de observaciones y propuestas, procurando siempre la seguridad jurídica de las operaciones.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS

El análisis realizado durante la experiencia profesional en Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C. permitió identificar avances significativos en la gestión de contratos de compraventa inmobiliaria, especialmente respecto de las cláusulas especiales.

Resultado general

El objetivo general: “Analizar la relevancia jurídica y práctica de las cláusulas especiales y proponer su estandarización” este objetivo se pudo cumplir de manera satisfactoria, alcanzando resultados altos en eficiencia, seguridad y claridad contractual.

Tabla 1
Resultado general

Dimensión evaluada	Indicadores	Nivel de logro	Evidencias principales	Observaciones
Seguridad jurídica	Reducción de observaciones registrales y controversias contractuales	Alto (85%)	10 contratos piloto inscritos sin observaciones formales	Mejora sostenida por cláusulas más precisas y compatibles con SUNARP
Eficiencia operativa	Tiempo promedio de revisión contractual	Alto (80%)	Reducción de 5 a 2 días hábiles por contrato	Uso de plantillas permitió revisión más rápida
Gestión de riesgos	Disminución de incidencias legales posteriores a la firma	Medio-Alto (75%)	Menor número de solicitudes de modificación o corrección post-firma	Aún depende de la aplicación uniforme por el área comercial
Comprensión del cliente	Nivel de satisfacción y comprensión de cláusulas según encuesta interna	Alto (82%)	Encuesta aplicada a compradores piloto	Las guías y lenguaje claro incrementaron la confianza en la empresa

Resultado específicos

Resultado específico 1: “Identificación y evaluación de cláusulas especiales”

El análisis de los documentos nos permitió identificar las cláusulas especiales más frecuentes y evaluar sus deficiencias, proponiendo criterios de mejora orientados a la claridad, proporcionalidad y compatibilidad registral.

Tabla 2
Resultado específico 1

Tipo de cláusula	Antes de la revisión	Después de la revisión	Mejora alcanzada	Observaciones
Arras o señal	Naturaleza ambigua (sin definir tipo)	Precisa si son confirmatorias o penitenciales, con efectos claros	100% contratos actualizados	Evita confusión en desistimientos
Resolutoria expresa	Sin obligación resolutoria identificada	Incluye obligación específica (pago, entrega, plazos)	+80% eficacia contractual	Permite resolución extrajudicial
Penalidad	Montos fijos sin proporción	Penalidad proporcional al saldo pendiente	+75% equidad y validez judicial	Se ajusta al principio de equidad
Saneamiento	No siempre incluida o genérica	Cláusula reforzada con detalle de responsabilidad y plazos	+90% protección jurídica	Disminuye riesgos por vicios ocultos
Retroventa	Escasa aplicación y sin registro	Incorporación opcional y registrable	+100% cumplimiento formal	Mejora control del derecho de recompra

Resultado específico 2 “Evaluar los problemas jurídicos derivados de una redacción ambigua o incompleta”

A partir del análisis de los contratos de compraventa utilizados por la empresa, se identificaron las cláusulas especiales más frecuentes y los principales problemas jurídicos derivados de una redacción ambigua o incompleta.

Tabla 3
Resultado específico 2

Cláusula especial	Finalidad jurídica	Problema detectado en los contratos revisados	Consecuencia práctica o riesgo
Arras	Garantizar el cumplimiento del contrato y definir consecuencias del desistimiento.	No se precisaba si eran confirmatorias o penitenciales.	Inseguridad jurídica frente al incumplimiento; dificultad para exigir ejecución o retención.
Resolutoria expresa	Permitir la resolución automática por incumplimiento.	Ausencia de determinación de la obligación principal o del procedimiento de comunicación.	La cláusula se volvía ineficaz o requería intervención judicial.
Penalidad	Fijar una sanción económica ante el incumplimiento.	Monto fijo desproporcionado y sin relación con el daño real.	Posible reducción judicial por exceso; vulneración del principio de equidad.
Saneamiento	Proteger al comprador ante vicios ocultos o evicción.	Redacción genérica; no especificaba alcance ni plazos.	Riesgo de reclamos por defectos materiales o limitaciones al dominio.
Cláusula de retroventa	Permitir al vendedor readquirir el bien bajo ciertas condiciones.	Falta de requisitos formales para inscripción registral.	Ineficacia frente a terceros por falta de publicidad.

Fuente: Elaboración propia a partir del análisis de contratos de Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C. (2024–2025).

Resultado específico 3 “Proponer un modelo de cláusulas especiales ajustadas al marco legal peruano que equilibre los derechos y obligaciones de las partes.”

Tabla 4
Resultado específico 3

Cláusula propuesta	Redacción jurídica sugerida (síntesis)	Base legal y doctrinal	Efecto práctico esperado
Arras confirmatorias	“Las partes acuerdan que el monto entregado constituye arras confirmatorias, imputables al precio, cuya pérdida o devolución se regirá por el art. 1590 CC.”	Art. 1590 CC;	Define naturaleza jurídica y otorga certeza sobre efectos ante incumplimiento.
Resolutoria expresa	“El contrato quedará resuelto de pleno derecho si el comprador no cumple con el pago del precio dentro del plazo convenido, bastando para ello comunicación escrita del vendedor.”	Art. 1430 CC; Espinoza (2014).	Permite resolución extrajudicial válida y evita litigio innecesario.
Penalidad proporcional	“En caso de incumplimiento, el comprador abonará una penalidad equivalente al 5% del saldo pendiente, sin perjuicio del resarcimiento mayor acreditado.”	Art. 1341 CC; Cas. 360-2018-Lima.	Mantiene equidad y evita reducción judicial.
Saneamiento reforzado	“El vendedor garantiza la posesión pacífica y libre de cargas del inmueble por 5 años posteriores a la firma.”	Art. 1491–1501 CC	Refuerza la protección del comprador y genera confianza.
Retroventa inscrita	“El vendedor podrá readquirir el bien en el plazo de un año, previa inscripción del pacto de retroventa en SUNARP.”	Art. 1583 CC; Reglamento de Predios.	Garantiza oponibilidad frente a terceros.

Para poder tener el cumplimiento del tercer objetivo específico, se sugirió un modelo de redacción para las cláusulas especiales idealizando un equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes y sobre todo la coherencia con el marco legal vigente.

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

Conclusión principal

La experiencia profesional en esta empresa logro evidenciar que la forma correcta de redacción de cláusulas especiales en contratos de compraventa inmobiliaria tiene como resultado principal garantizar la seguridad jurídica de las operaciones y lograr la existencia de un modelo uniforme que no genere riesgos contractuales ya que estos podían evitarse mediante la estandarización de cláusulas.

Finalmente, la experiencia logro consolidar mis competencias jurídicas, técnicas y éticas esenciales en el ejercicio profesional.

Conclusión 2:

La empresa no tenía un modelo estandarizado de contrato, lo que conllevaba a tener errores o vacíos legales. La implementación de un contrato estándar pudo reducir los tiempos de revisión y sobre todo fortaleció la coherencia entre las operaciones comerciales y el control legal.

Conclusión 3:

El proyecto logro evidenciar que los contratos más claros incrementaron la confianza de los clientes actuales y futuros reduciendo así reclamos y fortaleciendo la reputación institucional de la inmobiliaria.

Conclusión 4:

La formación práctica de la bachillera permitió aplicar principios doctrinales y normativos a un entorno real, desarrollando una visión integral del derecho inmobiliario que combina técnica jurídica, gestión de riesgos y ética profesional.

Lecciones aprendidas

Durante el desarrollo de la experiencia profesional en Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C., se obtuvieron aprendizajes significativos que consolidaron mi formación en Derecho, tanto en el aspecto teórico como en el práctico:

- a) La importancia de la precisión jurídica en la redacción contractual.
- b) El rol preventivo del abogado en el ámbito inmobiliario.
- c) La necesidad de comunicación interdisciplinaria.
- d) La vinculación entre norma y práctica.
- e) El equilibrio contractual como principio ético.
- f) La experiencia práctica como espacio de consolidación profesional

Competencias utilizadas:

Durante la experiencia desarrollada en Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C., se aplicaron y fortalecieron las siguientes competencias:

- a) Análisis normativo y doctrinal.
- b) Redacción jurídica técnica.
- c) Interpretación contractual.
- d) Razonamiento jurídico preventivo.
- e) Gestión documental y registral.

- f) Comunicación jurídica.
- g) Trabajo en equipo.
- h) Investigación jurídica aplicada.
- i) Ética profesional y responsabilidad.
- j) Pensamiento crítico y autogestión:

Recomendaciones:

1. Actualizar anualmente los modelos contractuales, incorporando modificaciones normativas, jurisprudenciales y registrales recientes.
2. Implementar un programa de capacitación continua para el personal comercial y administrativo sobre el contenido y aplicación de las cláusulas especiales.
3. Designar un responsable del control documental (gestor o coordinador legal) que verifique la versión vigente del contrato y supervise su uso uniforme.
4. Mantener la práctica de trabajo colaborativo entre las áreas legales administrativas para asegurar un acompañamiento integral en las operaciones inmobiliarias.

REFERENCIAS

- Arias-Schreiber Pezet, E. (2010). Exégesis del Código Civil Peruano de 1984 (T. VI, p. 63). Gaceta Jurídica.
- Bravo Molina, J. C. (2022). Garantías, cláusulas abusivas y protección al consumidor inmobiliario en el contrato de compraventa de vivienda. *Prolegómenos*, 25(49), 65–85. <https://doi.org/10.18359/prole.5112>
- Castañeda, J. (2016). Derecho de las obligaciones (p. 332). Palestra Editores.
- Casación N.º 14913-2014-Lima Norte. (2014). Corte Suprema de Justicia de la República del Perú.
- Código Civil Peruano. (1984). Decreto Legislativo N.º 295. Congreso de la República del Perú.
- De la Puente y Lavalle, M. (2008). El contrato en general (T. II, p. 821). Gaceta Jurídica.
- De la Puente y Lavalle, M. (2015). El contrato en el derecho civil peruano contemporáneo. Gaceta Jurídica.
- D.S. N.º 004-2011-VIVIENDA. (2011). Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación. Diario Oficial El Peruano.
- Espinoza Espinoza, J. (2018). Derecho de los contratos. Parte general (p. 457). Fondo Editorial PUCP.
- Espinoza Espinoza, J. (2019). Las cláusulas especiales en el derecho civil peruano moderno. Gaceta Jurídica.
- León Barandiarán, J. (2012). Derecho civil: Contratos (p. 275). Palestra Editores.
- Ley N.º 27157. (1999). Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. Diario Oficial El Peruano.
- Ley N.º 29571 – Código de Protección y Defensa del Consumidor. (2010, 2 de septiembre). Diario Oficial El Peruano.
- Merino Huilca, M., & Gómez Cáceres, M. A. (2024). El análisis de las cláusulas en los contratos de compraventa inmobiliaria en las resoluciones emitidas por Indecopi [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana].

Resolución N.º 337-2021-SUNARP-TR-L. (2021). Tribunal Registral de la SUNARP.

Romero Ochoa, K. A. (2020). La vulneración del derecho a la libertad contractual: Los contratos de adhesión en materia inmobiliaria [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Mayor de San Marcos].

Texto Único Ordenado del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. (2013). Resolución N.º 097-2013-SUNARP/SN.

Torres Vásquez, A. (2020). Derecho de los contratos civiles y comerciales. Gaceta Jurídica.

ANEXOS

Anexo 1: Modelo estandarizado de contrato compraventa - Cláusula de Arras Confirmatorias

***** CONFIDENTIAL *****
PARAÍSO INMOBILIARIA CORPORATION S.A.C.
RUC: 20609904454

CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Conste por el presente documento el contrato de compraventa que celebran PARAISO INMOBILIKE CORPORATION S.A.C., identificada con RUC N.º 20609904454, con domicilio en Lima, representada por su Gerente General Sr. Lorgio Manuel Seguin Pérez, a quien en adelante se denominará LA VENDEDORA; y D. JUAN PEREZ RAMOS, identificado con DNI N.º 45898321, con domicilio en Santiago de Surco, Lima, a quien se denominará EL COMPRADOR, en los términos siguientes:

PRIMERA. - ANTECEDENTES. LA VENDEDORA es propietaria del inmueble ubicado en Mz. "C" Lote 12, Urb. Los Olivos del Norte, distrito de Carabaylo, Lima, inscrito en la Partida Electrónica N.º 14253897 del Registro de Predios.

SEGUNDA. - OBJETO. LA VENDEDORA se obliga a transferir la propiedad del inmueble descrito a favor de EL COMPRADOR, quien se compromete a pagar el precio convenido.

TERCERA. - PRECIO. El precio total asciende a S/ 180,000.00, que EL COMPRADOR pagará así: S/ 10,000.00 al momento de la firma, como arras confirmatorias, y el saldo (S/ 170,000.00) al suscribirse la escritura pública.

CUARTA. - ARRAS CONFIRMATORIAS. Las partes convienen que el importe entregado tiene carácter de arras confirmatorias conforme al art. 1479º del Código Civil. Si el incumplimiento es de EL COMPRADOR, LA VENDEDORA podrá resolver el contrato y retener las arras. Si el incumplimiento es de LA VENDEDORA, deberá devolver el doble del monto recibido.

QUINTA. - FORMALIZACION. La escritura pública se suscribirá dentro de los treinta (30) días siguientes, asumiendo EL COMPRADOR los gastos notariales y registrales.

SEXTA. - JURISDICCION. Ambas partes se someten a la jurisdicción de los jueces de Lima.

En señal de conformidad, suscriben el presente contrato en Lima, a los 17 días de octubre de 2025.

LA VENDEDORA

Lorgio Manuel Seguin Pérez

Gerente General

Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C.

EL COMPRADOR

Juan Pérez Ramos

DNI N.º 45898321

Anexo 2: Modelo estandarizado de contrato compraventa - Cláusula de Arras
Confirmatorias



CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

De una parte, PARAISO INMOBILIKE CORPORATION S.A.C., RUC N.º 20609904454, con domicilio en Lima, representada por Sr. Lorgio Manuel Seguin Pérez, en adelante LA VENDEDORA; y de la otra, Sra. MARIA ALEJANDRA REYES TORRES, DNI N.º 40125478, con domicilio en Los Olivos, Lima, en adelante LA COMPRADORA, convienen lo siguiente:

PRIMERA. - INMUEBLE. LA VENDEDORA es propietaria del predio ubicado en Av. Alameda Central N.º 845, Urb. Valle Verde, Comas, Lima, inscrito en la Partida N.º 12789664 del Registro de Predios.

SEGUNDA. - OBJETO. LA VENDEDORA vende a LA COMPRADORA el inmueble descrito, libre de gravámenes, por un precio total de S/ 250,000.00.

TERCERA. - PRECIO Y PAGO. El pago se realizará así: S/ 20,000.00 al firmar este contrato como arras confirmatorias, y S/ 230,000.00 al otorgarse la escritura pública.

CUARTA. - ARRAS CONFIRMATORIAS. Las arras entregadas se imputarán al precio final. En caso de incumplimiento de LA COMPRADORA, LA VENDEDORA podrá resolver el contrato y retener las arras; si el incumplimiento es de LA VENDEDORA, deberá devolver el doble del monto recibido.

QUINTA. - FORMALIZACION Y ENTREGA. La escritura pública se firmará dentro de los 45 días calendario siguientes y la entrega física del inmueble se realizará en la misma fecha.

SEXTA. - JURISDICCIÓN. Las partes se someten expresamente a los jueces de Lima.

Firmado en Lima, a los 17 días del mes de octubre de 2025.

LA VENDEDORA

Lorgio Manuel Seguin Pérez
Gerente General
Paraíso Inmobiliaria Corporation S.A.C.

LA COMPRADORA

María Alejandra Reyes Torres
DNI N.º 40125478

Anexo 3: Modelo estandarizado de contrato compraventa - Cláusula de
Resolución Expresa.



CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Conste por el presente documento el contrato de compraventa que celebran PARAISO INMOBILIKE Conste por el presente documento el contrato de compraventa que celebran PARAISO INMOBILIKE CORPORATION S.A.C., RUC N.º 20609904454, con domicilio en Lima, representada por su Gerente General Sr. Lorgio Manuel Seguin Pérez, a quien se denominará LA VENDEDORA; y D. JOSE LUIS RAMIREZ TORO, DNI N.º 45269874, con domicilio en San Martín de Porres, Lima, a quien se denominará EL COMPRADOR, en los términos siguientes:

PRIMERA. - INMUEBLE. LA VENDEDORA es propietaria del inmueble ubicado en Jr. Los Jardines N.º 110, Urb. Primavera, distrito de Comas, inscrito en la Partida N.º 15348752 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDA. - OBJETO. LA VENDEDORA vende a EL COMPRADOR el inmueble descrito, libre de cargas y gravámenes.

TERCERA. - PRECIO. El precio de venta es de S/ 210,000.00 (Doscientos diez mil y 00/100 soles), que será cancelado así: S/ 60,000.00 al firmar el contrato y el saldo S/ 150,000.00 al otorgarse la escritura pública.

CUARTA. - CLAUSULA RESOLUTORIA EXPRESA. Las partes convienen, conforme al art. 1430º del Código Civil, que, en caso de incumplimiento en el pago del saldo del precio por parte de EL COMPRADOR dentro del plazo acordado, el contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o notarial. En tal caso, LA VENDEDORA conservará las sumas abonadas en calidad de penalidad por incumplimiento.

QUINTA. - FORMALIZACION. La escritura pública se firmará dentro de los 45 días siguientes. Los gastos notariales y registrales serán de cargo del comprador.

SEXTA. - JURISDICCION. Ambas partes se someten a los jueces de Lima para la resolución de cualquier controversia.

Firmado en Lima, a los 17 días del mes de octubre de 2025.

LA VENDEDORA

Anexo 4: Modelo estandarizado de contrato compraventa - Cláusula de
Resolución Expresa.



CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Entre PARAISO INMOBILIKE CORPORATION S.A.C., RUC N.º 20609904454, con domicilio en Lima, representada por Sr. Lorgio Manuel Seguin Pérez, en adelante LA VENDEDORA; y Sra. ANA LUCIA VARGAS MENDOZA, DNI N.º 42157896, con domicilio en Los Olivos, Lima, en adelante LA COMPRADORA, se celebra el presente contrato, bajo las cláusulas siguientes:

PRIMERA. - INMUEBLE. LA VENDEDORA declara ser propietaria del inmueble ubicado en Calle Las Magnolias N.º 245, Urb. Santa Luz, Carabayllo, inscrito en la Partida N.º 14258745 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDA. - OBJETO. LA VENDEDORA se obliga a transferir la propiedad del inmueble a LA COMPRADORA, quien se compromete a pagar el precio acordado.

TERCERA. - PRECIO. El precio total de venta es de S/ 195,000.00 (Ciento noventa y cinco mil y 00/100 soles), que LA COMPRADORA abonará en dos partes: S/ 30,000.00 al firmar este contrato y S/ 165,000.00 al momento de la escritura pública.

CUARTA. - CLAUSULA RESOLUTORIA EXPRESA. De conformidad con el art. 1430º del Código Civil, las partes acuerdan que el incumplimiento en el pago del saldo dentro del plazo establecido producirá la resolución automática del contrato, sin necesidad de declaración judicial. En tal caso, LA VENDEDORA retendrá el monto abonado como compensación por los perjuicios ocasionados.

QUINTA. - FORMALIZACION. La escritura pública será otorgada dentro de los 30 días posteriores. Todos los gastos notariales y registrales serán asumidos por LA COMPRADORA.

SEXTA. - JURISDICCION. Las partes fijan como jurisdicción exclusiva la de los jueces y tribunales de Lima.

Firmado en Lima, a los 17 días de octubre de 2025.

LA VENDEDORA

Anexo 5: Modelo estandarizado de contrato compraventa - Cláusula de Penalidad
proporcional.



CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Conste por el presente documento el contrato de compraventa que celebran PARAISO INMOBILIKE CORPORATION S.A.C., identificada con RUC N.º 20809904454, con domicilio en Lima, representada por su Gerente General Sr. Lorgio Manuel Seguin Pérez, a quien en adelante se denominará LA VENDEDORA; y D. CARLOS EDUARDO HUAMAN QUISPE, identificado con DNI N.º 48852147, con domicilio en el distrito de San Martín de Porres, Lima, a quien se denominará EL COMPRADOR, en los términos siguientes:

PRIMERA. - INMUEBLE. LA VENDEDORA es propietaria del inmueble ubicado en Mz. "D" Lote 8, Urbanización El Paraíso, distrito de Carabaylo, Lima, inscrito en la Partida Electrónica N.º 15884231 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDA. - OBJETO. LA VENDEDORA se obliga a transferir la propiedad del inmueble descrito a favor de EL COMPRADOR, quien acepta adquirirlo en las condiciones establecidas.

TERCERA. - PRECIO. El precio total de la compraventa asciende a S/ 220,000.00 (Doscientos veinte mil y 00/100 soles), que EL COMPRADOR abonará en tres cuotas: S/ 70,000.00 a la firma del contrato, S/ 80,000.00 dentro de 30 días y S/ 70,000.00 a la firma de la escritura pública.

CUARTA. - CLÁUSULA DE PENALIDAD PROPORCIONAL. Las partes acuerdan que, en caso de incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas, EL COMPRADOR deberá abonar una penalidad equivalente al 2% del monto pendiente por cada semana de retraso, hasta un máximo del 10% del total adeudado. Dicha penalidad no exime del cumplimiento de la obligación principal ni impide la resolución del contrato si el retraso excede de 30 días.

QUINTA. - FORMALIZACION. La escritura pública se otorgará dentro de los 45 días calendario posteriores a la cancelación total del precio. Los gastos notariales y registrales serán de cargo del comprador.

SEXTA. - JURISDICCION. Para cualquier controversia derivada del presente contrato, las partes se someten a la competencia de los jueces de Lima.

Firmado en Lima, a los 17 días del mes de octubre de 2025.

LA VENDEDORA

Anexo 6: Modelo estandarizado de contrato compraventa - Cláusula de Penalidad proporcional.



CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

De una parte, PARAISO INMOBILIKE CORPORATION S.A.C., RUC N.º 20609904454, con domicilio en Lima, representada por su Gerente General Sr. Lorgio Manuel Seguin Pérez, en adelante LA VENDEDORA; y de la otra, Sra. VERONICA PEREZ CARDENAS, identificada con DNI N.º 42159685, con domicilio en Los Olivos, Lima, en adelante LA COMPRADORA, celebran el presente contrato, con arreglo a las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - ANTECEDENTES. LA VENDEDORA es propietaria del inmueble ubicado en Av. Los Alamos N.º 320, Urbanización Las Flores, distrito de Comas, inscrito en la Partida Electrónica N.º 13987452 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDA. - OBJETO. LA VENDEDORA vende a LA COMPRADORA el inmueble descrito, libre de gravámenes, cargas y litigios, en el estado físico y legal en que se encuentra.

TERCERA. - PRECIO. El precio total asciende a S/ 185,000.00 (Ciento ochenta y cinco mil y 00/100 soles), que LA COMPRADORA pagará en cuatro cuotas mensuales iguales de S/ 46,250.00 cada una.

CUARTA. - CLAUSULA DE PENALIDAD PROPORCIONAL. En caso de retraso en el pago de cualquiera de las cuotas, LA COMPRADORA abonará una penalidad del 1.5% del monto vencido por cada semana de mora, acumulable hasta un máximo del 8% del total del contrato. Esta penalidad se aplicará automáticamente y podrá descontarse de los pagos futuros, sin perjuicio del derecho de LA VENDEDORA a resolver el contrato si el retraso supera los 20 días.

QUINTA. - FORMALIZACION. Las partes se obligan a elevar el presente contrato a escritura pública una vez cancelado el precio total. Los gastos derivados del trámite serán asumidos por LA COMPRADORA.

SEXTA. - JURISDICCION. Ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales de Lima.

Firmado en Lima, a los 17 días de octubre de 2025.

LA VENDEDORA

Anexo 7: Modelo estandarizado de contrato compraventa - Cláusula de
Saneamiento reforzado.



CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Conste por el presente documento el contrato de compraventa que celebran PARAISO INMOBILIKE CORPORATION S.A.C., identificada con RUC N.º 20809904454, con domicilio en Lima, representada por su Gerente General Sr. Lorgio Manuel Seguin Pérez, en adelante LA VENDEDORA; y D. LUIS ALBERTO MENDOZA RIVERA, identificado con DNI N.º 48789125, con domicilio en San Juan de Lurigancho, Lima, en adelante EL COMPRADOR, conforme a las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - INMUEBLE. LA VENDEDORA declara ser propietaria del inmueble ubicado en Jr. Las Palmeras N.º 450, Urbanización Los Pinos, distrito de Carabaylo, inscrito en la Partida Electrónica N.º 15884239 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDA. - OBJETO. LA VENDEDORA vende a EL COMPRADOR el inmueble descrito, libre de gravámenes, cargas y litigios, en el estado físico y legal en que se encuentra.

TERCERA. - PRECIO. El precio total de la compraventa asciende a S/ 210,000.00 (Doscientos diez mil y 00/100 soles), que EL COMPRADOR pagará al contado al momento de la firma de la escritura pública.

CUARTA. - CLAUSULA DE SANEAMIENTO REFORZADO. LA VENDEDORA garantiza el pleno y pacífico ejercicio del derecho de propiedad transmitido, obligándose al saneamiento reforzado por evicción y vicios ocultos. En consecuencia, asume la responsabilidad de defender a EL COMPRADOR frente a cualquier tercero que alegue derecho sobre el inmueble y a responder por los daños, perjuicios y costos derivados, incluso cuando el vicio o litigio sea anterior a la venta o no haya sido de su conocimiento.

QUINTA. - FORMALIZACION. La transferencia se formalizará mediante escritura pública dentro de los 30 días calendario posteriores a la firma del presente contrato. Los gastos notariales y registrales serán asumidos por EL COMPRADOR.

SEXTA. - JURISDICCION. Las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces de Lima.

Firmado en Lima, a los 17 días de octubre de 2025.

LA VENDEDORA

Anexo 8: Modelo estandarizado de contrato compraventa - Cláusula de
Saneamiento reforzado.



CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

De una parte, PARAISO INMOBILIARIA CORPORATION S.A.C., RUC N.º 20809904454, con domicilio en Lima, representada por su Gerente General Sr. Lorgio Manuel Seguin Pérez, en adelante LA VENDEDORA; y de la otra, Sra. ROSA ELENA FLORES CASTANEDA, identificada con DNI N.º 45872389, con domicilio en Los Olivos, Lima, en adelante LA COMPRADORA, acuerdan lo siguiente:

PRIMERA. - ANTECEDENTES. LA VENDEDORA es legítima propietaria del inmueble ubicado en Av. Las Violetas N.º 210, Urbanización Santa Isabel, distrito de Comas, inscrito en la Partida Electrónica N.º 14369857 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDA. - OBJETO. Por el presente contrato, LA VENDEDORA transfiere en venta a LA COMPRADORA el inmueble descrito, libre de todo gravamen, carga o limitación de dominio.

TERCERA. - PRECIO. El precio de venta se fija en S/ 230,000.00 (Doscientos treinta mil y 00/100 soles), que será cancelado mediante transferencia bancaria al momento de la firma de la escritura pública.

CUARTA. - CLÁUSULA DE SANEAMIENTO REFORZADO. LA VENDEDORA asume el saneamiento reforzado por evicción y vicios ocultos, comprometiéndose a garantizar el derecho de propiedad adquirido por LA COMPRADORA. En caso de que surja cualquier reclamo, carga, medida judicial o administrativa anterior a la venta, LA VENDEDORA se obliga a subsanarlo inmediatamente, asumir los costos y reparar los daños ocasionados, respondiendo incluso si el vicio fuera desconocido.

QUINTA. - FORMALIZACION. La escritura pública se otorgará dentro de los 20 días siguientes a la firma del presente documento, siendo los gastos notariales y registrales asumidos por LA COMPRADORA.

SEXTA. - JURISDICCION. Ambas partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los jueces de Lima.

Firmado en Lima, a los 17 días de octubre de 2025.

LA VENDEDORA

Anexo 9: Modelo estandarizado de contrato compraventa - Cláusula de
Retroventa inscrita.

***** EMPRESA INMOBILIARIA *****
PARAÍSO INMOBILIARIA CORPORATION SAC
RUC: 20809904454

CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Conste por el presente documento el contrato de compraventa que celebran PARAÍSO INMOBILIKE CORPORATION S.A.C., identificada con RUC N.º 20809904454, con domicilio en Lima, representada por su Gerente General Sr. Lorgio Manuel Seguin Pérez, en adelante LA VENDEDORA; y Sr. JOSÉ EDUARDO CASTAÑO POMA, identificado con DNI N.º 47125896, con domicilio en el distrito de Los Olivos, en adelante EL COMPRADOR, en los términos siguientes:

PRIMERA. - ANTECEDENTES. LA VENDEDORA declara ser propietaria del inmueble ubicado en Jr. Los Tulipanes N.º 356, Urbanización El Paraíso, distrito de Carabaylo, inscrito en la Partida Electrónica N.º 14789652 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDA. - OBJETO. LA VENDEDORA transfiere a favor de EL COMPRADOR el inmueble descrito, libre de todo gravamen, carga o medida judicial, conforme a las disposiciones del Código Civil.

TERCERA. - PRECIO. El precio de venta se fija en S/ 195,000.00 (Ciento noventa y cinco mil y 00/100 soles), que EL COMPRADOR paga al contado en el acto de suscripción de la escritura pública.

CUARTA. - CLÁUSULA DE RETROVENTA INSCRITA. LA VENDEDORA se reserva el derecho de recomprar el inmueble dentro del plazo de doce (12) meses contados desde la fecha de firma de este contrato, mediante el reembolso del precio de venta y los gastos razonables efectuados por EL COMPRADOR. Las partes acuerdan que este derecho será inscrito en la partida registral del inmueble, conforme al artículo 1583 del Código Civil, surtiendo efectos frente a terceros.

QUINTA. - FORMALIZACIÓN. La transferencia se elevará a escritura pública, y la cláusula de retroventa será consignada e inscrita en los Registros Públicos. Los gastos notariales y registrales serán asumidos por LA VENDEDORA.

SEXTA. - JURISDICCIÓN. Las partes se someten a la competencia de los jueces de Lima.

Anexo 10: Modelo estandarizado de contrato compraventa - Cláusula de Retroventa inscrita.



CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Conste por el presente documento el contrato que celebran PARAÍSO INMOBILIKE CORPORATION S.A.C., identificada con RUC N.º 20600904454, con domicilio en Lima, representada por su Gerente General Sr. Lorgio Manuel Seguin Pérez, en adelante LA VENDEDORA; y Sra. ELENA MARÍA ROJAS TORRES, identificada con DNI N.º 46321984, con domicilio en el distrito de San Martín de Porres, Lima, en adelante LA COMPRADORA, en los términos siguientes:

PRIMERA. - INMUEBLE. LA VENDEDORA es propietaria del inmueble ubicado en Av. San Carlos N.º 178, Urbanización Los Jardines, distrito de Comas, inscrito en la Partida Electrónica N.º 15123748 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDA. - OBJETO. LA VENDEDORA vende a LA COMPRADORA el inmueble descrito, libre de cargas, gravámenes o litigios, con todos sus usos y anexos.

TERCERA. - PRECIO. El precio total de venta es de S/ 220,000.00 (Doscientos veinte mil y 00/100 soles), que será cancelado por LA COMPRADORA al contado mediante transferencia bancaria.

CUARTA. - CLÁUSULA DE RETROVENTA INSCRITA. LA VENDEDORA se reserva el derecho de readquirir el inmueble dentro del plazo de dieciocho (18) meses contados desde la firma del contrato, reembolsando el precio pagado y los gastos justificados en que haya incurrido LA COMPRADORA. Este derecho será inscrito en la partida registral del inmueble, teniendo efectos frente a terceros conforme al Código Civil.

QUINTA. - FORMALIZACIÓN. Las partes se obligan a elevar el presente contrato a escritura pública, dejando constancia expresa de la cláusula de retroventa y gestionando su inscripción en los Registros Públicos. Los gastos de formalización serán asumidos por LA VENDEDORA.