Mundo Jurídico

Novedades de la cláusula penal inmobiliaria

AARÓN VÁSQUEZ

Abogado del área de Derecho Administrativo del Estudio Muñiz Piura



La cláusula penal equivalente al 30% del valor del inmueble ha sido, durante años, un punto de fricción en el ámbito contractual inmobiliario. Mientras muchos desarrolladores la consideran una previsión legítima frente a la ruptura del contrato por parte del comprador, su validez ha sido frecuentemente cuestionada, generando decisiones dispares y una sensación de inseguridad jurídica. Sin embargo, recientes decisiones del Indecopi parecerían consolidar un criterio más equilibrado. En un caso, Indecopi concluyó que la penalidad pactada no resultaba abusiva, al quedar demostrada su justificación económica. La empresa explicó, con documentación y argumentos, que dicho monto estaba destinado a cubrir diversos efectos del desistimiento contractual: desde gastos operativos y campañas de marketing, hasta la pérdida de oportunidades comerciales. Además, se probó que el porcentaje estaba en línea con lo que usualmente se pacta en el mercado. En paralelo, Indecopi en otro pronunciamiento ha señalado que la sola suscripción del contrato no basta para acreditar que el comprador fue debidamente informado, exigiéndose mecanismos claros -como declaraciones juradas- que aseguren una real comprensión. Aunque esto implique una carga adicional para el proveedor, representa un esfuerzo válido para garantizar transparencia y reducir controversias.

Estos pronunciamientos son relevantes porque reconocen que la validez de una penalidad no depende del número en sí mismo, sino de su razonabilidad y sustento técnico. Así, se avanza hacia un enfoque más realista, en el que se respeta la libertad contractual, siempre que las condiciones sean claras para el consumidor.