Columna de opinión

La utilidad de la cláusula ad corpus en la compra de inmuebles



AARÓN VASQUEZ
Abogado del Estudio Muñiz Piura

En los contratos de compraventa de inmuebles suele incorporarse una cláusula en la que se describe a la transferencia como ad corpus, sin embargo poco se sabe de este término y su utilidad. Por la venta ad corpus, el comprador paga el precio del inmueble por un todo mas no por su extensión o medida. Esta cláusula suele emplearse para compra de terrenos de gran extensión, en el que es comprensible que haya alguna inexactitud tolerable en las dimensiones del inmueble, por tanto las partes tienen la intención que la transferencia del inmueble sea tal como se encuentra.

Distinto es el caso de la cláusula ad mesuram, mediante la cual las partes sí le atribuyen importancia a la extensión del inmueble, de modo que el precio de venta está sujeto a este factor. Claramente, es más prudente emplear esta cláusula cuando el objeto de la compraventa sea un inmueble de menor extensión o un departamento en el que la diferencia la puede hacer pocos metros cuadrados.

Hoy por hoy en los contratos inmobiliarios se ha universalizado el empleo de la cláusula ad corpus, sin embargo dependiendo del caso, se recomienda establecer un porcentaje máximo de variación del área con la finalidad de que en caso sea superado, se pueda compensar o devolver el monto pagado que esté en proporción al exceso o faltante del área. Esto último tiene sustento en el artículo 1577 del Código Civil que establece una excepción a la cláusula ad corpus mediante la cual en caso la variación supere el 10% se deberá hacer el correspondiente ajuste proporcional al precio de venta.