

Artículo original

**ARRAS CONFIRMATORIAS: ANÁLISIS
APLICATIVO EN EL SECTOR INMOBILIARIO
Y ESTUDIO CRÍTICO DE LAS CLÁUSULAS
ABUSIVAS EN CONTRATOS DE
COMPRAVENTA**

*Confirmatory Earnest Money: An Applied Analysis in the Real
Estate Sector and a Critical Study of Unfair Clauses in Sales
Contracts*

Erika Soledad Vilca-Zurita

Correo: ev2023077427@virtual.upt.pe
Universidad Privada de Tacna, Tacna, Perú
ORCID: [0009-0007-2110-2638](https://orcid.org/0009-0007-2110-2638)

Fernando Cabana-Dominguez

Correo: fc2023077183@virtual.upt.pe
Universidad Privada de Tacna, Tacna, Perú
ORCID: [0009-0006-5036-8200](https://orcid.org/0009-0006-5036-8200)

Moises Ancachi-Choque

Correo: ma2023077402@virtual.upt.pe
Universidad Privada de Tacna, Tacna, Perú
ORCID: [0000-0002-9879-4982](https://orcid.org/0000-0002-9879-4982)

Recibido: 7 de junio de 2026 | Aceptado: 21 de junio de 2026
Publicado: 29 de junio de 2026

RESUMEN

La presente investigación analiza la aplicación de las arras confirmatorias en el sector inmobiliario peruano y evalúa de forma crítica la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de bienes raíces de todo el mercado inmobiliario nacional. A través de un enfoque cualitativo y un método crítico jurídico, se contrasta la teoría clásica del Derecho Civil peruano la cual fundamenta el contrato en la autonomía de la

voluntad, la igualdad y la reciprocidad de las partes con la práctica comercial contemporánea de las empresas constructoras determinan que las arras confirmatorias ratifican el perfeccionamiento contractual tanto en etapas preparatorias como definitivas, activando una función resarcitoria bilateral ante el incumplimiento. Los resultados demuestran la existencia de una marcada asimetría contractual debido a la imposición de contratos de adhesión que trasladan de forma exclusiva el riesgo transaccional al consumidor. El análisis documental de contratos reales revela contingencias legales críticas, tales como la pérdida unilateral de las arras, penalidades confiscatorias acumulativas, la venta de cuotas ideales sin entrega inmediata de posesión y la renuncia anticipada a acciones legales. Ante este escenario de desnaturalización jurídica y enriquecimiento indebido provocado por vacíos regulatorios, la investigación concluye en la necesidad de establecer lineamientos técnicos que impongan una regla de simetría obligatoria y penalidades equitativas, garantizando el principio de buena fe y el equilibrio en el mercado residencial.

Palabras clave: Contratos de Compra Venta, Arras Confirmatorias, Mercado Inmobiliario, Cláusulas Abusivas, Contratos Preparatorios.

ABSTRACT

The present article analyzes the application of confirmatory earnest money (*arras confirmatorias*) in the Peruvian real estate sector and critically evaluates the inclusion of abusive clauses in property purchase and sale agreements across the national real estate market. Through a qualitative approach and a critical-legal method, classical Peruvian Civil Law theory—which bases contracts on the autonomy of the will, equality, and reciprocity between parties—is contrasted with the contemporary commercial practices of construction companies, determining that confirmatory earnest money ratifies the perfection of the contract in both preparatory and definitive stages, activating a bilateral compensatory function in the event of default. The results demonstrate the existence of a marked contractual asymmetry due to the imposition of adhesion contracts that exclusively transfer the transactional risk to the consumer. Document analysis of actual contracts reveals critical legal contingencies,

such as the unilateral loss of earnest money, cumulative confiscatory penalties, the sale of ideal shares without immediate delivery of possession, and the advance waiver of legal actions. Given this scenario of legal distortion and unjust enrichment caused by regulatory gaps, the research concludes with the necessity of establishing technical guidelines that enforce a rule of mandatory symmetry and equitable penalties, thereby guaranteeing the principle of good faith and contractual balance in the residential market.

Keywords: Purchase and Sale Agreements, Earnest Money, Real Estate Market, Unfair Contract Terms, Preliminary Contracts.

Cómo citar: Vilca-Zurita, E. S., Cabana-Dominguez, F., & Ancachi-Choque, M. (2026). ARRAS CONFIRMATORIAS: ANÁLISIS APLICATIVO EN EL SECTOR INMOBILIARIO Y ESTUDIO CRÍTICO DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA. *Derecho*, 18(18), 45-59. <https://doi.org/10.47796/derecho.v18i18.1491>

1. INTRODUCCIÓN

El Derecho es una ciencia amplia presente en cada acción social y aunque tiene diversas definiciones, la más aceptada lo describe como un conjunto de normas impuestas por la sociedad para organizar necesidades, resolver conflictos y garantizar su cumplimiento (Coviello, 2023). Esto permite clasificar sus ramas, como el Derecho Civil, el cual regula las relaciones jurídicas entre particulares cuando estos no pueden resolver sus conflictos de forma autónoma. Esta regulación se basa en la igualdad y la "coordinación" (sin posiciones ventajosas), un fenómeno jurídico que puede apreciarse desde una doble perspectiva: objetiva y subjetiva (Enneccerus, 2023; Ghersi et al., 1993).

Uno de los temas con mayor relevancia en el Derecho Civil son los contratos, que a lo largo de la historia ha sido una herramienta importante para la solución de conflictos entre particulares y para la satisfacción de las necesidades de los mismos. Se entiende al contrato

como un instrumento de carácter económico y un acuerdo de voluntades orientado a regular derechos patrimoniales, ello implica que su validez exige el cumplimiento de las formalidades de ley, pero se fundamenta principalmente en la autonomía de la voluntad; es decir, en la libertad de los particulares para negociar y configurar el contenido contractual (Borda, 2008; De la Puente, 2017; Díez, 1970; Lorenzetti, 2007).

De los contratos, un tema un poco conocido pero su suma importancia son las arras confirmatorias, que se consideran como pruebas tangibles de que un contrato ha dejado de ser una simple negociación para convertirse en un compromiso firme, cuando una de las partes entrega un bien o una suma de dinero bajo este concepto, no solo está adelantando el cumplimiento de su prestación, sino que está obligando cualquier duda sobre su intención de obligarse.

Doctrina y normativa coinciden en que las arras confirmatorias prueban la perfección del contrato y ratifican el compromiso definitivo de las partes. Si bien su cumplimiento implica aplicarlas a la prestación o devolverlas, su incumplimiento activa su función resarcitoria, de esta forma, la parte afectada conserva la facultad de resolver el contrato (reteniendo las arras o exigiendo el doble de lo entregado como una liquidación convencional de daños) sin que esto enerve la posibilidad de solicitar la ejecución forzada del vínculo (Albán, 2010; Coca, 2020; De la Puente, 2011; Méndez, 2015).

La aplicación de las arras confirmatorias en los últimos años ha sido utilizada por los proyectos inmobiliarios o personas que se dedican a esa área, buscando una integración estratégica entre la gestión administrativa, la viabilidad financiera y el marco legal. Sobre el ámbito inmobiliario, diversos estudios coinciden en la importancia de establecer bases técnicas sólidas antes de la ejecución de cualquier proyecto de vivienda. Por un lado, Alfaro Gálvez (2012) sostiene que la eficiencia en este sector depende de una estructuración clara de los procesos técnicos y trámites posteriores a la edificación, dada la inexistencia de guías informativas unificadas. Por otro lado, Lozano y

Luna (2016) y Retamozo (2017) convergen en que la determinación de la rentabilidad real y el aprovechamiento de terrenos debidamente saneados son los pilares que permiten mitigar la incertidumbre y asegurar la sostenibilidad de las inversiones en el mercado residencial limeño.

Aunque la búsqueda de seguridad y rentabilidad se basa en criterios técnicos, la práctica comercial suele instrumentalizarla mediante figuras que desequilibran la relación en perjuicio del consumidor. Según Heredia (1999) señalan que la libertad contractual, como manifestación de la autonomía de la voluntad, faculta a los individuos a pactar sobre cualquier objeto lícito que no transgreda el orden público ni las buenas costumbres. Esto es respaldado por el artículo 2, inciso 14, de la Constitución Política del Perú (1993), el cual reconoce el derecho a contratar con fines lícitos. Sin embargo, en el mercado inmobiliario nacional, dicha autonomía ha facilitado la recurrencia de contratos de compraventa con arras confirmatorias. Aunque formalmente se presentan como transferencias definitivas, operan como mecanismos preparatorios para asegurar bienes (con o sin independencia registral); así, al prohibir el arrepentimiento, las arras transforman una negociación preliminar en un vínculo obligatorio y, en ocasiones, desproporcionado para el comprador.

Bajo este esquema, el comprador queda supeditado a cronogramas de pago extensos donde la protección contractual es prácticamente inexistente frente al vendedor. La severidad de las cláusulas permite que, ante el incumplimiento de apenas dos o más cuotas sucesivas, el vendedor resuelva el vínculo y retenga tanto las arras como parte de los abonos realizados, sin que se establezcan sanciones equivalentes para el agente que realiza la venta en caso de mora en la entrega del bien. De esta manera, se evidencia una desnaturalización de las figuras jurídicas de garantía para trasladar la totalidad del riesgo transaccional al comprador, aprovechando los vacíos normativos para este tipo de propósitos, eximiendo de responsabilidad a la parte vendedora.

Un antecedente relevante se encuentra en la Casación N° 2739–2010 Lima, en el proceso seguido por María Ivet Reyes Puyen contra Víctor Manuel Zeballos Muñoz. En este caso, la Corte Suprema enfatiza que, al haberse pactado arras confirmatorias dentro de un contrato definitivo con plazos y montos liquidados, el vendedor no puede rehuir de su obligación de otorgar la escritura pública una vez cumplido con el contrato previo. Este análisis de la Corte demuestra que cuando las condiciones están expresamente pactadas, la resistencia injustificada del agente inmobiliario (o vendedor) vulnera la seguridad jurídica y el compromiso de buena fe asumido por el comprador. En consecuencia, resulta conveniente verificar si estos contratos de arras confirmatorias, sobre todo inmobiliarios, cuentan con las penalidades necesarias para el vendedor que al final no quiere cumplir con su obligación, evitando que la carga del riesgo recaiga únicamente en el comprador como se acostumbra.

Por otro lado, en la Casación N° 3048-2009 Lima Norte (Asociación de Comerciantes Unidos Comas N° 2 contra Wuander Alcántara Torre) la Corte determinó que, según el Código Civil Peruano (1984), artículo 1477, las arras confirmatorias no son exclusivas de los contratos definitivos, debido a que no lo precisa como tal, siendo válida su aplicación en contratos preparatorios, con ese argumento la Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación. Este criterio empleado demuestra que el uso de arras incluso en etapas preliminares genera una responsabilidad económica (en este caso, la devolución de \$20,000 dólares por concepto de arras dobladas), lo que incrementa la necesidad de que estos pactos no se conviertan en mecanismos de enriquecimiento indebido o imposiciones arbitrarias.

En ese sentido, el presente artículo tiene como finalidad evaluar la aplicación de las arras confirmatorias en el sector inmobiliario, identificando posibles contingencias legales derivadas de cláusulas abusivas de pérdida de arras. Es así que se examinará la alineación de estas prácticas con los principios de buena fe y equilibrio contractual, con el fin de proporcionar a los que deciden optar por estos contratos,

la parte vulnerada que desconoce, lineamientos técnicos que permitan mitigar riesgos y puedan diferenciar garantías legítimas de disposiciones arbitrarias.

2. MÉTODO

El presente artículo de investigación adopta un enfoque cualitativo de carácter crítico-jurídico, empleando el método dogmático para contrastar la teoría clásica de las arras con su implementación en contratos reales del sector inmobiliario. A diferencia de los estudios tradicionales que explican los beneficios de desarrollo de las inmobiliarias en el Perú desde una perspectiva puramente comercial, esta metodología se centra en el análisis de contenido de cláusulas contractuales que presentan los denominados “Contrato de Compraventa con Arras Confirmatorias”. El objetivo es identificar la brecha existente entre la normativa civil y la práctica de las inmobiliarias, las cuales operan en un entorno de escasa regulación efectiva, instrumentalizando las arras confirmatorias no como una señal de trato, sino como un mecanismo de transferencia punitiva de riesgos hacia el consumidor.

Para el desarrollo del estudio, se aplicará la técnica de análisis documental comparativo, seleccionando contratos de compraventa con arras confirmatorias empleadas por agentes que se dedican al área inmobiliaria. Se examinaron fuentes normativas del Código Civil Peruano y jurisprudencias que evidencian la desprotección del adquirente frente a la resolución del vínculo contractual. El procesamiento de la información se realizará mediante una estrategia hermenéutica, que permite cuestionar la libertad contractual en contextos de asimetría informativa, proporcionando un sustento técnico para demostrar cómo el vacío regulatorio permite a las personas de este sector desnaturalizar figuras legales para brindar una supuesta formalidad y así asegurar rentabilidad a costa del perjuicio del usuario.

3. RESULTADOS

TABLA 1.

Definiciones doctrinales sobre Contratos y Arras Confirmatorias

Autor	Cita textual	Autor	Cita textual
Guillermo Borda (2008)	"El contrato es un acuerdo de voluntades regulatorio de relaciones jurídicas patrimoniales. [...] Es el gran instrumento de la vida económica; por su intermedio los hombres intercambian bienes..."	Jorge Coca (2020)	"Las arras confirmatorias [...] vienen a ser los bienes o el dinero que una de las partes entrega a la otra con la finalidad de acreditar la celebración de un contrato [...] son una señal de la conclusión".
Ricardo Lorenzetti (2007)	"El contrato es un acto jurídico [...] Su fuerza obligatoria se funda en la autonomía de la voluntad, esto es, el poder que el ordenamiento [...] reconoce a los particulares para autorregular sus propios intereses."	Jorge Albán (2010)	"El incumplimiento [...] activa su segunda función: la indemnizatoria. Funcionan como una liquidación predeterminada y convencional de los daños y perjuicios."
Manuel De la Puente (2017)	"La autonomía de la voluntad [...] se bifurca en [...] la libertad de contratar [...] y la libertad contractual es la facultad de las partes de determinar el contenido..."	Javier Méndez (2015)	"La facultad de retener las arras o exigir el doble constituye una opción resarcitoria ágil [...] la cual [...] mantiene a su elección la vía de la ejecución forzosa".

La doctrina define al contrato como un negocio jurídico bilateral y patrimonial basado en el consentimiento. Su fuerza obligatoria no deriva de una imposición legal, sino de la autonomía de la voluntad, principio que faculta a los particulares a autorregular sus intereses económicos. Así, esta aptitud de autodeterminación no solo ampara la decisión de vincularse, sino que otorga libertad contractual para negociar y configurar internamente el contenido de las cláusulas.	La doctrina unifica las arras confirmatorias bajo una naturaleza dual: operan inicialmente como un elemento probatorio que ratifica el perfeccionamiento del contrato definitivo; sin embargo, ante el incumplimiento, mutan en una herramienta de tutela resarcitoria. Esta función permite a la parte afectada resolver el vínculo aplicando una liquidación convencional automática de daños (mediante la retención o el duplo), dejando a salvo su derecho alternativo de exigir la ejecución forzada del programa contractual.
---	---

TABLA 2.

Criterios jurisprudenciales de la Corte Suprema sobre Arras Confirmatorias

Sentencia	Partes y Materia	Doctrina Jurisprudencial de la Corte
Casación N° 2739-2010 Lima	María Ivet Reyes Puyen (Demandante) contra Víctor Manuel Zeballos Muñoz (Demandado). <i>Materia: Otorgamiento de Escritura Pública.</i>	Una vez perfeccionado el contrato definitivo mediante arras confirmatorias y cumplidas las prestaciones (plazos y montos), el vendedor no puede eludir su obligación de formalizar la transferencia. La resistencia injustificada atenta contra el principio de buena fe contractual.
Casación N° 3048-2009 Lima Norte	Asociación de Comerciantes Unidos Comas N° 2 (Demandante) contra Wuander Alcántara Torre (Demandado). <i>Materia: Incumplimiento de Contrato.</i>	El artículo 1477 del Código Civil no restringe las arras confirmatorias a los contratos definitivos; por ende, su inclusión es plenamente válida en contratos preparatorios (como el compromiso de contratar), generando idéntica fuerza vinculante y responsabilidad económica.

El análisis conjunto de las Casaciones N° 2739-2010 Lima y N° 3048-2009 Lima Norte demuestra que la Corte Suprema del Perú otorga una alta fuerza obligatoria a las arras confirmatorias, validando su aplicación tanto en contratos definitivos como en preparatorios desde las etapas preliminares. Al prohibir el arrepentimiento mediante severas responsabilidades económicas (como la pérdida del dinero o la devolución del duplo), la jurisprudencia sanciona la resistencia injustificada del vendedor por atentar contra la buena fe y la seguridad jurídica. En consecuencia, ambas sentencias exigen estructurar estos pactos de forma equitativa, incorporando penalidades claras para el enajenante que impidan trasladar todo el riesgo contractual al comprador o generar escenarios de enriquecimiento indebido.

4. DISCUSIÓN

El análisis aplicativo de las arras confirmatorias en el sector inmobiliario demuestra que existe una diferencia sustancial entre la teoría del derecho civil y la práctica comercial. El derecho civil regula las relaciones entre particulares sobre una base de igualdad y coordinación. Sin embargo, en el mercado inmobiliario, las empresas utilizan la libertad contractual para redactar contratos que trasladan el riesgo económico de forma exclusiva al comprador, eximiendo de responsabilidad a la parte vendedora.

Esta situación de desequilibrio se comprueba al contrastar la realidad del mercado con la definición clásica del negocio jurídico. Borda (2008) y Lorenzetti (2007) sustentan que el contrato es un acuerdo de voluntades orientado a regular intereses patrimoniales, fundado en la autonomía de la voluntad. De la Puente (2017) añade que la libertad contractual permite a las partes determinar el contenido interno del documento. Este aporte teórico es fundamental para la discusión porque demuestra que, en el sector inmobiliario, dicha libertad la ejerce únicamente el vendedor. En tanto que, el comprador se limita a firmar contratos de adhesión pre-redactados donde no puede negociar las cláusulas, lo que elimina la igualdad contractual y la coordinación que deben primar en el derecho privado.

La asimetría contractual aumenta con la inclusión de las arras confirmatorias. Guzmán (2020) explica que estas consisten en los bienes o dinero que una parte entrega para acreditar la celebración de un contrato, funcionando como una señal de su conclusión definitiva. En ese sentido, ante un incumplimiento, se activa su función resarcitoria. Sobre este punto, Albán (2010) y Méndez (2015) precisan que las arras operan como una liquidación predeterminada y convencional de los daños, lo que permite a la parte afectada resolver el contrato o exigir la ejecución forzada. Al respecto, nosotros coincidimos con De la Puente en que esta figura debe ser recíproca, en el sentido de que, si el comprador incumple, pierde las arras; y si el vendedor incumple, devuelve el doble.

En los contratos inmobiliarios reales, esta reciprocidad doctrinaria no se cumple. Las empresas imponen cronogramas de pago extensos con cláusulas severas que establecen que, si el comprador se retrasa en el pago de apenas dos cuotas sucesivas, pierde las arras y parte de los abonos realizados. En cambio, si la constructora incurre en mora en la entrega del bien por problemas técnicos o falta de saneamiento registral, contingencias comunes advertidas por Alfaro (2012), Lozano (2016) y Retamozo (2017), no se aplican penalidades equivalentes a favor del comprador. De este modo, las arras dejan de ser una garantía mutua de cumplimiento y se desnaturalizan para convertirse en una sanción unilateral que genera un enriquecimiento indebido para el vendedor.

Esta desnaturalización teórica se evidencia en la práctica notarial mediante un contrato de compraventa con arras de agosto de 2024 celebrado en Tacna, el cual sirve para explicar cómo se traslada todo el riesgo al adquirente. En este documento, se estipula que el comprador pierde S/ 12,000 de arras ante el retraso de una sola cuota, pero se omite abusivamente obligar a la vendedora a devolver el duplo si ella incumple; además, si el retraso suma dos cuotas, el contrato se resuelve automáticamente sumando a la pérdida de las arras la retención del 40% de los aportes ya pagados, generando así un enriquecimiento indebido.

Asimismo, el contrato en particular explica la vulnerabilidad del consumidor al vender una cuota ideal (acciones y derechos) sobre un predio no independizado, donde a pesar de que el comprador paga inicialmente más del 38%, la posesión física se posterga un año hasta agosto de 2025, dejándolo desprotegido frente a terceros. Para blindar este desequilibrio, una cláusula obliga al adquirente a declarar una “perfecta equivalencia” de precio y a renunciar anticipadamente a cualquier acción legal posterior, anulando de forma absoluta su derecho de defensa ante estas penalidades desproporcionadas.

Para resolver esta problemática, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ofrece criterios correctores indispensables. En la Casación N° 2739-2010 Lima, se determinó que si el comprador cumplió con los plazos y montos liquidados, el vendedor no puede negarse a otorgar la escritura pública. Coincidimos con este criterio porque la resistencia del vendedor vulnera el principio de buena fe contractual y la seguridad jurídica. Asimismo, la Casación N° 3048-2009 Lima-Norte establece que las arras confirmatorias también son válidas en contratos preparatorios, generando responsabilidad económica desde las etapas preliminares. En base a estas sentencias, se determina que las obligaciones derivadas de las arras vinculan a ambos firmantes por igual y prohíben el arrepentimiento unilateral.

Por todo lo analizado, determinamos que es importante identificar estas contingencias legales para proporcionar lineamientos técnicos específicos que mitiguen los riesgos del consumidor. De esa forma se evita que la carga del riesgo recaiga solo en el adquirente debido a los vacíos normativos, los contratos inmobiliarios deben estructurarse bajo una regla de simetría obligatoria. Donde, si el contrato estipula la pérdida de las arras para el comprador por incumplimiento de pagos, debe incluir de forma expresa una penalidad de igual valor o la devolución del doble de las arras por parte del vendedor si este incumple los plazos de construcción o la independización registral del bien. Debido a que solo la equivalencia en las sanciones garantiza la seguridad jurídica y el equilibrio contractual en la compraventa de inmuebles.

5. CONCLUSIONES

En conclusión, la implementación de arras confirmatorias en el sector inmobiliario peruano revela una profunda alteración de su finalidad inicial. Los agentes inmobiliarios, basándose en una visión parcial de la libertad contractual, establecen cláusulas abusivas que trasladan el riesgo al comprador de manera unilateral. Esta asimetría en el contrato, que se manifiesta cuando el comprador pierde las arras por retraso sin que existan sanciones mutuas frente a la demora del vendedor, infringe los principios de buena fe e igualdad que son fundamentales en el derecho civil.

En esta situación, y de acuerdo con el respaldo que le da la jurisprudencia de la Corte Suprema, el pacto de arras exige que las prestaciones se cumplan sin falta por parte de ambas partes involucradas, y no únicamente del comprador. Por lo tanto, es necesario definir directrices técnicas y normativas que rectifiquen este desbalance, prevengan el enriquecimiento ilícito y proporcionen al cliente instrumentos precisos para distinguir y rechazar cláusulas que sean solamente arbitrarias y punitivas.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albán, J. (2010). El pacto de arras en los contratos de derecho privado. *Via Inveniendi Et Iudicandi*, 5(2), 1-49.
- Alfaro, A. (2012). *Gerencia y dirección de una empresa constructora aplicada a un proyecto de vivienda multifamiliar* [Tesis de titulación, Universidad Ricardo Palma]. Repositorio URP. <https://hdl.handle.net/20.500.14138/2164>
- Borda, A. (2008). *Manual de contratos* (22.ª ed.). LexiNexis Editores.
- Coca, S. (2020). *Derecho civil: ¿Qué son las arras?* LP Derecho. <https://lpderecho.pe/derecho-civil-que-son-las-arras/>
- Código Civil. (1984). *Decreto Legislativo N°295*. Diario Oficial El Peruano.
- Congreso Constituyente Democrático. (1993). *Constitución Política del Perú*. Diario Oficial El Peruano.
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2009). *Casación N° 3048-2009, Lima Norte*. [Sala Civil Transitoria]. Sentencia de 12 de marzo de 2009.

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/02/Casacion-3048-2009-Lima-Norte-LPDerecho.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República. (2010). *Casación N° 2739-2010, Lima*. [Sala Civil Permanente]. Sentencia de 9 de abril de 2010.

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/02/Casacion-2739-2010-Lima-LPDerecho.pdf>

Coviello, N. (2023). *Doctrina general del derecho civil* (Vol. 48). Ediciones Olejnik.

De la Puente, M. (2011). *El contrato en general: Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil* (Tomo III). Palestra Editores.

De la Puente, M. (2017). *El contrato en general: Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil* (Tomo I). Palestra Editores.

Díez, L. (1970). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Tecnos.

Enneccerus, L. (2023). *Derecho civil: parte general*. Ediciones Olejnik.

Gherzi, A., Vergara, L., y Di Prospero, M. (1993). *Derecho civil: parte general*. Astrea.

Heredia, L. (1999). *Contratos Inmobiliarios*. Revista Russin, Vecchi & Heredia Bonetti, 11, 9-21.

Lorenzetti, L. (2007). *Tratado de los contratos* (2.ª ed., Vol. 1). Rubinzal Culzoni Editores.

Lozano, H., y Luna, D. (2016). *Rentabilidad de los bienes raíces residenciales en el Perú: ¿Existe burbuja intrínseca?* [Tesis de Magíster en Economía, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de la PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/8298>

Méndez, M. (2015). Las arras: modalidades y efectos. *Revista del Sector Inmobiliario Pérez Llorca*, 16-19.

Retamozo, M. (2017). *Análisis de Viabilidad de Proyecto Inmobiliario para terreno industrial en el distrito de los Olivos* [Tesis de Magíster en Gestión y Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de la PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/11620>