



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
ADMINISTRATIVO Nº 0458-2014/CC2**

**PRESENTADO POR  
MARÍLIA EUGENIA SOZA MARTÍNEZ**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**LIMA – PERÚ**

**2021**



**CC BY-NC-SA**

**Reconocimiento – No comercial – Compartir igual**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE  
DERECHO

## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 0458-2014/CC2**

<b><u>Materia</u></b>	:	<b>Protección al consumidor</b>
<b><u>Entidad</u></b>	:	<b>INDECOPI</b>
<b><u>Demandante (Denunciante)</u></b>	:	<b>D.S.F.V.M</b>
<b><u>Demandado (Denunciado)</u></b>	:	<b>R.P- S.A.C</b>
<b><u>Bachiller</u></b>	:	<b>Soza Martínez Marília Eugenia</b>
<b><u>Código</u></b>	:	<b>2014131398</b>

**LIMA – PERÚ**

**2021**

En el presente informe jurídico se analiza un expediente administrativo sobre protección al consumidor. La acción es interpuesta ante la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 – Sede Central; por el Señor D.S.F.V.M, contra R.P- SAC; por presunta infracción de los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

La denuncia fue presentada en atención a que el 27 de mayo de 2013, el Señor D.S.F.V.M celebró dos contratos de compraventa de bienes futuros. En dichos contratos, se acordó la transferencia de propiedad a favor del Señor D.S.F.V.M de dos departamentos y dos estacionamientos que debían ser construidos y que estarían ubicados en el proyecto Conjunto Residencial “Asia Solei”, ubicado a la altura del kilómetro 97.6 de la carretera Panamericana Sur, distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima. La suma total del precio pactado, ascendía a \$155,000.00. En este contexto, transcurrido el tiempo, la empresa vendedora, responsable de la ejecución del proyecto y construcción del edificio correspondiente no cumplió con entregar los departamentos adquiridos, a pesar de que se había comprometido a realizar dicha entrega con fecha máxima hasta el 31 de enero de 2014. El expediente analizado contiene materias jurídicas relevantes como la idoneidad del producto, contrato de compra venta de bienes futuros, resolución del contrato válidamente efectuada, tutela especial al consumidor, nulidad de oficio por vicios detectados en las notificaciones al denunciado, entre otros.

En la primera instancia la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 resolvió mediante la Resolución Final 429-2015/CC2-INDECOPI declarar fundada la denuncia contra R.P- SAC en tanto quedó acreditado que el proveedor no entregó los bienes inmuebles materia denuncia en el plazo estipulado. Asimismo, se declaró fundada en parte la infracción de los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571; respecto a que el denunciado no devolvió la suma requerida por el Señor D.S.F.V.M \$248,000.00; en tanto se ha verificado que correspondía devolverle \$155,000.00 por el concepto del valor de los bienes que adquirió. Asimismo, se impuso una sanción a R.P-SAC ascendiente a 6 UIT y se le ordenó el pago de costas y costos del procedimiento. Finalmente se dispuso la inscripción del denunciado en el Registro Infracciones y Sanciones del INDECOPI una vez que la resolución que firme en sede administrativa.

Posteriormente la Sala Especializada en Protección al Consumidor ante el recurso de apelación presentado por el denunciado mediante Resolución 0017-2018/SPC-INDECOPI resolvió confirmar la Resolución 429-2015/CC2- INDECOPI venida en grado. Adicionalmente, la Sala resolvió remitir copia de la resolución al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley N° 29203 Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

## INDICE

I.	RELACIÓN DE HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES _____	(03)
II.	IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE _____	(13)
III.	POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS _____	(21)
IV.	CONCLUSIONES _____	(30)
V.	BIBLIOGRAFIA _____	(31)
VI.	ANEXOS _____	(32)

# INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE Nº 0458-2014/CC2: D.S.F.V.M VS. R.P-S.A.C

## I. RELACIÓN DE HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES

Expediente Nº 0458-2014/CC2 versa sobre la materia de idoneidad del servicio, cuya sub materia son las actividades inmobiliarias. El denunciante es el Señor D.S.F.V.M (en adelante el D.S.F.V.M), representado mediante su abogado el Dr. Fernando Oscar Alfaro Bravo. El denunciado es R.P- SAC (en adelante el R.P- SAC).

El 2 de mayo de 2014 el Señor D.S.F.V.M presenta una denuncia con los anexos correspondientes (**Anexo - 01**), contra R.P- SAC ante la Comisión de Protección al Consumidor Nº 2 – Sede Central; por presunta infracción de los artículos 18 y 19 de la Ley Nº 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

La denuncia fue presentada en atención a que el 27 de mayo de 2013, el Señor D.S.F.V.M celebró dos contratos de compraventa de bienes futuros, en donde intervinieron en calidad de propietario el Sr. J.J.R y en calidad de promotores y vendedores R.P- SAC.

En dichos contratos, se acordó la transferencia de propiedad a favor del Señor D.S.F.V.M de dos (02) departamentos y dos (02) estacionamientos que debían ser construidos y que estarían ubicados en el proyecto Conjunto Residencial “Asia Solei”, ubicado a la altura del kilómetro 97.6 de la carretera Panamericana Sur, distrito de Asia, provincia y departamento de Lima. La sumatoria total del precio pactado, ascendía a la suma de \$155,000.00 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS); divididos respectivamente en \$ 85,000.00 (OCHENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) por el Contrato Nº 1 y \$ 70,000.00 (SETENTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) por el Contrato Nº 2.

La subcláusula 2.1, de la segunda cláusula de ambos contratos señalaba que transferencia del abono correspondiente a favor de la empresa vendedora, debía realizarse a más tardar el 14 de junio de 2013.

La cláusula cuarta de ambos contratos estipulaba como fecha máxima la entrega de los predios el 31 de enero de 2014. Asimismo, se estableció un periodo de gracias a favor de la empresa vendedora de dos (02) meses; el cual venció el 31 de marzo de 2014.

En este contexto, transcurrido el tiempo, la empresa vendedora, responsable de la ejecución del proyecto y construcción del edificio correspondiente no cumplió con entregar los departamentos adquiridos, a pesar de que se había comprometido a realizar dicha entrega con fecha máxima hasta el 31 de enero de 2014.

En ese sentido, mediante Carta Notarial de fecha 12 de febrero de 2014, notificada a R.P- SAC el 13 de febrero de 2014, el señor D.S.F.V.M, solicita la devolución del dinero entregado a la empresa R.P- SAC además del pago de los intereses, daños y perjuicios ocasionados por la demora de entrega según la fecha establecida en el contrato, habiendo transcurrido nueve (09) meses desde la espera de la entrega de los departamentos.

Mediante Carta Notarial de fecha 10 de abril de 2014, notificada a R.P- SAC el 11 de abril de 2014, el Señor D.S.F.V.M le manifiesta a R.P- SAC, que en virtud de los Artículos 1428º y 1429º del Código Civil, resuelve los contratos de compraventa y otorga un plazo de 15 días para el cumplimiento de la obligación de restitución de los \$155,000.00 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) abonados y \$93,000.00 (NOVENTA Y TRES MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) por el concepto de daños y perjuicios; cuya suma total ascendía a \$248,000.67 (DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL Y 67/100 DÓLARES AMERICANOS).

Sobre los hechos resueltos ante la Secretaria Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2:

Respecto de la denuncia presentada ante el INDECOPI, mediante Resolución N° 1 de fecha 03 de julio de 2014 (**Anexo – 02**) la Secretaría técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, resuelve, admitir a trámite la denuncia de fecha 2 de mayo de 2014, presentada por el Señor D.S.F.V.M en contra de R.P - SAC, en tanto el proveedor denunciado:

- (I) No habría entregado el bien inmueble, materia de denuncia en el plazo estipulado por las partes.
- (II) No habría devuelto la suma de \$ 248, 000.00 al denunciante.

Del mismo modo, en la precitada Resolución se informa a las partes la programación de una Audiencia de Conciliación el miércoles 23 de julio del 2014 a las 10:00 am; a fin de que tengan la oportunidad de llegar a un acuerdo que solucione la controversia que originó la denuncia, sin que haya necesidad de un pronunciamiento posterior del INDECOPI.

Con fecha 23 de julio de 2014 se suscribió el Acta de Conciliación en donde se dejó constancia que en representación del denunciante asistió su abogado y que la parte denunciada no se presentó.

La Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, mediante Resolución N° 2 de fecha 06 de octubre de 2014 (**Anexo - 03**), considerando que de acuerdo a lo establecido en el artículo 26° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de facultades, normas y organización del INDECOPI, corrió traslado de la Resolución N° 01 a la empresa denunciada, otorgándole el plazo de 5 días hábiles, contados desde la notificación para presentar sus descargos. Sin embargo, habiendo transcurrido el plazo señalado, se resuelve declarar rebelde R.P- SAC, ello, sin perjuicio de su derecho de poder apersonarse al presente procedimiento sujetándose al estado en el que se encuentre.

Mediante Resolución N° 3 de fecha 10 de octubre de 2014 (**Anexo - 04**), la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 resuelve, agregar al expediente el "Acta de verificación de búsqueda de domicilio" de fecha 6 de octubre de 2014 y ponerlo en conocimiento de la parte denunciante; y le otorga al Señor D.S.F.V.M el plazo de dos (02) días hábiles para que cumpla con indicar un nuevo domicilio al cual notificar a R.P- SAC.

El señor D.S.F.V.M, mediante escrito precisando la dirección del denunciado de fecha 21 de octubre de 2014 (**Anexo - 05**), cumpliendo con el requerimiento efectuado.

Mediante Resolución N° 4 de fecha 23 de octubre de 2014, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 (**Anexo - 06**), resuelve notificar a



R.P- SAC a la nueva dirección brindada por el Señor D.S.F.V.M, ubicada en Santiago de Surco.

A través del escrito de fecha 28 de octubre de 2014 (**Anexo - 07**), R.P- SAC, empresa denunciada, sostiene que habiendo solicitado el denunciante la resolución del contrato de compraventa y la devolución de su dinero por vía arbitral, no corresponde resolver las mismas pretensiones por vía administrativa, tanto en aplicación por el principio de NON BIS IDEM, como por el hecho que las pretensiones se refieren a cuestiones de ejecución de un contrato de naturaleza civil; materia que escapa de la competencia de la Comisión de Protección al Consumidor del INDECOPI. Acompañando al referido escrito, lo siguiente: 1) Solicitud Arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima: Presentado por el señor D.S.F.V.M el 25 junio 2014, con el fin de solicitar la resolución de los contratos de compraventa y la devolución del dinero; signado como Caso Arbitral N° 2916-2014-CCL; 2) Acta de instalación del Tribunal Arbitral del Caso Arbitral N° 2916-2014-CCL, de fecha 10 de setiembre de 2014: Se deja constancia que la parte demanda no asistió, se establecen las reglas del arbitraje, se establecen los gastos arbitrales, se indican los domicilios procesales de las partes y se otorga un plazo de diez (10) días hábiles para la presentación de la demanda.

A través del escrito de fecha 18 de diciembre de 2014 (**Anexo – 08**), presentado por el Señor D.S.F.V.M, adjunta documentación emitida por el Capital One Bank de New York (Estados unidos de América) y del Banco GNB; a través de los cuales acredita los diversos depósitos realizados a la Empresa R.P- SAC, con el propósito de cancelar la obligación de pago que le correspondía en la compra de las unidades inmobiliarias de Proyecto “Asia Solei”.

Sobre lo resuelto en Primera Instancia por Comisión de Protección al Consumidor N° 2:

Mediante la Resolución N°071-2015/ CC2 de fecha 22 de enero de 2015 (**Anexo – 09**), la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, en su artículo 1 resuelve denegar la solicitud de R.P- SAC de falta de competencia de la Comisión por existencia de cláusula arbitral. En tanto, la Comisión señaló que si se entendiera que el denunciante únicamente puede someter su controversia por una supuesta infracción a las normas de protección al consumidor al “arbitraje privado” sería negarle la tutela especial que el Estado otorga en esta materia a los consumidores, contemplada en

el Artículo 65º de la Constitución Política del Perú, que señala que el Estado defiende el interés de los consumidores y los usuarios, motivo por el cual, no cabe amparar este pedido de R.P- SAC porque se dejaría de aplicar normas de orden público.

Mediante Resolución Final N° 429-2015/CC2 de fecha 19 marzo de 2015 (**Anexo – 10**) la Comisión resuelve declarar fundada la denuncia interpuesta por el señor D.S.F.V.M contra R.P- SAC por infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto a que el denunciado no entregó los bienes inmuebles materia de denuncia en el plazo estipulado en tanto se ha verificado el defecto denunciado.

Respecto a que el denunciado no devolvió la suma de \$248,000.00 al denunciante, en tanto se ha verificado que correspondía devolverle \$155,000.00 por concepto del valor de los bienes que adquirió, la Comisión declara fundada en parte la denuncia interpuesta por el señor D.S.F.V.M por infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de protección y defensa del consumidor. Asimismo, la Comisión resuelve en calidad de medida correctiva a R.P- SAC que en un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles, cumpla con devolver al Señor D.S.F.V.M la suma de \$155,000.00 por el concepto de inmuebles materia de denuncia más los intereses legales que correspondan.

La Comisión resuelve imponer a R.P- SAC las siguientes sanciones:

- (I) Falta de entrega de los inmuebles adquiridos por el denunciante en el plazo estipulado. = 4 UIT
- (II) Falta de devolución del importe pagado por el denunciante para lo que incisión de los inmuebles. = 2 UIT

Asimismo, la Comisión resuelve ordenar a R.P- SAC que en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles, cumpla con pagar al denunciante las costas del procedimiento, que a la fecha ascienden a la suma de S/.36, sin perjuicio de ello, y de considerarlo pertinente, una vez que se ponga fin a la instancia administrativa, el denunciante podrá solicitar el reembolso de los montos adicionales en que hubiese incurrido para la tramitación del presente procedimiento, para lo cual se deberá presentar una solicitud de liquidación de costas y costos. También, la Comisión informa que el único recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por este colegiado es el de apelación. Cabe señalar que dicho recurso deberá ser

presentado ante la Comisión en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, caso contrario, la resolución quedará consentida.

Sobre los hechos ocurridos en la Segunda Instancia:

El denunciado, R.P- SAC, con fecha 8 de abril de 2015 presenta el escrito de apelación (**Anexo – 11**), alegando los siguientes argumentos:

- (I) El denunciado alega que los problemas que tuvo el proyecto fueron debidamente comunicados a el denunciante y a su representante en reiteradas oportunidades, ya que se debieron a causas no imputables a la empresa, demoras en las gestiones con las autoridades competentes, y éstas no pueden ser vistas como un incumplimiento. Además, R.P- SAC indica que con fecha 27 de marzo de 2015 suscribió un contrato de compraventa del terreno, así como del desarrollo del proyecto a favor de la empresa A & A.I.C - SAC, el cual fue elevada escritura pública y que se encuentra actualmente en trámite de inscripción ante el Registro Público - Oficina Registral de Cañete.
- (II) Respecto la medida correctiva de oficio, el proveedor denunciado alega que al ya no ser titular del terreno ni del proyecto conjunto Residencial “Asia Soleil”, resultaría imposible cumplir con la devolución de la suma de \$155,000.00.
- (III) Respecto la sanción de 6 IUT interpuesta por la Comisión, R.P- SAC señala que la consideran excesiva, dado que se estaría desconociendo el Numeral 5 del Artículo V del Título Preliminar del Código de Protección y defensa del Consumidor- Ley N° 29571<sup>1</sup>. También, argumentan que no se estaría respetando lo prescrito por la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento

---

<sup>1</sup> **Ley N° 29571 CODIGO DE PROTECCION Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR**

**Título Preliminar**

**Artículo V.- Principios**

(...)

**5. Principio de Buena Fe.** - *En la actuación en el mercado y en el ámbito de vigencia del presente Código, los consumidores, los proveedores, las asociaciones de consumidores, y sus representantes, deben guiar su conducta acorde con el principio de la buena fe de confianza y lealtad entre las partes. Al evaluar la conducta del consumidor se analizan las circunstancias relevantes del caso, como la información brindada, las características de la contratación y otros elementos sobre el particular. (...)*

Administrativo General de como se establece en el Artículo 230<sup>o</sup> <sup>2</sup>, el procedimiento administrativo sancionador debe respetar una serie de principios, entre ellos el Principio de Razonabilidad.

Los medios probatorios adjuntados al escrito de apelación son:

- A)** Copia del contrato de fecha 27 de marzo de 2015 con la empresa A & A.I.C – SAC.
- B)** La solicitud de inscripción del título ante la oficina de Registros Públicos –Oficina registral de Cañete.

Mediante Resolución N° 10 de fecha 16 de abril de 2015 la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 (**Anexo - 12**), resuelve conceder el recurso de apelación interpuesto por R.P-SAC contra la resolución final 429-2015/CC2.

El señor D.S.F.V.M presenta escrito de fecha 7 de septiembre de 2015 (**Anexo – 13**), a través del cual señala respecto la apelación formulada por R.P- SAC, los siguientes argumentos:

- (I) Que no estaba enterado de la transferencia realizada a la empresa A & A.I.C - SAC.
- (II) Alega que son totalmente falsas las comunicaciones verbales y telefónicas a través de las cuales R.P- SAC le comunicó las dificultades en la ejecución del proyecto respecto de la habilitación urbana.
- (III) Realiza hincapié, en que la medida correctiva y la sanción interpuesta por la Comisión a la denunciada debe continuar en todos sus extremos.
- (IV) Con la finalidad de evitar cualquier circunstancia que pudiera entorpecer la tramitación del proceso o la ejecución de lo ordenado por la Comisión, solicita se ponga en conocimiento a la Empresa A & A.I.C –SAC en su domicilio, a fin de que exprese lo conveniente al respecto.

---

<sup>2</sup> **Ley N° 27444 LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL**

**Artículo 230.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

*La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales: (...)*

**3. Razonabilidad.** - *Las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción; así como que la determinación de la sanción considere criterios como la existencia o no de intencionalidad, el perjuicio causado, las circunstancias de la comisión de la infracción y la repetición en la comisión de infracción.*

- (V) Solicita informe oral ante Sala Especializada en Protección al Consumidor a fin de ejercer el derecho de defensa que le corresponde.

Mediante Resolución N° 0282-2016/SPC-INDECOPI de fecha 26 de enero de 2016 (**Anexo – 14**) la Sala Especializada en Protección al Consumidor resuelve:

- Sobre la solicitud informe oral presentada por el Señor D.S.F.V.M, la Sala indica que se ha verificado que en el transcurso del procedimiento el denunciante ha tenido oportunidad de exponer por escrito los argumentos que sustentan su denuncia, así como plantear su posición frente a la defensa efectuada por R.P-SAC. Por tanto, considerando que el denunciante ha podido ejercer plenamente su derecho de defensa y que en su solicitud de informe oral no ha referido la necesidad de presentar a la Sala nuevos elementos de juicio para la resolución del caso que justifique la realización de una audiencia, corresponde de negar el uso de la palabra solicitado.
- Sobre la responsabilidad de R.P - SAC, acorde la Constitución Política del Perú en los numerales 3 y 14 del artículo 139<sup>3</sup> se establecen el principio del debido proceso como garantía de la función jurisdiccional, precisando su observancia en todas las instancias del proceso. Los procedimientos administrativos seguidos ante los órganos resolutivos del INDECOPI, son procedimientos sujetos a la observancia de diversos principios comprendidos en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Dentro de la relación comprendida en dicho artículo se encuentra el principio del debido procedimiento, según el cual los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido proceso

---

<sup>3</sup> **CONSTITUCION POLITICA DEL PERU**

**Art 139º .- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:**

*(...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. (...)*

*14. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso. Toda persona será informada inmediatamente y por escrito de la causa o las razones de su detención. Tiene derecho a comunicarse personalmente con un defensor de su elección y a ser asesorada por éste desde que es citada o detenida por cualquier autoridad. (...)*

administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho.

Mediante el contrato de compraventa suscrito por A & A.I.C- SAC el 23 de marzo de 2015, dicha empresa se obliga a mantener indemne y asumir la defensa de la vendedora en caso esta sea demandada o denunciada por cualquier incumplimiento derivado de la ejecución del proyecto, siendo que la parte vendedora de dicho contrato no fue R.P- SAC, sino al señor J.J.R, propietario de la extensión del terreno donde se tenía previsto edificar el proyecto. En consecuencia, dado que las minutas y compraventa de bien futuro suscritas el 27 de mayo de 2013 , por el Señor D.S.F.V.M contemplaron como promotora y vendedora del proyecto inmobiliario conjunto residencial “Asia Soleil” a R.P- SAC; la imputación por la supuesta falta de entrega de los departamentos objeto de compraventa en la fecha pactada para entregarlos debe recaer en dicha empresa; pues le serán atribuibles a ella las consecuencias jurídicas de un supuesto incumplimiento de cláusulas contractuales pactadas en dichos documentos; ello sin perjuicio de la atribución de responsabilidades que de manera interna se establezca entre R.P- SAC y la nueva ejecutora del proyecto en mérito de contrato de compra venta aludido. Por estas consideraciones corresponde desestimar la falta de responsabilidad argumentada por R.P- SAC en su apelación.

- Se resuelve confirmar la Resolución N° 429-2015/CC2 de fecha 19 de marzo de 2015 en todos sus extremos y remitir una copia de la Resolución al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29203, Ley que crea la central información de promotores inmobiliarios y empresas constructoras de unidades inmobiliarias.

Mediante Resolución N° 2423-2017/ SPC-INCOPI de fecha 9 de agosto de 2017, la Sala resuelve declarar la nulidad de oficio de los actos en el procedimiento tramitado bajo el Expediente 458-2014/CC2, a partir del acto de notificación de la Resolución N° 10 de fecha 16 de abril de 2015 dirigido a R.P- SAC, por parte de la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor sede Lima Sur N° 2, porque se ha verificado que las notificaciones cursadas a la administrada desde la referida oportunidad fueron diligencias en contravención de lo dispuesto en la Directiva 001-2013/TRI -INDECOPI , sin que la denunciada haya convalidado. Ello con la finalidad de notificar a dicha administrada en una dirección válida; una vez que se subsane el

vicio detectado se debe cumplir con remitir el expediente a la Sala Especializada en Protección al Consumidor para continuar con su respectiva tramitación.

Posteriormente, mediante proveído N° 1 de fecha 2 de noviembre de 2017 de la Sala Especializada en Protección al Consumidor acorde con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1308 se indica que en esta instancia es posible declarar la conclusión anticipada del procedimiento si las partes acreditan de forma indubitable haber llegado a un acuerdo que ponga fin a la controversia en materia de denuncia sin que haya necesidad de un pronunciamiento posterior de INDECOPI. En ese sentido, las partes del procedimiento podrán presentar ante la Sala Especializada de Protección al Consumidor el acuerdo celebrado de manera independiente. Sin perjuicio de ello de considerarlo pertinente las partes del procedimiento podrán solicitar a la Sala Especializada de Protección al Consumidor que convoque a una Audiencia de Conciliación, pedido que será evaluado por dicha instancia conforme a sus facultades.

Finalmente, mediante Resolución N° 0017-2018/SPC-INDECOPI, de fecha 5 de enero de 2018 (**Anexo – 15**) la Sala confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta contra R.P- SAC por infracción de los artículos 18 y 19 del Código de protección y defensa del consumidor al haber quedado acreditado que no cumplió con entregar al denunciante los departamentos que adquirió en el plazo estipulado para ello y devolver al denunciante la suma pagada en su totalidad por dichos bienes. Las sanciones fueron 4 UIT y 2 UIT respectivamente.

Cabe resaltar que hubo un voto singular del Vocal Francisco Pedro Ernesto Mujica Serelle:

El vocal que suscribe el voto singular considera que corresponde confirmar en todos los extremos la Resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor de D.S.F.V.M contra R.P-SAC, pero considera necesario exponer los fundamentos que sustenta en su posición sobre la responsabilidad asumida por A. & A.I.C- SAC, al haberse verificado que este último adquirió el proyecto inmobiliario objeto denuncia, asumiendo también los pasivos del referido proyecto.

Al respecto, señala que, si bien en el contrato del 27 de marzo de 2015 se verifica que A & A.I.C- SAC adquirió de R.P- SAC el proyecto inmobiliario denominado

conjunto residencial “Asia Soleil”, el cual contenía los departamentos 103 edificio E1 lote 8 y 103 edificio E 2 lote 7 con sus respectivos estacionamientos que compró el consumidor a R.P- SAC.

Asimismo, según la cláusula tercera del reseñado contrato del 27 de marzo de 2015 se verifica que A & A.I.C – SAC se obligó frente a los consumidores que adquirieron de R.P – SAC los bienes del proyecto inmobiliario a asumir los pasivos y las obligaciones esta última empresa que se derivan del mencionado proyecto inmobiliario.

Queda claro que en virtud del contrato de transferencia del proyecto inmobiliario “Conjunto Residencial Asia Soleil”, suscrito por A & A.I.C- SAC el 27 de marzo de 2015, este último debe responder por las obligaciones asumidas por R.P- SAC, tal como el cumplimiento de la entrega de los inmuebles adquiridos por el Señor D.S.F.V.M, así como la devolución del importe pagado.

## **II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.**

### **2.1. Idoneidad del producto:**

De conformidad con el Artículo 18 de la Ley N° 29571 Código De Protección y Defensa del Consumidor, **referente** a la idoneidad del servicio, establece lo siguiente:

***Ley N° 29571 Código De Protección y Defensa del Consumidor  
Capítulo III: Idoneidad de los productos y servicios***

***“Artículo 18.- Idoneidad***

*Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.*

*La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado.*

*Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.”*



En el presente caso hubo un incumplimiento de la idoneidad del producto, debido a que el proveedor no entregó los bienes inmuebles en la fecha pactada en los contratos de compraventa.

Según Durand Carrión, el Código de Protección y defensa del Consumidor tiene como finalidad que los consumidores accedan a productos y servicios idóneos y que gocen de derechos y mecanismos efectivos para su protección, corrigiendo, previniendo o eliminando las conductas y prácticas que afecten sus legítimos intereses.<sup>4</sup>

En ese sentido, existe jurisprudencia previa al caso, como la señalada en la Resolución N° 1008-2013/SPC- INDECOPI, cuya materia fue la Delimitación del deber de idoneidad, definiéndose lo siguiente:

*“El deber de idoneidad debe ser entendido como la obligación de brindar productos que correspondan a las características ofrecidas y aquellas esperadas por el consumidor, siendo que, los remedios jurídicos -reparación, reposición y devolución del dinero- que los proveedores puedan ofrecer, constituyen únicamente soluciones residuales ante una infracción al deber de idoneidad que ya se ha consumado.”*

En ese sentido, la idoneidad a la que tiene derecho el consumidor es la adecuación o correspondencia entre aquello que se le ofrece y lo que realmente recibe por parte del proveedor, como consecuencia de una transacción que implica un acto de consumo.

Cuando un consumidor, realiza un acto de consumo, lo hace para satisfacer una necesidad y, en consecuencia, mejorar sus niveles de bienestar. Cuando un bien o un servicio no cumple con ser idóneo, dicho bienestar se ve afectado, ante lo cual el Código de Protección y Defensa del Consumidor ha determinado, como derecho de los consumidores, la reparación o sustitución (reposición) del producto, la nueva y correcta ejecución del servicio o la devolución del precio pagado, según

---

<sup>4</sup> Durand Carrión, J. (2016). El Código de protección y defensa del consumidor, retos y desafíos Para la promoción de una cultura de consumo responsable en el Perú. Revista de Actualidad Mercantil, (4), 102.

corresponda, teniendo especialmente en cuenta las garantías<sup>5</sup> legales, explícitas o implícitas que sean aplicables.

Adicionalmente, debe tenerse en consideración que cuando un consumidor paga determinado precio por un bien o un servicio al que atribuye determinado valor, conforme a la información recibida y a lo razonablemente esperado de acuerdo a los usos y costumbres, pero recibe un nivel de calidad o condiciones diferentes a las esperadas, puede ver afectado su excedente. Es decir, el consumidor termina pagando más por un bien o un servicio por el que, ya conociendo la calidad y/o las condiciones en las que lo ha recibido, habría pagado menos. Por ello, entendiendo que el ciudadano satisface necesidades mediante sus actos de consumo, la ley le otorga el derecho de obtener el bien o servicio conforme a lo que corresponde razonablemente o a la restitución del precio pagado.

## 2.2. Contrato de compraventa de bienes futuros:

El 27 de mayo de 2013, el Señor D.S.F.V.M celebró dos contratos de compraventa de bienes futuros, en donde intervinieron en calidad de propietario el Sr. J.J.R y en calidad de promotores y vendedores R.P- SAC.

En dichos contratos, se acordó la transferencia de propiedad a favor del Señor D.S.F.V.M de dos (02) departamentos y dos (02) estacionamientos que debían ser construidos y que estarían ubicados en el proyecto Conjunto Residencial “Asia Solei”, ubicado a la altura del kilómetro 97.6 de la carretera Panamericana Sur,

---

<sup>5</sup> Ley N° 29571 CODIGO DE PROTECCION Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

**Artículo 20.- Garantías** Para determinar la idoneidad de un producto o servicio, debe compararse el mismo con las garantías que el proveedor está brindando y a las que está obligado. Las garantías son las características, condiciones o términos con los que cuenta el producto o servicio. Las garantías pueden ser legales, explícitas o implícitas:

- a. Una garantía es legal cuando por mandato de la ley o de las regulaciones vigentes no se permite la comercialización de un producto o la prestación de un servicio sin cumplir con la referida garantía. No se puede pactar en contrario respecto de una garantía legal y la misma se entiende incluida en los contratos de consumo, así no se señale expresamente. Una garantía legal no puede ser desplazada por una garantía explícita ni por una implícita.
- b. Una garantía es explícita cuando se deriva de los términos y condiciones expresamente ofrecidos por el proveedor al consumidor en el contrato, en el etiquetado del producto, en la publicidad, en el comprobante de pago o cualquier otro medio por el que se pruebe específicamente lo ofrecido al consumidor. Una garantía explícita no puede ser desplazada por una garantía implícita.
- c. Una garantía es implícita cuando, ante el silencio del proveedor o del contrato, se entiende que el producto o servicio cumplen con los fines y usos previsibles para los que han sido adquiridos por el consumidor considerando, entre otros aspectos, los usos y costumbres del mercado.

distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima. La sumatoria total del precio pactado, ascendía a la suma de \$155,000.00.

R.P- SAC se obligó a entregar los referidos inmuebles el 31 de enero de 2014, sin embargo, no cumplieron, ya que no los construyeron.

Según el Código Civil se establece lo siguiente:

**Artículo 1534.- Compra venta de bien futuro**

*En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.*

**Artículo 1535.- Riesgo de cuantía y calidad del bien futuro**

*Si el comprador asume el riesgo de la cuantía y calidad del bien futuro, el contrato queda igualmente sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia. Empero, si el bien llega a existir, el contrato producirá desde ese momento todos sus efectos, cualquiera sea su cuantía y calidad, y el comprador debe pagar íntegramente el precio.*

Una de las características que permiten reconocer los bienes futuros, es la existencia de la incertidumbre respecto a la futura existencia del bien, ya sea pasando de no existir al existir, o de un modo de existir a otro modo existir. El grado de esta incertidumbre depende de la modalidad del respectivo contrato, o sea debe ser muy relativa.

El elemento de la incertidumbre sobre la venida en existencia del bien se encuentra, como lo señala López de Zábila, incorporado al contrato, en ese sentido que todas las partes deben conocer el grado de incertidumbre. En tal sentido, es indispensable que en el contrato se exprese la inexistencia actual del bien y la posibilidad de que cobre existencia. En la doctrina se considera que si al momento de celebrarse el contrato el comprador ignora que el bien todavía no existía, habrá lugar para admitir la nulidad del contrato por falta de objeto de la obligación del vendedor.<sup>6</sup>

En ese sentido, de los argumentos señalados por el denunciante se aprecia que, en efecto esté sí cumplió con sus obligaciones de pago, conforme a la cláusula segunda del contrato; sin embargo, al momento en que debía ejecutarse las obligaciones por parte de la empresa denunciada y obligada según la cláusula cuarta del contrato, transcurrido el plazo para la entrega, este desconoció su obligación.

### 2.3. Resolución de contrato válidamente efectuada

---

<sup>6</sup> Manuel de la Puente y Lavalle, *Compraventa de bien futuro. Ius Et Veritas (15)*. 92-93

De conformidad con los artículos 1428 y 1429 del Código Civil la resolución de un contrato debe realizarse, de la siguiente manera:

**Artículo 1428.- Resolución por incumplimiento**

*En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación*

**Artículo 1429.- Resolución de pleno derecho**

*En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.*

En ese sentido el Señor D.S.F.V.M frente al incumplimiento del contrato envió dos cartas notariales.

Carta Notarial de fecha 12 de febrero de 2014, notificada a R.P- SAC el 13 de febrero de 2014, en la cual el señor D.S.F.V.M habiendo transcurrido nueve (09) meses desde la espera de la entrega de los departamentos, solicita devolución del dinero entregado a la empresa denunciada y el pago de los intereses, daños y perjuicios ocasionados por la demora de entrega según la fecha establecida en el contrato. De esta manera, el Señor D.S.F.V.M otorga un plazo de entrega del dinero hasta el 26 de febrero de 2014.

Carta Notarial de fecha 10 de abril de 2014, notifica a R.P- SAC el 11 de abril de 2014, mediante la cual el Señor D.S.F.V.M en virtud de los Artículos 1428º y 1429º del Código Civil<sup>7</sup>, resuelve los contratos de compraventa y otorga un plazo de 15 días para el cumplimiento de la obligación de restitución de los \$155,000.00 abonados y \$93,000.00 por el concepto de daños y perjuicios; cuya suma total ascendía a \$248,000.67.

Por lo tanto, puede advertirse que, el Señor D.S.F.V.M, cumplió con lo dispuesto en el artículo 1429º del Código Civil, no habiendo efectuado las prestaciones pendientes la empresa R.P- SAC.

#### 2.4. Principio non bis in ídem

R.P- SAC sostiene que habiendo solicitado el denunciante la resolución del contrato de compraventa y la devolución de su dinero por vía arbitral, no cabe solicitar las mismas pretensiones por vía administrativa, tanto en aplicación por el principio de NON BIS IDEM.

El concepto fundamental de este principio es, impedir que una persona pueda ser sancionada de manera sucesiva, simultánea o reiterada por un hecho que fue sancionado por otra autoridad administrativa o una judicial, específicamente en el ámbito penal. Sobre el particular Morón Urbina<sup>8</sup>, indica lo siguiente:

*“La incorporación de este principio sancionador presupone la existencia de dos ordenamientos sancionadores en el Estado que contienen una doble tipificación de conductas: el penal y el administrativo, y, además, admiten la posibilidad que dentro del mismo régimen administrativo exista doble incriminación de conductas. Precisamente este principio intenta resolver la concurrencia del ejercicio de poderes punitivos o sancionadores mediante la exclusión de la posibilidad de imponer sobre la base de los mismos hechos dos o más sanciones administrativas o una sanción administrativa y otra de orden penal.”*

En el marco de la Ley N° 27444, se establece lo siguiente:

#### **Artículo 246.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

*La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales: (...)*

#### **11. Non bis in ídem.-**

*No se podrán imponer sucesiva o simultáneamente una pena y una sanción administrativa por el mismo hecho en los casos en que se aprecie la identidad del sujeto, hecho y fundamento. Dicha prohibición se extiende también a las sanciones administrativas, salvo la concurrencia del supuesto de continuación de infracciones a que se refiere el inciso 7.*

#### 2.5. Tutela especial al consumidor

---

<sup>8</sup> MORON URBINA. Juan Carlos Comentarios Ley del Procedimiento Administrativo General. Gaceta Jurídica. Lima, 2003 p. 522

En el presente caso, el proveedor señaló que la Comisión de Protección al Consumidor era incompetente por el hecho que las pretensiones se refieren a cuestiones de ejecución de un contrato de naturaleza civil, materia que escapa de la competencia de la Comisión de Protección al Consumidor de INDECOPI.

Acorde nuestra regulación en la Constitución los alcances del Art. 65 de la Constitución<sup>9</sup> no limitan la protección al consumidor sólo a los derechos a la información, salud y seguridad. Esta disposición tiene que ser interpretada sistemáticamente con el artículo 3º del mismo texto normativo, que reconoce la protección de la persona, inclusive aquellos de naturaleza análoga o que se funden en la dignidad del hombre, los principios de la soberanía del pueblo, del Estado democrático de derecho de la forma republicana de gobierno. Por ello resultaría del todo inaceptable que por un lado el artículo 3º tutele íntegramente a la persona y por otro lado el artículo 65º se entienda una tutela restringida, cayendo en la pura conclusión de la diferenciada para las personas y para los consumidores.

Cabe una tutela integral del consumidor porque como se establece en el artículo 1º de la Constitución; “la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y el Estado”, y la persona al actuar dentro del mercado hazme un estatus especial que es el del consumidor. Es por este motivo que la situación jurídica del consumidor ha sido reconocida constitucionalmente.<sup>10</sup>

## 2.6. Nulidad de oficio por vicios detectados en las notificaciones al denunciado

---

<sup>9</sup> **Constitución Política del Perú**

**Art 65º:** *El Estado defiende el interés de los consumidores y usuarios. Para tal efecto garantiza el derecho a la información sobre los bienes y servicios que se encuentran a su disposición en el mercado. Asimismo, vela, en particular, por la salud y la seguridad de la población.*

**Comentario de Marcial Rubio Correa:** *En una economía social de mercado es muy importante la defensa del interés de los consumidores, sobre todo exigiendo que estén adecuadamente informados de los productos disponibles para su adquisición, de manera que puedan elegir con mejor conocimiento de causa entre las alternativas disponibles.*

*El Estado debe prestar atención especial a la salud y la seguridad de la población, regulando la producción de los productos peligrosos y controlando la calidad preestablecida para los mismos. Todas estas cosas serán reguladas más detalladamente por leyes.*

<sup>10</sup> *Espinoza Espinoza, Juan. Sobre el ámbito de competencia de la comisión de protección al consumidor del Indecopi y los alcances de la relación de consumo. Derecho y Sociedad (24), 176- 191.*

Mediante Resolución N° 2423-2017/ SPC-INCOPI de fecha 9 de agosto de 2017, la Sala resuelve declarar la nulidad de oficio de los actos en el procedimiento tramitado bajo el Expediente 458-2014/CC2, a partir del acto de notificación de la Resolución N° 10 de fecha 16 de abril de 2015 dirigido a R.P- SAC, por parte de la Secretaría técnica de la Comisión de Protección al Consumidor sede Lima Sur N° 2, porque se ha verificado que las notificaciones cursadas a la administrada desde la referida oportunidad fueron diligencias en contravención de lo dispuesto en la Directiva 001-2013-TRI -INDECOPI , sin que la denunciada haya convalidado. Ello con la finalidad de notificar a dicho administrada en una dirección válida; una vez que se subsane el vicio detectado se debe cumplir con remitir el expediente a la Sala Especializada en Protección al Consumidor para continuar con su respectiva tramitación.

Posteriormente, mediante proveído N° 1 de fecha 2 de noviembre de 2017 de la Sala Especializada en Protección al Consumidor acorde con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1308 se indica que en esta instancia es posible declarar la conclusión anticipada del procedimiento si las partes acreditan de forma indubitable haber llegado a un acuerdo que ponga fin a la controversia en materia de denuncia sin que haya necesidad de un pronunciamiento posterior de INDECOPI. En ese sentido, las partes el procedimiento podrá presentar ante la sala Especializada de protección al consumidor el acuerdo celebrado de manera independiente. Sin perjuicio de ello de considerarlo pertinente las partes el procedimiento para solicitar a la sala especializada de protección al consumidor que convoque a una audiencia de conciliación, pedido que ser evaluado por dicha instancia conforme a sus facultades.

En el presente caso, la Sala dispuso la nulidad de oficio por vicios detectados en las notificaciones \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ denunciado.

La nulidad de oficio se encuentra regulada en la Ley N° 27444:

***“Artículo 211.- Nulidad de oficio***

*211.1. En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales*

*211.2. La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.*

*Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo sólo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.*

*En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.*

*211.3. La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos.*

*Respecto de la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del Artículo 10, el plazo para declarar la nulidad de oficio se extiende hasta un (1) año después de la notificación de la resolución correspondiente a la sentencia penal condenatoria firme.*

*211.4. En caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía el proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres (3) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa.*

*211.5. Los actos administrativos emitidos por consejos o tribunales regidos por leyes especiales, competentes para resolver controversias en última instancia administrativa, sólo pueden ser objeto de declaración de nulidad de oficio en sede administrativa por el propio consejo o tribunal con el acuerdo unánime de sus miembros. Esta atribución sólo podrá ejercerse dentro del plazo de un año contado desde la fecha en que el acto es notificado al interesado. También procede que el titular de la Entidad demande su nulidad en la vía de proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres años siguientes de notificada la resolución emitida por el consejo o tribunal.”*

### **III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

#### **3.1. Resolución Final N° 429-2015/CC2 de fecha 19 de marzo de 2015 emitida por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2**

Sobre el deber de idoneidad:



Todo proveedor ofrece una garantía respecto de la idoneidad de los bienes y servicios que ofrece en el mercado, en función de la información transmitida expresa o tácitamente, para acreditar la infracción el consumidor, o la autoridad administrativa, debe probar la existencia del defecto, y será el proveedor el que tendrá que demostrar que dicho defecto no le es imputable para ser eximido de responsabilidad. La acreditación del defecto origina la presunción de responsabilidad (culpabilidad) del proveedor<sup>11</sup>, pero esta presunción puede ser desvirtuada por el propio proveedor.

---

<sup>11</sup> **Ley Nº 29571 CODIGO DE PROTECCION Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR**

**Artículo 19.- Obligación de los proveedores**  
*El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.*

**Artículo 104.- Responsabilidad administrativa del proveedor**  
*El proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad, el riesgo injustificado o la omisión o defecto de información, o cualquier otra infracción a lo establecido en el presente Código y demás normas complementarias de protección al consumidor, sobre un producto o servicio determinado.*

*El proveedor es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado.*

*En la prestación de servicios, la autoridad administrativa considera, para analizar la idoneidad del servicio, si la prestación asumida por el proveedor es de medios o de resultado, conforme al artículo 1 B.*

*A criterio de la Comisión, las normas reseñadas establecen un supuesto de responsabilidad administrativa, conforme al cual los proveedores son responsables por la calidad e idoneidad de los servicios que ofrecen en el mercado. Ello no impone al proveedor el deber de brindar una determinada calidad de producto a los consumidores, sino simplemente el deber de entregarlos en las condiciones ofrecidas y acordadas, expresa o implícitamente.*

*Ante la denuncia de un consumidor insatisfecho que pruebe el defecto de un producto o servicio, se presume iuris tantum que el proveedor es responsable por la falta de idoneidad y calidad del producto o servicio que pone en circulación en el mercado. Sin embargo, el proveedor podrá demostrar su falta de responsabilidad desvirtuando dicha presunción, es decir, acreditando que empleó la diligencia requerida en el caso concreto (y que actuó cumpliendo con las normas pertinentes) o probando la ruptura del nexo causal por caso fortuito, fuerza mayor, hecho determinante de un tercero o negligencia del propio consumidor afectado.*

*Lo anterior implica que la responsabilidad administrativa por infracción a las normas de protección al consumidor no consiste, en rigor, en una responsabilidad objetiva (propia de la responsabilidad civil), sino que, conservando la presencia de un factor subjetivo de responsabilidad (culpabilidad), opera a través de un proceso de inversión de la carga de la prueba respecto de la idoneidad de los bienes y servicios que se transan en el mercado, sin que ello signifique una infracción al principio de licitud.*

Respecto a que el denunciado no entregó los inmuebles que adquirió en el plazo acordado:

Durante el procedimiento el denunciado no cuestionado los pagos realizados por el denunciado y no presentado virtudes que se comprometió a entregar los inmuebles materia de controversias el 31 de enero de 2014 o que existió una prórroga pactada para cumplir con dicha obligación; por ello en la medida que se acreditado el defecto señalado en ese extremo corresponde declararlo fundado.

Respecto a que el denunciado no reembolso la suma de \$248,000.67:

La Comisión determino en la parte considerativa de la resolución final, numeral 14 señala que en la medida que el denunciado no cumplió con entregar al Señor D.S.F.V.M los bienes materiales de denuncia debió atender a la solicitud de devolución de este reembolsando el monto que abonó por dicho concepto, es decir \$155,000; sin embargo, se ha podido verificar que el proveedor no lo hizo.

Respecto al reembolso de los \$93,000.67 la Comisión considera que este monto no se encontraba establecido en el contrato de compraventa como una obligación de pago ante el incumplimiento de la entrega de los bienes objeto del contrato, por ello no correspondería que R.P- SAC lo reembolse. Sin perjuicio que el D.S.F.V.M acuda a una vía judicial o arbitral a fin de requerir el pago de la indemnización por los daños y perjuicios generados por el proveedor denunciado de conformidad con el numeral 7 del artículo 115 del Código.

Sobre las medidas correctivas solicitadas:

La Comisión tiene la facultad para actuar de oficio o a pedido de parte para interponer medidas correctivas ya sean medidas reparadoras o medidas complementarias; en atención a ello en el presente caso adoptaron medidas correctivas con la finalidad de resarcir las consecuencias patrimoniales directas o inminentes ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior, así como revertir los efectos que la conducta infractora hubiera ocasionado o evitar que esto se produzca nuevamente en el futuro.

Al haber quedado acreditado que R.P- SAC no entregó los inmuebles materia denuncia en el plazo establecido y no reembolso a favor del denunciado la suma de \$155,000 más los intereses legales, la comisión ordena el reembolso.

Graduación de sanción:

Acorde con el artículo 112º del Código de Protección y Defensa del Consumidor que establecen los criterios para la graduación de las sanciones administrativa; la Comisión quién es la autoridad administrativa competente tomó en consideración criterios como (i) el beneficio lícito esperado, (II) la probabilidad de detección de la infracción, entre otros.

Respecto a que no cumplió con entregar los inmuebles adquiridos en el plazo pactado:

I) Daño resultante de la infracción: La infracción cometida por R.P- SAC genera un perjuicio al Señor D.S.F.V.M, en la medida que este no pudo disfrutar de los beneficios de contar con los inmuebles que adquirió en el plazo pactado; por lo que vio defraudadas las expectativas generadas. Adicionalmente, se afectó el patrimonio del denunciante, por el desembolso del importe que se realizó sin poder gozar de los beneficios de los departamentos, viendo afectada su inversión.

II) Beneficios obtenidos por el proveedor: Referente al ahorro obtenido por el denunciado al no realizar la construcción de los bienes adquiridos por el denunciante en el plazo establecido; destinando los \$55,000.00 entregados a fines distintos a los esperados.

III) Probabilidad de detección de la infracción: La probabilidad de detección es alta puesto que los consumidores al advertir que el denunciado no cumplió con su obligación de entregar los bienes adquiridos en el plazo pactado tuvieron una fuerte predisposición para poner en conocimiento de la Comisión la infracción cometida, pues así obtendría un reconocimiento del daño generado por dicho incumplimiento.

Teniendo en consideración el principio de razonabilidad regulado en el artículo 230º de la Ley de Procedimiento Administrativo General- Ley N° 27444, la sanción debe ser suficiente para generar incentivos que corrijan las acciones contrarias al

ordenamiento de protección al consumidor. Por lo que la Comisión considera que corresponde sancionar al R.P- SAC con una multa de 4 UIT.

Respecto a la falta de reembolso de los \$155,000.00:

Para graduar la solución a imponer debe tomarse en consideración tres aspectos:

I) Daño resultante de la infracción: Se ha evidenciado el daño causado al denunciante, pues que pese a que el denunciado no cumplió con entregarle los bienes que compró dentro de la fecha estipulada y envió carta solicitando la devolución de los abonos que realizó por dicho concepto R.P- SAC no atendió a su pedido.

II) Efectos generados en el mercado: Se ha producido un daño en el mercado y por tanto desconfianza en los consumidores que adquieren este tipo de productos, pues estos esperarían que el proveedor al incumplir con el plazo de la entrega de un bien y el adquirente haya efectuado el pago de un monto determinado ante el requerimiento de la devolución, el proveedor acceda a la devolución del mismo, pues el consumidor ve afectada su inversión y la posibilidad de destinar su dinero a otro fin.

III) Probabilidad de detección de la infracción: En este caso particular la probabilidad de detección es alta, porque cualquier consumidor pondría en conocimiento de la autoridad administrativa que el proveedor no accedió a la devolución de su dinero, con la finalidad de que se ordene dicha devolución en un plazo breve.

Teniendo en consideración que la Comisión tiene la facultad de imponer sanciones por infracciones administrativas, considerándose desde amonestaciones hasta una multa de 450 UIT. La Comisión considera correspondiente sancionar a R.P- SAC con una multa de 2 UIT. Siendo la sanción final a imponerse a R.P- SAC 6 UIT.

Sobre el pago de las costas y costos:

En la medida que han quedado acreditadas las infracciones cometidas por R.P- SAC, la Comisión considera que corresponde ordenar el pago de las costas y costos,

el proveedor Denunciado deberá cumplir en un plazo no mayor de cinco días hábiles con pagar a la parte denunciante los costos del procedimiento que a la fecha ascienden a S/.36. Sin perjuicio que una vez que se ponga fin a la instancia administrativa, el denunciante podrá solicitar el reembolso de los montos adicionales que subiera incurrido para la tramitación del procedimiento administrativo, para lo cual deberá presentar una solicitud de liquidación de costas y costos ante el OPS N°1.

**3.2. Resolución 0017-2018/SPC-INDECOPI de fecha 05 de enero de 2018 emitida por la Sala Especializada en Protección al Consumidor**

Sobre la atribución de responsabilidad a R.P- SAC:

En su apelación, R.P- SAC alegó que me ante el contrato de compraventa del 27 de marzo de 2015 transfirió la propiedad del terreno donde se iba desarrollar el proyecto inmobiliario “Conjunto Residencial Asia Soleil” en favor de la empresa A & A.I.C – SAC quien asumió sus activos y pasivos acorde con la cláusula tercera.

En ese mismo sentido, según la cláusula tercera del contrato, advierte que la propiedad del predio y la ejecución del proyecto inmobiliario recaerían en la empresa A & A.I.C- SAC a partir del 27 de marzo de 2015; es decir que todos aquellos actos jurídicos celebrados a partir de dicha fecha en relación al mencionado proyecto, serían entendidos con dicha empresa. Sin embargo, ello no excluye de responsabilidad al anterior ejecutor del proyecto (R.P- SAC) por los efectos jurídicos derivados de los contratos de compraventa de bienes futuros que suscribió con consumidores entre ellos el denunciante, en su condición de proveedor; quien en su momento ofertó inmuebles integrantes del “Conjunto Residencial Asia Soleil”. Que A & A.I.C - SAC haya asumido los activos y pasivos del proyecto, no implica una subrogación en lugar de R.P- SAC, como deudor del Señor D.S.F.V.M, manteniendo intacta su condición de persona jurídica a quien le resulta imputable los hechos denunciados por dicho consumidor; distinto hubiera sido el caso de haber operado una sucesión procesal, a causa de la extinción o fusión de R.P.

En consecuencia, la Sala considera que la supuesta falta de entrega departamentos en la fecha pactada y la negativa injustificada de la evolución de la suma pagada por

el denunciante sí resultan imputables a la empresa R.P- SAC; en su condición de proveedor; quien colocó a disposición del consumidor dichos bienes que comercializaba en el mercado y que se obligó al cumplimiento de las cláusulas contractuales pactadas en los contratos suscritos.

Sobre el deber de idoneidad:

El proveedor es quien responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos. Es responsabilidad del proveedor acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del bien o servicio colocado en el mercado debido a la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad.

En su apelación R.P- SAC indica haber cumplido con el deber de idoneidad; mantenido diversas comunicaciones telefónicas con el Señor D.S.F.V.M durante periodos anteriores a la fecha de entrega de los inmuebles. R.P- SAC señala que los problemas que tuvo el proyecto inmobiliario se debieron a causas no imputables a la empresa porque fueron demoras en gestiones por parte de las autoridades competentes, siendo que no debían de entenderse como un incumplimiento de sus obligaciones contractuales, toda vez que siempre se hizo esfuerzos extraordinarios para sacar adelante el proyecto.

La Sala indica que como ya ha resuelto en casos anteriores al presente, si bien es cierto que pueden existir demoras en la tramitación de gestiones ante la autoridad para ejecutar una obra de construcción; lo que en principio haría inferir que el atraso de la obra obedecería a un hecho de un tercero; existe también por parte del proveedor inmobiliario un deber de diligencia que implica efectuar dentro de su esfera de control lo necesario para que las autoridades, como la municipalidad, cumplan con sus funciones, hacer seguimiento, diligencias, entre otros y así ulteriormente pueden cumplir con sus obligaciones contractuales oportunamente.

En el presente caso, si bien el cumplimiento de las obligaciones de la inmobiliaria estaba supeditado a todas las gestiones que debían ser aprobadas o autorizadas por la autoridad municipal, lo cierto es que dicha empresa no probó ese deber de diligencia de cara a sus obligaciones contractuales frente al Señor D.S.F.V.M por lo que se concluye que la empresa denunciada debe responder por la falta de entrega del inmueble en el plazo acordado.

En este contexto en el que R.P- SAC no cumplió con entregar al denunciante el inmueble debidamente saneado en el plazo pactado, la Sala considera que un consumidor, en esa situación, espera que el proveedor le devuelva el dinero cancelado por el producto adquirido sin embargo y tal como se desprenden los actuados, la impugnante tampoco ha cumplido con ello. Por los motivos expuestos se confirma la resolución venida en grado.

Sobre la medida correctiva ordenada:

La comisión ordenó a R.P- SAC como medida correctiva que en un plazo de 20 días le reembolsara al Señor D.S.F.V.M la suma de \$155,000.00 por el concepto de adquisición de los inmuebles materia de la denuncia más los intereses legales.

En su apelación R.P- SAC manifestó la imposibilidad para cumplir con lo ordenado por la Comisión porque ya no era titular del proyecto, sin embargo, se ha determinado su responsabilidad por los hechos infractores denunciados por los cuales resultaban imputables. La Sala sostiene que lo ordenado por la Comisión consiste en un mandato de devolución de un monto de dinero, es decir, de un bien que tiene carácter fungible, esto es, susceptible por otros de igual cantidad y calidad, de ahí que la ordenada sólo sería imposible si la denunciada hubiese sido declarada insolvente. En ese sentido, no se aprecia una circunstancia que exima a R.P- SAC de cumplir con la medida correctiva ordenada por la autoridad administrativa por lo cual corresponde confirmarla.

Sobre la sanción impuesta:

Acorde con los criterios de graduación de las sanciones administrativas regulados en el Código de Protección y Defensa del Consumidor en el artículo 112º, la Comisión sancionó a R.P- SAC con una multa de 4 UIT y 2 UIT respectivamente.

En su apelación, la denunciada señala que la multa impuesta contra su empresa resulta excesiva y poco razonable toda vez que:

- No se tomó en consideración que no existió una intención de incumplimiento por parte de la empresa.
- No se configuró un perjuicio en contra el denunciante, pues en todo momento se trató de brindarle una solución, siendo además que la ejecución de la culminación del proyecto ya se encontraba a cargo de otra empresa.
- La falta de ejecución del proyecto se debió a causas externas, ajenas a su responsabilidad.
- No era reincidente de las infracciones por las que se le sancionaba.

Es importante referir que las conductas del proveedor que transgreden las disposiciones del Código son susceptibles de ser sancionadas, en tanto implican violar los derechos reconocidos de los consumidores.

La Sala indica que los criterios regulados en el artículo 112º del Código para la graduación de las sanciones administrativas no resultan pertinentes de atender a la falta de intencionalidad o la presunta existencia de causas externas que generaron que no pudieran cumplir con lo ofrecido, motivo por el cual los alegatos de fondo fueron desestimados en el análisis de responsabilidad de R.P- SAC.

También es importante mencionar que la Sala menciona que la falta de reincidencia por los hechos denunciados no constituye una circunstancia atenuante de la sanción; sino por el contrario, el incumplimiento reiterado comprobado es considerado un factor agravante de la sanción puesto que el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el Código es una obligación legal para todos los proveedores.

Por los motivos expuestos la Sala estima que la multa interpuesta por la Comisión en contra de R.P- SAC se ubica dentro del marco de los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, dada la naturaleza de las infracciones cometidas y la ausencia de elementos que determinan que estas deben ser reducidas.

Sobre la condena al pago de costas y costos el procedimiento de la inscripción de la denuncia en el RIS:

Considerando que R.P- SAC no ha fundamentado su apelación respecto del pago de costas y costos o su inscripción en el RIS, la Sala asume como propias las



consideraciones de la recurrida al respecto y corresponde confirmar dichos extremos de la Resolución N° 429-2015/CC2.

Acción complementaria:

Tomando en cuenta las infracciones verificadas, la Sala considera necesario remitir una copia de esta Resolución al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley N° 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

#### **IV. CONCLUSIONES**

- 4.1. Los argumentos bajo los cuales el Señor D.S.F.V.M sustenta su denuncia, tuvieron como fundamentos principales el incumplimiento de la obligación – entrega del bien futuro- y el daño ocasionado una vez que llegó el momento de ejecutar su obligación. Mientras que los argumentos de defensa por parte no fueron haber ejecutado la obligación sino por el contrario haber efectuado una cesión de posición contractual.
- 4.2. A lo largo del procedimiento INDECOPI demuestra que es una institución pública independiente que puede realizar actividades promotoras e informativas de los derechos que todos los peruanos tenemos y ejercer la tutela del derecho constitucional de protección al consumidor regulado en el artículo 65° de la carta magna peruana; el Estado defiende el interés de los consumidores y los usuarios.
- 4.3. Finalmente se puede advertir que, en el presente caso, se resolvió de acuerdo con las normas contenidas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor; promoviendo la protección de los consumidores respecto de las obligaciones que celebran con los proveedores, y que intervengan estos, con comportamientos responsables y eficientes en el mercado.

#### **V. BIBLIOGRAFÍA**

- 5.1. **Artículos Jurídicos:**

## VI. ANEXOS

- ✓ Anexo - 01 - Escrito de fecha 02 de mayo de 2014 del Señor D.S.F.V.M.
- ✓ Anexo - 02 - Resolución N° 1 de fecha 03 de julio de 2014 de Secretaría técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2.
- ✓ Anexo - 03 - Resolución N° 2 de fecha 06 de octubre de 2014 de Secretaría técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2.
- ✓ Anexo – 04- Resolución N° 3 de fecha 10 de octubre de 2014 de Secretaría técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2.
- ✓ Anexo – 05 - Escrito de fecha 21 de octubre de 2014 del Señor D.S.F.V.M.
- ✓ Anexo – 06- Resolución N° 4 de fecha 23 de octubre de 2014, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2.
- ✓ Anexo - 07 - Escrito de fecha 28 de octubre de 2014 de R.P- SAC.
- ✓ Anexo - 08 - Escrito de fecha 18 de diciembre de 2014 del Señor D.S.F.V.M.
- ✓ Anexo - 09 - Resolución N°071-2015/ CC2 de fecha 22 de enero de 2015.
- ✓ Anexo - 10 - Resolución Final N° 429-2015/CC2 de fecha 19 marzo de 2015.
- ✓ Anexo - 11 - Escrito de fecha 8 de abril de 2015 de R.P- SAC.
- ✓ Anexo – 12 - Resolución N° 10 de fecha 16 de abril de 2015 la Comisión de Protección al Consumidor N° 2.
- ✓ Anexo - 13 - Escrito de fecha 7 de septiembre de 2015 del Señor D.S.F.V.M.
- ✓ Anexo – 14 - Resolución N° 0282-2016/SPC-INDECOPI de fecha 26 de enero de 2016 de la Sala Especializada en Protección al Consumidor
- ✓ Anexo – 15 - Resolución N° 0017-2018/SPC-INDECOPI, de fecha 5 de enero de 2018 de la Sala Especializada en Protección al Consumidor.



**PROCEDENCIA :** COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR – SEDE LIMA SUR N° 2

**PROCEDIMIENTO :** DE PARTE

**DENUNCIANTE :** [REDACTED]

**DENUNCIADA :** [REDACTED]

**MATERIA :** IDONEIDAD DEL SERVICIO

**ACTIVIDAD :** ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

**SUMILLA:** Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra [REDACTED], por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haber quedado acreditado que no cumplió con: (a) entregar al denunciante los departamentos que adquirió, en el plazo estipulado para ello; y, (b) devolver al denunciante la suma pagada en su totalidad por dichos bienes.

**SANCIONES:**

- 4 UIT.- Por no cumplir con entregar los inmuebles en el plazo estipulado.
- 2 UIT.- Por no devolver la suma pagada por el denunciante para la adquisición de los inmuebles.

Lima, 5 de enero de 2018

**ANTECEDENTES**

1. Mediante escrito del 2 de mayo de 2014, el señor [REDACTED] Formigón Vique en adelante, el señor [REDACTED], a través de su apoderado, denunció a [REDACTED] S.A.C. (en adelante, [REDACTED]) ante la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión), por presuntas infracciones de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código) manifestando lo siguiente:
  - (i) El 27 de mayo de 2013, suscribió dos (2) minutas de compraventa de bien futuro para adquirir los departamentos 103 - edificio E1, lote 8 y 103 - edificio E2, lote 7, con sus respectivos estacionamientos, que formarían parte del proyecto inmobiliario denominado "Conjunto Residencial Asia Soleil", ubicado en el kilómetro 97,6 de la autopista Panamericana Sur, distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima, valorizados en US\$ 85 000,00 y US\$ 70 000,00,

1 RUC [REDACTED] con domicilio fiscal en A [REDACTED] Miraflores, Lima, Lima. Información obtenida de: <http://www.sunat.gob.pe>



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

- respectivamente; sumas que fueron canceladas en su totalidad el 13 de junio de 2013;
- (ii) pese a que los contratos suscritos establecían la obligación del vendedor de concluir la habilitación urbana y efectuar la entrega de los departamentos a más tardar el 31 de enero de 2014, dicha condición no fue cumplida, siendo que inclusive [REDACTED] no procedió con ejecutar el proyecto; y,
  - (iii) mediante cartas notariales del 12 de febrero y 14 de abril de 2014, solicitó la resolución de los contratos de compraventa suscritos, así como la devolución de la totalidad de la suma abonada por la compra de los departamentos (US\$ 155 000,00), más un monto de US\$ 93 000,67 por concepto de intereses, daños y perjuicios; no obstante, [REDACTED] no cumplió con restituir dichas sumas de dinero.
2. El 28 de octubre de 2014, [REDACTED] se apersonó al procedimiento cuestionando la competencia de la Comisión para conocer la presente denuncia, precisando que en los contratos de compraventa suscritos entre el señor [REDACTED] y su representada pactaron que los conflictos que pudieran surgir entre las partes se someterían a arbitraje de derecho, tramitado de conformidad con el Reglamento de Conciliación y Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima. En tal contexto, agregó que el 25 de junio de 2014, fue notificada con la petición de arbitraje presentada por el denunciante ante dicha instancia (tramitada bajo el Caso Arbitral 2916-2014-CCL), con la finalidad de solicitar la resolución de los contratos firmados y la devolución del dinero abonado; por tanto, en aplicación del Principio de *Non Bis In Idem* no podía analizarse las mismas pretensiones por dos (2) vías distintas.
  3. Mediante Resolución 071-2015/CC2 del 22 de enero de 2015, la Comisión resolvió la excepción de incompetencia planteada por [REDACTED] desestimándola, indicando que considerar que el denunciante únicamente podía someter su controversia por una supuesta infracción a las normas del consumidor al arbitraje privado, era negarle la tutela especial que el Estado otorgaba en esta materia a los consumidores; motivo por el cual, no correspondía amparar el argumento de defensa planteado por el proveedor denunciado.
  4. Mediante Resolución 429-2015/CC2 del 19 de marzo de 2015, la Comisión emitió el siguiente pronunciamiento:
    - (i) Declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor [REDACTED] contra [REDACTED], por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haber quedado acreditado que la denunciada no entregó los bienes inmuebles materia de denuncia, en el plazo estipulado para ello. En ese sentido, sancionó a [REDACTED] en una multa de 4 UIT;

M-SPC-13/18

2/19



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

- (ii) declaró fundada en parte la denuncia interpuesta por el señor [REDACTED] contra [REDACTED] por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en el extremo referido a la falta de devolución de la suma correspondiente a US\$ 248 000,00, al haber quedado acreditado que correspondía que la denunciada devolviera únicamente la suma de US\$ 155 000,00 por los bienes futuros que fueron adquiridos. En ese sentido, sancionó a [REDACTED] con una multa de 2 UIT;
- (iii) ordenó a [REDACTED] como medida correctiva que, en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles contado a partir de la notificación de la resolución, cumpla con devolver al señor [REDACTED] la suma de US\$ 155 000,00 por concepto de la adquisición de los inmuebles materia de denuncia, más los intereses legales correspondientes, de acuerdo a lo determinado por el Banco Central de Reserva del Perú; y,
- (iv) condenó a [REDACTED] al pago de las costas y costos del procedimiento; y, dispuso su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, RIS) una vez que la resolución quedara firme en sede administrativa.

5. El 9 de abril de 2015, [REDACTED] apeló la Resolución 429-2015/CC2 en atención a los siguientes fundamentos:

- (i) Su empresa cumplió con su deber de idoneidad antes, durante y después de que se efectuara la suscripción de los contratos de compraventa de bien futuro con el señor [REDACTED] toda vez que este conocía de los inconvenientes por los que atravesaba el proyecto inmobiliario "Conjunto Residencial Asia Soleil", mediante las diversas comunicaciones telefónicas que sostuvieron durante dichos periodos;
- (ii) los problemas que tuvo el proyecto inmobiliario se debieron a causas no imputables a su empresa (demoras en las gestiones por parte de las autoridades competentes), siendo que no debían entenderse como un incumplimiento de sus obligaciones contractuales, toda vez que siempre hizo esfuerzos extraordinarios por sacar adelante el proyecto;
- (iii) en aras de dar fiel cumplimiento a los compromisos que asumió en relación a la ejecución del proyecto inmobiliario "Conjunto Residencial Asia Soleil", el 27 de marzo de 2015, suscribió un de contrato compraventa del terreno donde se iba a desarrollar el mismo, así como del propio proyecto, en favor de la empresa [REDACTED] S.A.C." (en adelante, [REDACTED]) quien asumió sus activos y pasivos; el referido contrato fue elevado a escritura pública el 27 de marzo de 2015, encontrándose en trámite de inscripción ante los Registros Públicos;
- (iv) dado que su empresa ya no era la titular del proyecto, le resultaba imposible cumplir con la medida correctiva ordenada; y,



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

(v) la multa impuesta resultaba excesiva y poco razonable, toda vez que no se tomó en consideración que: (a) no existió una intención de incumplimiento por parte de su empresa, ya que siempre procuró la construcción y entrega de los inmuebles; (b) no se configuró un perjuicio en contra del denunciante, pues en todo momento trató de brindarle una solución, siendo que además la culminación del proyecto ya se encontraba a cargo de otra empresa; (c) la falta de ejecución del proyecto se debió a causas externas ajenas a su responsabilidad; y, (d) no era reincidente en las infracciones por las que se le sancionaba en el presente procedimiento.

6. Mediante la Resolución 10 del 16 de abril de 2015, la Secretaría Técnica de la Comisión concedió la apelación interpuesta por [REDACTED].
7. El 8 de setiembre de 2015, el señor [REDACTED] absolvió la apelación presentada por [REDACTED] señalando que no se había puesto en su conocimiento los problemas por los que atravesaba el proyecto y que imposibilitaban su ejecución. De igual modo, manifestó desconocer la transferencia efectuada en favor de la empresa [REDACTED] siendo que la responsable frente a él, desde el punto de vista contractual, seguía siendo [REDACTED]. Sin perjuicio de ello, solicitó que se corriera traslado de los actuados a la nueva empresa cuestionada y que se otorgara a su representante el uso de la palabra.
8. En vía de apelación, la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante, la Sala) emitió la Resolución 282-2016/SPC-INDECOPI del 26 de enero de 2016, en virtud del cual confirmó en todos sus extremos la Resolución 429-2015/CC2.
9. Posteriormente, por Resolución 2423-2017/SPC-INDECOPI del 9 de agosto de 2017, la Sala emitió el siguiente pronunciamiento:
  - (i) Declaró de oficio la nulidad de los actuados en el presente, a partir del acto de notificación de la Resolución 10 del 16 de abril de 2015 dirigido a [REDACTED] en adelante (incluida la Resolución 282-2016/SPC-INDECOPI), al haberse verificado que las notificaciones cursadas a dicha administrada desde la referida oportunidad, fueron diligenciadas en contravención de lo dispuesto en la Directiva 001-2013/TRI-INDECOPI, Régimen de Notificación de Actos Administrativos y Otras Comunicaciones Emitidas en los Procedimientos Administrativos a cargo de los Órganos Resolutivos del Indecopi; y,
  - (ii) ordenó a la Secretaría Técnica de la Comisión que cumpla con notificar válidamente a [REDACTED] con la mencionada Resolución 10 del 16 de



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

abril de 2015 y luego de ello remita el presente expediente a esta Sala para continuar con su respectiva tramitación.

10. Mediante Memorándum 2726-2017/CC2 del 24 de octubre de 2017, la Secretaría Técnica de la Comisión elevó el presente expediente a esta Sala, luego de subsanar las observaciones señaladas en el párrafo anterior.
11. Toda vez que el señor [REDACTED] no cuestionó la Resolución 429-2015/CC2, en el extremo que denegó la devolución de US\$ 93 000,00 que solicitó como parte del monto total de US\$ 248 000,00, habiéndose amparado la misma solo por el monto de US\$ 155 000,00, este ha quedado consentido, por lo que no será materia de pronunciamiento por este Colegiado.

## ANÁLISIS

### Cuestiones previas:

- (i) Sobre la solicitud de informe oral presentada por el señor [REDACTED]
12. Respecto de la solicitud de informe oral presentada por el señor [REDACTED], el artículo 16° del Decreto Legislativo 1033<sup>2</sup>, Ley de Organización y Funciones del Indecopi, señala que la Sala puede convocar a audiencia de informe oral, de oficio o a pedido de parte.
13. Siendo ello así, es facultad discrecional de esta Sala citar a las partes de un procedimiento a informe oral, ya sea a pedido de parte o de oficio, siendo que dicha actuación, al ser de carácter facultativo, no obliga a la autoridad administrativa a convocar a estas a informe oral en todos los procedimientos de su conocimiento, pudiendo denegar las audiencias solicitadas por los administrados.
14. En la misma línea, mediante Resolución 11 del 22 de octubre de 2013, el Vigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo con Subespecialidad en Temas de Mercado consideró el mismo fundamento expuesto en el párrafo precedente, agregando que a través de la sentencia del 10 de abril de 2006 (recaída en el Expediente 0356-2005), la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema había señalado que era una facultad y no obligación del Indecopi conceder informes orales a las partes, en mérito a lo dispuesto en el artículo 33° de su Reglamento de Organización y Funciones.

<sup>2</sup> DECRETO LEGISLATIVO 1033. LEY DE ORGANIZACION Y FUNCIONES DEL INDECOPI. Artículo 16°.- Audiencia de informe oral ante las Salas del Tribunal.-

16.1 Las Salas del Tribunal podrán convocar a audiencia de informe oral, de oficio o a pedido de parte. En este segundo caso, podrán denegar la solicitud mediante decisión debidamente fundamentada.

(...)



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

15. Dicho lo anterior, cabe indicar que, si la autoridad tiene plena convicción de lo que resolverá, a la luz de los actuados en el expediente y los argumentos esgrimidos por las partes, resultará innecesario conceder el uso de la palabra. En cambio, si el caso es sumamente complejo, podría resultar pertinente la realización de un informe oral a efectos de dilucidar la cuestión controvertida a través del análisis y confrontación de las exposiciones, réplicas y respuestas a las preguntas y repreguntas que se podrían formular en el informe oral.
16. En el presente caso, la Sala ha verificado que, en el transcurso del procedimiento, el denunciante ha tenido la oportunidad de exponer por escrito sus argumentos, plantear su posición respecto de las infracciones materia de denuncia y presentar los medios probatorios que considere necesarios.
17. Por tanto, considerando que el señor [REDACTED] ha podido ejercer plenamente su derecho a exponer las razones que fundamentan sus argumentos y, además, que en su solicitud de informe oral no ha referido la necesidad de presentar a la Sala nuevos elementos de juicio para la resolución del caso que justifiquen la realización de la audiencia, corresponde denegar el uso de la palabra solicitado.

(ii) Sobre la atribución de responsabilidad a Revolutions

18. En su apelación, Revolutions alegó que, mediante contrato de compraventa del 27 de marzo de 2015, transfirió la propiedad del terreno donde se iba desarrollar el proyecto inmobiliario "Conjunto Residencial Asia Soleil" en favor de la empresa [REDACTED], quien asumió sus activos y pasivos.
19. Obra en el expediente la minuta del mencionado contrato de compraventa suscrito el 27 de marzo de 2015, en el cual se observa que fue suscrito por el señor [REDACTED] -en su calidad de propietario del terreno donde se iba a edificar el proyecto inmobiliario objeto de denuncia- en favor de la empresa [REDACTED], estableciendo en su cláusula tercera lo siguiente<sup>3</sup>:

**"TERCERA:**

(...)

LA COMPRADORA ASUME EL ACTIVO Y EL PASIVO DEL PROYECTO, ASUMIENDO LAS OBLIGACIONES QUE DE EL [sic] SE DERIVEN Y SE OBLIGA A MANTENER INDEMNEMENTO Y ASUMIR LA DEFENSA DE LA VENDEDORA EN CASO SEA ESTA DEMANDADA O DENUNCIADA, TANTO EN LA VIA [sic] ORDINARIA COMO EN LA

<sup>3</sup> En la foja 133 del expediente.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

ARBITRAL POR CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DERIVADO DE LA  
EJECUCIÓN DEL PROYECTO.  
(...)"

20. De la lectura de la cláusula transcrita precedentemente, se advierte que la propiedad del predio y la ejecución del proyecto inmobiliario, recaería en la empresa [REDACTED] a partir del 27 de marzo de 2015; es decir, que todos aquellos actos jurídicos celebrados a partir de dicha fecha en relación al mencionado proyecto, serían entendidos con dicha empresa.
21. No obstante, ello no excluye la atribución de responsabilidad al anterior ejecutor del proyecto [REDACTED], por los efectos jurídicos derivados de los contratos de compraventa de bienes futuros que suscribió con consumidores -entre ellos, el señor [REDACTED] en su condición de proveedor quien, en su momento, ofertó inmuebles integrantes del "Conjunto Residencial Asia Soleil", pues el que [REDACTED] haya asumido los pasivos del proyecto, no implicaba una subrogación en el lugar de [REDACTED] como deudor del señor [REDACTED] manteniéndose intacta su condición de persona jurídica a quien le resultaba imputable los hechos denunciados por dicho consumidor; distinto hubiera sido el caso, de haber operado una sucesión procesal a causa de la extinción o fusión de [REDACTED].
22. En consecuencia, dado que las minutas de compraventa de bien futuro suscritas el 27 de mayo de 2013, por el señor [REDACTED], contemplaron como promotora y vendedora del proyecto inmobiliario "Conjunto Residencial Asia Soleil" a [REDACTED], la supuesta falta de entrega de departamentos, en la fecha pactada y la negativa injustificada de devolución de la suma pagada por el denunciante, resultarían imputables a dicha empresa, en su condición de proveedor, quien colocó a disposición del consumidor dichos bienes que comercializaba en el mercado y que se obligó al cumplimiento de las cláusulas contractuales pactadas en los contratos suscritos.
23. Por las consideraciones expuestas, corresponde desestimar la falta de responsabilidad alegada por [REDACTED] en mérito del contrato de compraventa del 27 de marzo de 2015.

Sobre el deber de idoneidad

24. El artículo 18° del Código señala que la idoneidad debe ser entendida como la correspondencia entre lo que el consumidor espera y lo que efectivamente

<sup>4</sup> CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 108°.- Sucesión procesal. Por la sucesión procesal un sujeto ocupa el lugar de otro en un proceso, al reemplazarlo como titular activo o pasivo del derecho discutido. Se presenta la sucesión procesal cuando: (...)

2. Al extinguirse o fusionarse una persona jurídica, sus sucesores en el derecho discutido comparecen y continúan el proceso; (...).

<sup>5</sup> De las fojas 4 a 11 del expediente.  
M-SPC-13/1B



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

218

recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. A su vez, el artículo 19° del citado Código indica que el proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos<sup>6</sup>.

25. El referido supuesto de responsabilidad en la actuación del proveedor le impone a éste la carga procesal de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del bien o servicio colocado en el mercado, debido a la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad. Así, corresponderá al consumidor acreditar la existencia de un defecto en el producto o servicio vendido, luego de lo cual el proveedor deberá acreditar que dicho defecto no le es imputable, conforme a lo establecido en el artículo 104° del Código<sup>7</sup>.
26. En su denuncia, el señor [REDACTED] afirmó que [REDACTED] no cumplió con: (a) entregarle los departamentos que adquirió mediante contratos de compraventa de bien futuro, en el plazo estipulado para ello; y, (b) devolverle la suma pagada en su totalidad por dichos bienes.
27. La Comisión declaró fundada la denuncia en ambos extremos, en virtud de los contratos de compraventa de bien futuro suscritos por las partes el 27 de mayo de 2013 y el pago de US\$ 155 000,00 efectuado por el señor [REDACTED] en favor de [REDACTED] mediante depósito a cuenta del 14 de junio del mismo año, el mismo que no fue cuestionado por la denunciada durante el procedimiento.
28. Así, en los contratos de compraventa suscritos por las partes se estableció lo siguiente:

<sup>6</sup> LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18°.- Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.  
La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado. (...)

Artículo 19°.- El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por lo autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

<sup>7</sup> LEY 29571. CODIGO DE PROTECCION Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 104°.- Responsabilidad administrativa del proveedor.- El proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad, el riesgo injustificado o la omisión o defecto de información, o cualquier otra infracción a lo establecido en el presente Código y demás normas complementarias de protección al consumidor, sobre un producto o servicio determinado.

El proveedor es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado.

En la prestación de servicios, la autoridad administrativa considera, para analizar la idoneidad del servicio, si la prestación asumida por el proveedor es de medios o de resultado, conforme al artículo 18°.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

Contrato 1º:

“(...)

**SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO**

“(...)

**2.1. DEL PRECIO**

El precio de la compraventa pactada de mutuo acuerdo entre las partes, asciende a la suma de US\$ 85,000.00 (OCHENTA Y CINCO MIL Y 00/100 Dólares Americanos), por el DEPARTAMENTO Nro. 103, Edificio E1, Lote 8, y el derecho de uso del ESTACIONAMIENTO Nro. 121, (...)

“(...)

**CUARTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.**

**LA VENDEDORA** se obliga a concluir la habilitación urbana del terreno sobre el cual se construirá el edificio dentro del cual se encontrará EL DEPARTAMENTO materia de este contrato a más tardar en 31 de Enero del 2014. [sic]

La entrega se realiza mediante un acta de entrega donde se hará constar la conformidad de LA COMPRADORA con las características de los bienes entregados, dicha acta será suscrita por ambas partes, a más tardar el día 31 de Enero del 2014.

“(...)

Las partes acuerdan que a las fechas referidas en los párrafos precedentes, se extiende 02 (dos) meses de gracia a favor de **LA VENDEDORA**.

“(...)”

Contrato 2º:

“(...)

**SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO**

“(...)

**2.1. DEL PRECIO**

El precio de la compraventa pactada de mutuo acuerdo entre las partes, asciende a la suma de US\$ 70,000.00 (SETENTA MIL Y 00/100 Dólares Americanos), por el DEPARTAMENTO Nro. 103, Edificio E2, Lote 7, y el derecho de uso del ESTACIONAMIENTO Nro. 132, (...)

“(...)

**CUARTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.**

**LA VENDEDORA** se obliga a concluir la habilitación urbana del terreno sobre el cual se construirá el edificio dentro del cual se encontrará EL DEPARTAMENTO materia de este contrato a más tardar en 31 de Enero del 2014. (sic)

La entrega se realiza mediante un acta de entrega donde se hará constar la conformidad de LA COMPRADORA con las características

8 En la foja 5 del expediente.

9 En la foja 9 del expediente.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

de los bienes entregados, dicha acta será suscrita por ambas partes, a más tardar el día 31 de Enero del 2014.

(...)

Las partes acuerdan que a las fechas referidas en los párrafos precedentes, se extiende 02 (dos) meses de gracia a favor de **LA VENDEDORA.**

(...)"

(Subrayado agregado)

29. En su apelación, [REDACTED] afirmó que su empresa cumplió con su deber de idoneidad antes, durante y después de que efectuara la suscripción de los contratos de compraventa de bien futuro con el señor [REDACTED] toda vez que este conocía de los inconvenientes por los que atravesaba el proyecto inmobiliario "Conjunto Residencial Asia Soleil", debido a las diversas comunicaciones telefónicas que sostuvieron durante dichos períodos. De otro lado, agregó que los problemas que tuvo el proyecto inmobiliario se debieron a causas no imputables a su empresa (demoras en las gestiones por parte de las autoridades competentes), siendo que no debían entenderse como un incumplimiento de sus obligaciones contractuales, toda vez que siempre hizo esfuerzos extraordinarios por sacar adelante el proyecto.
30. Si bien [REDACTED] alegó su falta de responsabilidad por los hechos imputados en su contra, en atención de las conversaciones que habría mantenido con el señor [REDACTED] para informarle de los problemas por los que atravesaba el proyecto inmobiliario "Conjunto Residencial Asia Soleil" y las demoras en las gestiones efectuadas ante las autoridades que hacían inviable que este se ejecutara en el plazo previsto en los contratos suscritos, lo cierto es que no acreditó -siquiera a nivel indiciario- ninguna de sus afirmaciones, no obrando sustento alguno en el procedimiento sobre la existencia de hechos ajenos que eximieran a dicha empresa de responsabilidad por las conductas imputadas a título de cargo.
31. Así, teniendo en consideración que [REDACTED] no ha presentado medio probatorio alguno que desvirtúe el compromiso arribado con el señor de [REDACTED] para efectuar la entrega de los departamentos objeto de controversia a más tardar el 31 de enero de 2014, o que existiera una prórroga pactada entre las partes para cumplir con dicha obligación, más allá de los dos (2) meses de gracia establecidos en la cláusula cuarta de los contratos suscritos, así como tampoco ha sido cuestionado el pago de US\$ 155 000,00 efectuado por el consumidor a favor de la recurrente, este Colegiado considera que las imputaciones en su contra han quedado acreditadas.
32. A mayor abundamiento, la Sala debe señalar a [REDACTED] tal como ya ha indicado en anteriores oportunidades al resolver casos similares al presente<sup>10</sup>,

<sup>10</sup> Ver la Resolución 1620-2017/SPC-INDECOPI del 3 de mayo de 2017; Resolución 2534-2017/SPC-INDECOPI del 23 de agosto de 2017; entre otras.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 459-2014/CC2

que si bien es cierto que pueden existir demoras en la tramitación de gestiones ante la autoridad edil para ejecutar una obra de construcción -lo que en principio haría inferir que el retraso de la obra obedecería a un hecho de tercero-; existe también por parte del proveedor inmobiliario un deber de diligencia, que implica efectuar, dentro de su esfera de control, lo necesario para que autoridades, como la municipal, cumplan con sus funciones (hacer seguimiento, diligencias, entre otros); y así, ulteriormente, puedan cumplir con sus obligaciones contractuales oportunamente.

33. En el caso, si bien el cumplimiento de las obligaciones de la Inmobiliaria estaba supeditado a las gestiones que debían ser aprobadas y/o autorizadas por la autoridad municipal, lo cierto es que dicha empresa no probó ese deber de diligencia de cara a sus obligaciones contractuales frente al señor [REDACTED] por lo que se colige que debe responder por la falta de entrega del inmueble en el plazo acordado.
34. Bajo este contexto, en el que [REDACTED] no cumplió con entregar al denunciante el inmueble debidamente saneado en el plazo pactado, la Sala considera que un consumidor, en esa situación, espera que el proveedor le devuelva el dinero cancelado por el producto adquirido; sin embargo, y tal como se desprende de los actuados, la impugnante tampoco ha cumplido con ello.
35. Por las consideraciones expuestas, corresponde confirmar la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor [REDACTED] contra [REDACTED], por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haber quedado acreditado que la denunciada no cumplió con: (a) entregar al denunciante los departamentos que adquirió mediante contratos de compraventa de bien futuro, en el plazo estipulado para ello; y, (b) devolver al denunciante la suma pagada en su totalidad por dichos bienes.

#### Sobre la medida correctiva ordenada

36. La Comisión ordenó a [REDACTED], como medida correctiva que, en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles contado a partir de la notificación de la resolución, cumpla con devolver al señor [REDACTED] la suma de US\$ 155 000,00 por concepto de la adquisición de los inmuebles materia de denuncia, más los intereses legales correspondientes, de acuerdo a lo determinado por el Banco Central de Reserva del Perú.
37. En su apelación, [REDACTED] manifestó su imposibilidad para cumplir con lo ordenado por la Comisión, toda vez que ya no era la titular del proyecto; sin embargo, se ha determinado su responsabilidad por los hechos infractores denunciados, los cuales -como se desarrolló en anteriores acápites- le

M-SPC-13/1B

11/19

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf.: 224 7800

e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

222

resultaban imputables; y, lo ordenado por la Comisión consiste en un mandato de devolución de un monto de dinero, es decir, de un bien que tiene carácter fungible, esto es, sustituible por otros de igual cantidad y calidad, de allí que la orden dada solo sería de imposible cumplimiento si la denunciada hubiese sido declarada insolvente.

38. En ese sentido, no se aprecia una circunstancia que exima a [REDACTED] de cumplir con la medida correctiva ordenada por la autoridad administrativa, por lo cual corresponde confirmarla.
39. Finalmente, se informa a [REDACTED] que deberá presentar a la Comisión los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de dicha medida, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles contado a partir del vencimiento del plazo otorgado para tal fin; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117° del Código. De otro lado, se informa al señor [REDACTED] que en caso se produzca el incumplimiento del mandato, deberá comunicarlo a la primera instancia, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en el numeral 4.11 de la Directiva 006-2017/DIR-COD-INDECOPI<sup>11</sup>.

#### Sobre la sanción impuesta

40. A efectos de graduar la sanción a imponer, el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo 006-2017-JUS (en adelante, TUO de la LPAG) recoge dentro de los principios de la potestad sancionadora administrativa el Principio de Razonabilidad<sup>12</sup>, según el cual la autoridad administrativa debe

<sup>11</sup> RESOLUCIÓN 076-2017-INDECOPI/COD. APRUEBAN DIRECTIVA 006-2017/DIR-COD-INDECOPI DENOMINADA "DIRECTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTOS EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR". 4.8. DE LAS MEDIDAS CORRECTIVAS.

En los supuestos en que el órgano resolutorio considere lo acordado por las partes durante la relación de consumo al dictar una o varias medidas correctivas; debe atender a que las mismas no contravengan las disposiciones recogidas en los Título II y III del Código referidos a los contratos de consumo y métodos comerciales abusivos.

En caso se ordenen medidas correctivas o medidas cautelares, la Resolución Final deberá apercibir al obligado, a presentar los medios probatorios que acrediten su cumplimiento en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo que se otorga para cumplir el mandato; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117 del Código.

En caso se produzca el incumplimiento del mandato, el beneficiado deberá comunicarlo al órgano resolutorio de primera instancia, el cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en el numeral 4.11 de la presente Directiva.

<sup>12</sup> DECRETO SUPREMO 006-2017-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Título Preliminar. Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo.

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

1.4. Principio de razonabilidad.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

asegurar que la magnitud de las sanciones administrativas sea mayor o igual al beneficio esperado por los administrados por la comisión de las infracciones. Como parte del contenido implícito del Principio de Razonabilidad, se encuentra el Principio de Proporcionalidad, el cual supone una correspondencia entre la infracción y la sanción, con interdicción de medidas innecesarias o excesivas.

41. Asimismo, el artículo 112° del Código<sup>13</sup> establece que, al momento de aplicar y graduar la sanción, la Comisión puede atender al beneficio ilícito esperado con la realización de la infracción, la probabilidad de detección de la misma, el daño resultante de la infracción, la conducta del infractor a lo largo del procedimiento, los efectos que se pudiesen ocasionar en el mercado, la reincidencia o el incumplimiento reiterado y otros criterios que considere adecuado adoptar.
42. En el presente caso, en atención a los criterios previstos por el artículo 112° del Código anteriormente aludido, la Comisión sancionó a [REDACTED] con una multa de 4 UIT, por no cumplir con entregar los departamentos adquiridos por el denunciante, dentro del plazo estipulado para ello; y, con una multa de 2 UIT, por no cumplir con devolver el importe pagado por el denunciante para la adquisición de dichos inmuebles.
43. En su apelación, la denunciada señaló que la multa impuesta contra su empresa resultaba excesiva y poco razonable, toda vez que no se tomó en consideración que: (a) no existió una intención de incumplimiento por parte de su empresa, ya que siempre procuró la construcción y entrega de los inmuebles; (b) no se configuró un perjuicio en contra del denunciante, pues en todo momento trató de brindarle una solución, siendo que además la culminación del proyecto ya se encontraba a cargo de otra empresa; (c) la falta de ejecución del proyecto se debió a causas externas ajenas a su responsabilidad; y, (d) no era reincidente en las infracciones por las que se la sancionaba en el presente procedimiento.

dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

<sup>13</sup> LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 112°.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas. Al graduar la sanción, el Indecopi puede tener en consideración los siguientes criterios:

1. El beneficio ilícito esperado u obtenido por la realización de la infracción.
2. La probabilidad de detección de la infracción.
3. El daño resultante de la infracción.
4. Los efectos que la conducta infractora pueda haber generado en el mercado.
5. La naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores.
6. Otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar.

(...)

M-SPC-13/1B

13/19

**INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL**

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf.: 224 7800

e-mail: [consultas@indecopi.gob.pe](mailto:consultas@indecopi.gob.pe) / Web: [www.indecopi.gob.pe](http://www.indecopi.gob.pe)



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

44. Sobre el particular, es importante referir que las conductas del proveedor que transgreden las disposiciones del Código son susceptibles de ser sancionadas, en tanto implican violar los derechos reconocidos a los consumidores.
45. Así, dado que en el presente procedimiento han quedado acreditadas las infracciones imputadas a [REDACTED], correspondía la imposición de sanciones en virtud de los criterios regulados en el artículo 112° del Código, de allí que para su graduación no resultaba pertinente atender a la falta de intencionalidad o la presunta existencia de causas externas que generaron que no pudiera cumplir con lo ofrecido, siendo este último un alegato de fondo que ha sido desestimado en el análisis de la responsabilidad de Revolutions.
46. De otro lado, contrariamente a lo referido por [REDACTED], su conducta sí generó un perjuicio en el denunciante, consistente en la defraudación de sus expectativas de contar con los inmuebles adquiridos en el plazo previsto para ello y verse beneficiado con su uso y disfrute, además de la afectación directa de su patrimonio, al efectuar una inversión sobre bienes cuya transferencia no se hizo efectiva.
47. Finalmente, es importante mencionar que la falta de reincidencia por los hechos denunciados no constituye una circunstancia atenuante de la sanción, siendo que, por el contrario, el incumplimiento reiterado comprobado es considerado un factor agravante de la sanción, puesto que el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el Código es una obligación legal para todos los proveedores<sup>14</sup>.
48. En consecuencia, esta Sala estima que la multa impuesta por la Comisión en contra de [REDACTED] se enmarcó dentro de los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, dada la naturaleza de las infracciones cometidas y la ausencia de elementos que determinen que estas deban ser reducidas.
49. Por tanto, corresponde confirmar la Resolución 429-2015/CC2, en el extremo que sancionó a [REDACTED] con una multa de 4 UIT, por no cumplir con entregar los departamentos adquiridos por el denunciante, en el plazo estipulado para ello; y, con una multa de 2 UIT, por no cumplir con devolver el importe pagado por el denunciante para la adquisición de dichos inmuebles.

<sup>14</sup> LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 112°.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas. Al graduar la sanción, el órgano resolutorio puede tener en consideración los siguientes criterios:

(...)

Se consideran circunstancias agravantes especiales, las siguientes:

1. La reincidencia o incumplimiento reiterado, según sea el caso.

(...).





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

Sobre la condena al pago de costas y costos del procedimiento y la inscripción de la denunciada en el RIS

50. Considerando que [REDACTED] no ha fundamentado su apelación respecto del pago de costas y costos o su inscripción en el RIS, este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida al respecto, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>15</sup>. En consecuencia, corresponde confirmar dichos extremos de la Resolución 429-2015/CC2.

Acción complementaria

51. Tomando en cuenta las infracciones verificadas, este Colegiado considera necesario remitir copia de la presente resolución al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que Crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias<sup>16</sup>.

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Confirmar la Resolución 429-2015/CC2 del 19 de marzo de 2015, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor [REDACTED] contra [REDACTED] S.A.C., por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haber quedado acreditado que no cumplió con: (a) entregar al denunciante los departamentos que adquirió, en el plazo estipulado para ello; y, (b) devolver al denunciante la suma pagada en su totalidad por dichos bienes.

**SEGUNDO:** Confirmar la Resolución 429-2015/CC2 en el extremo que ordenó a [REDACTED] S.A.C., como medida correctiva que, en un plazo no mayor de

<sup>15</sup> DECRETO SUPREMO 006-2017-JUS.TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6°.- Motivación del acto administrativo.

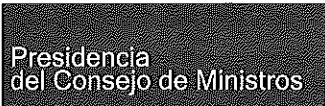
(...)

6.2 Puede motivarse mediante declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. (...).

<sup>16</sup> LEY 29203. LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

Artículo 1°.- De la creación de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. Créase la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 2°.- Del objeto de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. La Central a que se refiere el artículo 1 tiene como objetivo la recopilación, procesamiento y difusión de información sobre los antecedentes y evolución de los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras de unidades inmobiliarias, indicando el nombre de los accionistas, la frecuencia y calidad de las transacciones comerciales, la existencia de las sanciones impuestas, los indicadores de calidad o el cumplimiento de normas técnicas, y otros criterios de similar naturaleza que serán precisados por vía reglamentaria.



veinte (20) días hábiles contado a partir de la notificación de la presente resolución, cumpla con devolver al denunciante la suma de US\$ 155 000,00 por concepto de la adquisición de los inmuebles materia de denuncia, más los intereses legales correspondientes, de acuerdo a lo determinado por el Banco Central de Reserva del Perú.

Asimismo, se informa a [REDACTED] S.A.C. que deberá presentar a la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de dicha medida, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles contado a partir del vencimiento del plazo otorgado para tal fin; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117° del Código de Protección y Defensa del Consumidor. De otro lado, se informa al denunciante que en caso se produzca el incumplimiento del mandato, deberá comunicarlo a la primera instancia, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en el numeral 4.11 de la Directiva 006-2017/DIR-COD-INDECOPI.

**TERCERO:** Confirmar la Resolución 429-2015/CC2, en el extremo que sancionó a [REDACTED] S.A.C. con una multa de 4 UIT, por no cumplir con entregar los departamentos adquiridos por el denunciante, en el plazo estipulado para ello; y, con una multa de 2 UIT, por no cumplir con devolver el importe pagado por el denunciante para la adquisición de dichos inmuebles.

**CUARTO:** Confirmar la Resolución 429-2015/CC2 en el extremo que condenó a [REDACTED] S.A.C. al pago de las costas y los costos del procedimiento.

**QUINTO:** Confirmar la Resolución 429-2015/CC2 en el extremo que dispuso la inscripción de [REDACTED] S.A.C. en Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

**SEXTO:** Remitir copia de la presente resolución al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que Crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

**Con la intervención de los señores vocales Ana Asunción Ampuero Miranda, Javier Eduardo Raymundo Villa García Vargas, Roxana María Irma Barrantes Cáceres y Juan Alejandro Espinoza Espinoza.**

**ANA ASUNCIÓN AMPUERO MIRANDA**  
Presidenta



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

**El voto singular del vocal Francisco Pedro Ernesto Mujica Serelle, es el siguiente:**

Si bien el vocal que suscribe el presente voto considera que corresponde confirmar en todos sus extremos la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor [REDACTED] en adelante, el señor [REDACTED] contra [REDACTED] S.A.C. (en adelante, [REDACTED]), por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; considera necesario exponer los fundamentos que sustentan su posición sobre la responsabilidad asumida por [REDACTED] (en adelante, [REDACTED]) al haberse verificado que este último adquirió el proyecto inmobiliario objeto de denuncia, asumiendo también los pasivos del referido proyecto, conforme a lo siguiente:

1. Mediante Resolución 429-2015/CC2 del 19 de marzo de 2015, la Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor [REDACTED] contra [REDACTED] por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haber quedado acreditado que no cumplió con: (i) entregar los bienes inmuebles materia de denuncia, en el plazo estipulado para ello; y, (ii) devolver la suma de US\$ 155 000,00 que pagó el consumidor por los bienes futuros que adquirió.
2. El 9 de abril de 2015, [REDACTED] apeló la Resolución 429-2015/CC2, alegando, entre otros argumentos que, mediante contrato de compraventa del 27 de marzo de 2015, transfirió la propiedad del terreno donde se iba desarrollar el proyecto inmobiliario "Conjunto Residencial Asia Soleil" en favor de la empresa [REDACTED] asumiendo este último los activos y pasivos de dicho proyecto (adjuntando a dicho recurso de impugnación el mencionado contrato).
3. Al respecto, obra en el expediente la minuta del mencionado contrato de compraventa suscrito el 27 de marzo de 2015, en el cual se observa que fue celebrado por el señor [REDACTED] -en su calidad de propietario del terreno donde se iba a edificar el proyecto inmobiliario objeto de denuncia- en favor de la empresa [REDACTED] acordando lo siguiente<sup>17</sup>:

**"PRIMERA: ANTECEDENTES.- (...)** EL PROPIETARIO TIENE UN PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO EL CONJUNTO RESIDENCIAL ASIA 'SOLEIL', EL CUAL CONSTA DE 18 LOTES, EN 15 DE ESTOS SE CONSTRUIRÁN VIVIENDAS MULTIFAMILIARES DE 4 PISOS (...)

<sup>17</sup>

En la foja 133 del expediente.

M-SPC-13/1B

17/19

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf.: 224 7800

e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

(...)

**SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.-** LAS PARTES DECLARAN SU INTENCIÓN DE CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DEL PREDIO Y PROYECTO DESCRITO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR.

ES OBJETO DEL CONTRATO TAMBIÉN LA TRANSFERENCIA A FAVOR DE LA COMPRADORA DEL PROYECTO INMOBILIARIO ANOTADO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE, PARA LO CUAL EL VENDEDOR CEDE A FAVOR DEL COMPRADOR LOS DISEÑOS, PLANO Y ESTUDIOS QUE SE HAN GENERADO PARA SU EJECUCIÓN, LOS MISMOS QUE AMBAS PARTES FIRMARÁN EN SEÑAL DE CONFORMIDAD.

(...)

**TERCERA:**

(...)

LA COMPRADORA ASUME EL ACTIVO Y EL PASIVO DEL PROYECTO, ASUMIENDO LAS OBLIGACIONES QUE DE EL [sic] SE DERIVEN Y SE OBLIGA A MANTENER INDEMNEMENTE Y ASUMIR LA DEFENSA DE LA VENDEDORA EN CASO SEA ESTA DEMANDADA O DENUNCIADA, TANTO EN LA VIA [sic] ORDINARIA COMO EN LA ARBITRAL POR CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DERIVADO DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

(...)"

4. De la revisión del reseñado contrato del 27 de marzo de 2015, se verifica que [REDACTED] adquirió de [REDACTED] el proyecto inmobiliario denominado "Conjunto Residencial Asia Soleil" (el cual contenía los departamentos 103 - edificio E1, lote 8 y 103 - edificio E2, lote 7, con sus respectivos estacionamientos, que compró el consumidor a [REDACTED]
5. Ello se desprende no solo por lo observado en el referido contrato de transferencia del proyecto inmobiliario, sino, también porque, en sus alegatos de la apelación [REDACTED] se identificó como el dueño del terreno donde se iba a desarrollar el mencionado proyecto inmobiliario.
6. Asimismo, de la lectura de la cláusula tercera del reseñado contrato del 27 de marzo de 2015, se verifica que [REDACTED] se obligó frente a los consumidores que adquirieron de [REDACTED] los bienes del proyecto inmobiliario "Conjunto Residencial Asia Soleil", a asumir los pasivos y obligaciones de esta última empresa que se derivaban del mencionado proyecto inmobiliario.
7. Por tanto, se evidencia que, en virtud al contrato de transferencia del proyecto inmobiliario "Conjunto Residencial Asia Soleil", suscrito por [REDACTED] el 27 de marzo de 2015, este último debía responder por las obligaciones asumidas por [REDACTED] tal como el



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0017-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 458-2014/CC2

cumplimiento de la entrega de los inmuebles adquiridos por el señor [REDACTED] así como la devolución del importe del precio pagado.

8. Ahora bien, teniendo que, con posterioridad al pronunciamiento final emitido por la Comisión (19 de marzo de 2015), el denunciado transfirió el proyecto inmobiliario objeto de denuncia a [REDACTED] el 27 de marzo de 2015 (presentando el contrato de dicha transferencia mediante su escrito de apelación del 9 de abril de 2015), ello explica por qué el órgano resolutorio de la primera instancia no tuvo la oportunidad de verificar si esta última empresa, en lugar de [REDACTED], debía responder por el incumplimiento de la entrega de los inmuebles adquiridos por el señor [REDACTED] así como la devolución del importe del precio pagado.
9. Por tanto, la resolución venida en grado no se encuentra afectado por algún vicio de nulidad, lo cual impide que se anule dicha resolución a fin de que la Secretaría Técnica impute a [REDACTED] los cargos analizados en el presente procedimiento.
10. Por las consideraciones expuestas, quien suscribe el presente voto estima que se confirme la resolución recurrida en todos sus extremos que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor [REDACTED] contra [REDACTED] por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haberse acreditado que incumplió con: (a) entregar los inmuebles adquiridos por el consumidor; y, b) devolver el importe del precio pagado del bien.

  
FRANCISCO PEDRO ERNESTO MUJICA SERELLE