



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
ADMINISTRATIVO N° 669-2019/CC2**

**PRESENTADO POR
ROBERTO JESÚS VALDERRAMA ARGOMEDO**

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

LIMA – PERÚ

2021



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

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



Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado

Informe Jurídico sobre Expediente N° 669-2019/CC2

Materia : PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

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

Bachiller : ROBERTO JESÚS VALDERRAMA ARGOMEDO

Código : 2012201826

LIMA – PERÚ

2021

En el Informe Jurídico se analiza un Procedimiento Administrativo Sancionador, que se origina en virtud a que el **DENUNCIANTE** adquiere de la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** un lote de terreno, sin embargo, luego se percató que la empresa no le entregó la siguiente información: Cambio de zonificación y la Habilitación Urbana; Plazo y fecha de entrega del terreno; Justificación en la demora de entrega del terreno; e Información sobre el cobro de las penalidades en caso de desistimiento. Por lo que, al no tener dicha información resolvió dejar de cancelar las cuotas; ante ello la empresa y el denunciante cruzan Cartas Notariales y con fecha 11 de marzo de 2019 la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** le ofrece devolver US\$3 482.83. Posteriormente, se presentó una denuncia ante el Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos del Indecopi por los hechos expuestos, quien mediante la Resolución Final N°0352-2019/PS3, resolvió declinar su competencia y por ende, remitir los actuados en el expediente a la Comisión de Protección al Consumidor N°2. La denuncia es admitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor, iniciando un procedimiento administrativo sancionador por la presunta infracción a los artículos 1, numeral 1.1, literal b), 2°, 18° y 19° de la Ley 29571, 5 de diciembre de 2019, la Secretaría Técnica de la Comisión amplió los cargos. La empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** en sus descargos, señaló que, el consumidor firmó el Compromiso el 3 de febrero de 2016, el mismo que se formalizó con el Contrato el 12 de mayo de 2016. Por lo que, la Comisión ya no contaría con potestad sancionadora al haber transcurrido más de 2 años en ambos casos, es decir de la firma del Compromiso y del Contrato. Respecto de la falta de información indicó que esta se encontraba contenida dentro de los documentos antes mencionados; asimismo respecto a la no entrega del inmueble, reiteraron no se encontraba en la obligación de realizar la entrega del inmueble, por cuanto no se habrían cumplido las condiciones ni los plazos establecidos para ello. En primera instancia se declaró **IMPROCEDENTE** por prescripción la denuncia presentada el extremo referido a la presunta infracción a los artículos 1, numeral 1.1, literal b) y 2 del Código. **IMPROCEDENTE** por falta de interés para obrar la denuncia presentada en el extremo referido a que la empresa denunciada no habría atendido la solicitud del denunciante del 5 de octubre de 2018. **FUNDADO** el extremo referido a que la denunciada habría pretendido devolver al denunciante la suma de US\$ 3 482,83, de los US\$ 14 357,20 depositados, pese a que debía abonarle US\$ 6 199,60 e **INFUNDADO** el extremo referido a que habría pretendido devolver al denunciante únicamente la suma de US\$ 3 482,83 y no el total que canceló (US\$ 14 357,20), pese a que éste se desistió de la compra del inmueble por su falta de entrega. La empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** interpone recurso de apelación, argumentando que el importe abonado por el **DENUNCIANTE**, como capital, ascendía a US\$ 11 640,43, por lo que en atención al contrato correspondía devolverle únicamente la suma de US\$ 3 482,83, en tanto que se encontraban facultados a realizar la retención del 25% del importe abonado al capital. La segunda instancia **REVOCÓ** la Resolución 831-2020/CC2, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**; y, en consecuencia, declaró infundada la misma, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

INDICE

CAP.	NOMBRE	PÁG.
I	<i>Relación de los principales hechos</i>	3
II	<i>Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente</i>	9
2.1	<i>Identificación de los principales problemas jurídicos</i>	9
2.2	<i>Análisis de los principales problemas jurídicos del expediente</i>	9
2.2.1	<i>Respecto a la prescripción</i>	9
2.2.2	<i>Respecto al deber de idoneidad</i>	10
III	<i>Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos identificados</i>	13
3.1	<i>Con relación a la Resolución Final N° 831-2020/CC2</i>	13
3.2	<i>Con relación a la Resolución N° 0004-2021/SPC-INDECOPI</i>	17
IV	<i>Conclusiones</i>	21
V	<i>Bibliografía</i>	22
VI	<i>Anexos</i>	24

CAPITULO I

RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO

1.1. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS

- Con fecha 11 de marzo de 2019, subsanado el 26 de marzo del mismo año, el señor **E. B. M.** denunció a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** ante el Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos de Protección al Consumidor N° 3 Sede Lima Sur (en adelante, el Órgano Resolutivo), por presunta infracción de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), señalando que:
 - a) La empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** no habría cumplido con informarle previamente a la suscripción de la Solicitud de Financiamiento N° 000818 las condiciones para la devolución de dinero de los pagos adelantados realizados, en caso del desistimiento de la compra.
 - b) Asimismo, indicó que, la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** no habría atendido su solicitud de desistimiento de compra y devolución de dinero, toda vez que solo se le pretendería devolver US\$ 3 482,83 de los US\$ 14 357,20 abonados.
 - c) Es así que, solicitó en calidad de medida correctiva que se ordene a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** la devolución del dinero pagado, cuyo monto asciende a US\$ 14 357,20.
- En atención a ello, es que el Órgano Resolutivo, el 19 de marzo de 2019 le requirió al **DENUNCIANTE** que precise y enumere cada una de las infracciones denunciadas y si presentó reclamos al respecto de los hechos denunciados, así como la fecha de entrega del terreno adquirido a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** Este fue atendido por el **DENUNCIANTE** el 26 de marzo de 2019.
- Por lo cual, con fecha 4 de abril de 2019 el Órgano Resolutivo resolvió declinar su competencia para conocer la denuncia presentada por el señor **E. B. M.** contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**, y por ende, remitir los actuados en el expediente a la Comisión de Protección al Consumidor N°2 (en adelante, la Comisión), a fin de que se adopten las acciones que corresponda.
- En ese sentido, la Comisión, el 4 de junio de 2019 le requirió al **DENUNCIANTE** cumpla con señalar en forma clara, precisa,

ordenada y cronológica los hechos materia de denuncia, así como precisar cuáles serían las presuntas infracciones en las que habría incurrido la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**, detallando las fechas en que se habrían producido.

- Este nuevo requerimiento fue atendido por el **DENUNCIANTE** el 20 de junio de 2019, señalando lo siguiente:

- Que con fecha 3 de febrero de 2016 presentó ante la inmobiliaria su “Solicitud de Financiamiento” N°000818 para la adquisición del lote de terreno, por la suma de US\$ 32 630,40, comprometiéndose a cancelar la suma de US\$ 10 806,93 como cuota inicial;
- Que, la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** aceptó su solicitud inicial, motivo por lo cual canceló en total la suma de US\$ 14 357,20. Cabe precisar que, la mencionada empresa no le entregó el inmueble y tampoco le brindó la siguiente información:

- (i) Cambio de zonificación y la Habilitación Urbana;
- (ii) Plazo y fecha de entrega del terreno;
- (iii) Justificación en la demora de entrega del terreno; e
- (iv) Información sobre el cobro de las penalidades en caso de desistimiento.

- Asimismo, indicó que entre el 1 al 30 de marzo del 2017 el **DENUNCIANTE** verbalmente le comunicó a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** que no pagaría otra cuota sin que le informaran respecto de:

- (i) La demora y/o falta de entrega del inmueble.
- (ii) Del inmueble: habilitación urbana, zonificación, etc.
- (iii) Informó que procedería a solicitar la devolución del dinero entregado por la separación.

Siendo que la respuesta obtenida por parte de la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** era que debía esperar a que se revisara su caso.

- Es en atención a ello que, el 5 de octubre de 2018 envió una Carta Notarial a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** requiriendo se le brinde la información previamente referida, manifestando su desistimiento de la compra del inmueble y la devolución del importe cancelado más los intereses generados. Sin embargo, la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** no atendió su solicitud.
- Es por ello que, el 5 de noviembre de 2018 presenta su reclamo ante el Servicio de Atención al Ciudadano. Llevándose la audiencia de conciliación el 11 de marzo de 2019, en la cual el representante de la empresa **MENORCA INVERSIONES**

S.A.C. le ofrece devolver US\$3 482.83, sin embargo, no indicó como es que arribó a ese cálculo ni reconoce los intereses devengados.

- La denuncia presentada por el señor **E. B. M.**, es admitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N°2, mediante Resolución N° 2, de fecha 27 de junio de 2019, iniciando un procedimiento administrativo sancionador contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** por la presunta infracción a los artículos 1° numeral 1.1 literal b) y 2°, relacionados con una falta de información y los artículos 18° y 19° del Código, relacionados con una falta de idoneidad en el servicio.
- La empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**, debidamente representado por el señor A. G. A. B., se apersonó al procedimiento y solicitó una prórroga de 05 días hábiles adicionales para presentar sus descargos, respecto de la denuncia presentada por el señor **E. B. M.**
- Con fecha 07 de agosto de 2019, mediante Resolución N° 3, INDECOPI otorga un plazo de 02 días hábiles para que la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** presente sus descargos.
- A través de la Resolución N°2, de fecha 27 de junio de 2019, la Comisión citó a ambas partes a una Audiencia de Conciliación para el día 8 de agosto del 2019. Sin embargo, el acta se firmó dejando constancia de que la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** y el **DENUNCIANTE** intercambiaron sus puntos de vista, no llegando a ningún acuerdo.
- Con fecha 20 de agosto de 2019, la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** presentó sus descargos, señalando lo siguiente:
 - a) Que, el **DENUNCIANTE** firmó el Compromiso de Compraventa N°CLC1004 (en adelante, el Compromiso) el 3 de febrero de 2016, el mismo que se formalizó con el Contrato de Compraventa Garantizada N° CLC1004 (en adelante, el Contrato) el 12 de mayo de 2016. Por lo que, la Comisión ya no contaría con potestad sancionadora al haber transcurrido más de 2 años en ambos casos, es decir de la firma del Compromiso y del Contrato.
 - b) Asimismo, indicó respecto a la falta de información:
 - (i) Cambio de zonificación y la Habilitación Urbana: que esta se encontraba contenida en la parte inicial y final del Compromiso y del Contrato, así como en la cláusula primera de este último;

- (ii) Plazo y fecha de entrega del terreno: indicaron que esta información se encontraba en la cláusula quinta del Compromiso y en el punto 4.3 del Contrato;
 - (iii) Justificación en la demora de la entrega del terreno: indicaron que no ha existido demora en la entrega del lote del señor **DENUNCIANTE** en la medida que, no se han cumplido las condiciones pactadas para la entrega como lo son contar con la Resolución de Recepción de Obras y con que el señor **DENUNCIANTE** cancele las cuotas adeudadas.
Asimismo, indicó que con fecha 17 de julio de 2017, la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** procedió a enviar al señor **DENUNCIANTE** la Carta Notarial a través de la cual le informaron que su contrato quedaba resuelto de pleno derecho por causal de incumplimiento, al tener 5 cuotas impagas. Por lo que, a la fecha de la denuncia no existía vínculo contractual vigente con el denunciante.
 - (iv) Cobro de penalidades en caso de desistimiento: al respecto indicaron que en la Cláusula décimo Cuarta del Compromiso y en la Cláusula Cuarta, numeral 4.2 del Contrato se indica que, en el supuesto que el señor **DENUNCIANTE** solicite la resolución del Contrato, este estaba de acuerdo con que la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** retuviera el quince por ciento del precio de venta por concepto de penalidad.
- c) Finalmente, respecto a la no entrega del inmueble, reiteraron que la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** no se encontraba en la obligación de realizar la entrega del inmueble, por cuanto no se habrían cumplido las condiciones ni los plazos establecidos para ello.
- Con fecha 5 de diciembre de 2019, mediante la resolución N° 5 la Secretaría Técnica de la Comisión amplió los cargos contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** por la presunta infracción al artículo 57° del Código, por haber impuesto al señor **DENUNCIANTE** una condición excesivamente onerosa, imprevisible al momento de contratar, al señalarle que si desistía del contrato de compraventa suscrito le devolvería la suma de US\$3 482, 83 de la suma total de US\$14 357,20 que abonó.
 - Sin embargo, la Comisión en la Resolución Final N° 831-2020/CC2 consideró que en atención a la denuncia presentada por el señor **E.B.M.** esta versaba respecto del incumplimiento de la entrega del inmueble en cuestión, sin que se brindaran razones que la justificaran, por parte de la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** La misma que, habría pretendido entregarle la suma de US\$ 3 482,83 en lugar de los US\$ 14 357,20 cancelados.

- En ese sentido, a criterio de la Comisión, correspondía unir los hechos imputados y analizarlos como una única presunta infracción a los artículos 18° y 19° del Código, dejando de lado la evaluación por el deber de información y prácticas abusivas, conforme a lo siguiente:

“Habría pretendido devolver al denunciante la suma de US\$ 3 482,83 de la suma de US\$ 14 357,20 que canceló, pese a que éste se desistió de la compra del inmueble por su falta de entrega.”

Cabe precisar, que para la Comisión este hecho no vulneró el derecho de defensa de la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** en tanto esta presentó sus descargos respecto de la conducta denunciada.

Por lo que, los hechos analizados por la Comisión fueron los siguientes:

- Respecto a la presunta infracción al deber de información: Si la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** no habría proporcionado al señor **DENUNCIANTE** información respecto a (i) Cambio de zonificación;(ii) Plazo y fecha de entrega del terreno; (iv) Cobro de penalidades en caso de desistimiento. Extremo que fue declarado improcedente por prescripción.
 - Respecto a la presunta infracción al deber de idoneidad: la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** no habría atendido la solicitud presentada por el señor **DENUNCIANTE** el 5 de octubre de 2018 y que habría pretendido devolver al denunciante la suma de US\$ 3 482,83 de la suma de US\$ 14 357,20 que canceló, pese a que éste se desistió de la compra del inmueble por su falta de entrega. Motivo por el cual la Comisión dispuso imponer una multa de 3UIT.
- Con fecha 31 de julio de 2020, la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** interpone recurso de apelación contra la Resolución Final N° 0831-2020/CC2 emitida por la Comisión argumentando lo siguiente:
 - a) La aplicación del 25% del precio de venta pactado por concepto de penalidad, debía ser aplicado al importe abonado únicamente como capital;
 - b) El importe abonado por el señor **DENUNCIANTE**, como capital, ascendía a US\$ 11 640,43; ello, en la medida que conforme al contrato que suscribieron, no se debía considerar los intereses compensatorios y/o gastos administrativos cancelados por el consumidor; y,

- c) En la medida que el importe abonado por señor **DENUNCIANTE**, como capital, ascendía a US\$ 11 640,43, correspondía devolverle únicamente la suma de US\$ 3 482,83, monto que le fue ofrecido al denunciante.

CAPITULO II

IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

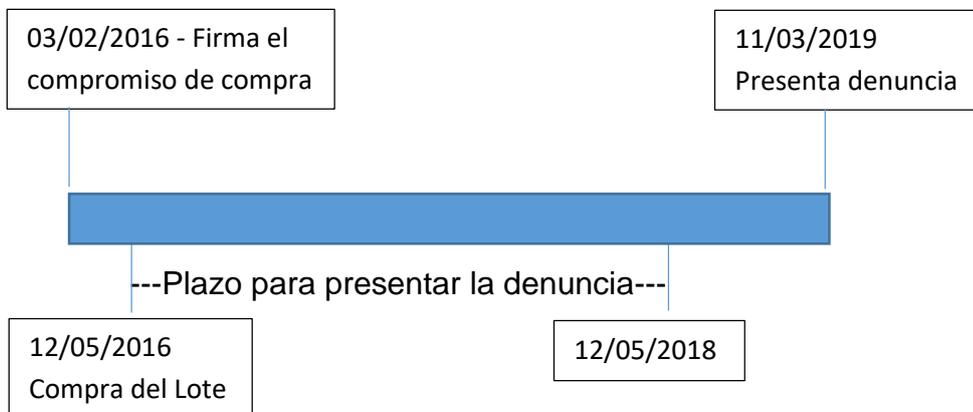
- De la denuncia presentada por el señor **E. B. M.**, el 11 de marzo de 2019, complementado el 26 de marzo del mismo año, se desprende que los principales problemas jurídicos a analizar son los siguientes:
 - Analizar si efectivamente prescribió la denuncia en el extremo referido a que si la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** no habría proporcionado al señor **DENUNCIANTE** información respecto a (i) Cambio de zonificación;(ii) Plazo y fecha de entrega del terreno; (iv) Cobro de penalidades en caso de desistimiento.
 - Determinar si la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** atendió la solicitud presentada por el señor **DENUNCIANTE** el 5 de octubre de 2018 y si efectivamente la empresa habría pretendido devolver al denunciante la suma de US\$ 3 482,83 de la suma de US\$ 14 357,20 que canceló, pese a que éste se desistió de la compra del inmueble por su falta de entrega.

2.2. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

2.2.1. RESPECTO A LA PRESCRIPCIÓN

- En este punto es necesario realizar un análisis conjunto entre el plazo dispuesto en el Código y el cómputo del plazo dispuesto en la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la LPAG). Por lo que, en atención a lo dispuesto en el artículo 121 del Código, el cual dispone que el plazo para la prescripción es de 2 años contados a partir del día en que la misma se hubiera cometido o desde que cesó, si fuera una infracción continuada. Mientras que el artículo 252.2 del TUO de la LPAG indica que el cómputo del plazo de prescripción comenzará desde:
 - (i) El día en que la infracción se hubiera cometido, en el caso de las infracciones instantáneas o infracciones instantáneas de efectos permanentes;
 - (ii) El día que se realizó la última acción constitutiva de la infracción, en el caso de infracciones continuadas; o

- (iii) El día en que la acción cesó, en el caso de las infracciones permanentes.
- Por lo que, en el presente caso los plazos se empezarían a contabilizar de la siguiente manera:



- Por lo que se advierte que, el plazo de 2 años en que debió de haber presentado la denuncia venció el 12 de mayo de 2018.
- En ese sentido, al 11 de marzo de 2019 – fecha de la presentación de la denuncia por parte del señor **E. B. M.** la Comisión había perdido la potestad de poder investigar y sancionar respecto de las infracciones denunciadas. Ello en atención al artículo 121 del Código.
- Por lo que, en este extremo la Comisión declaró improcedente la denuncia en atención al artículo 108 del Código, al verificarse la prescripción.

2.2.2. RESPECTO AL DEBER DE IDONEIDAD

- En este caso, la Comisión señaló que la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** como proveedor debió de entregar los productos y prestar los servicios al señor **DENUNCIANTE** en las condiciones informadas o previsibles, atendiendo a la naturaleza de estos, la regulación que sobre el particular se haya establecido y, en general, a la información brindada por el proveedor o puesta a disposición.
- Por lo que, se analizó si la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** habría pretendido devolver al denunciante la suma de US\$ 3 482,83 de la suma de US\$ 14 357,20 que canceló, pese a que éste se desistió de la compra del inmueble por su falta de entrega
 - Para ello, la Comisión analizó los siguientes medios probatorios:

- Las cláusulas Décima Cuarta y Quinta del Contrato;
 - El listado de abonos efectuados por el señor **DENUNCIANTE**;
 - Carta Notarial N° 137724 del 17 de julio de 2017, por la cual la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** resolvió el Contrato de Compraventa;
 - Carta Notarial N° 6922-18 del 9 de octubre de 2018, por medio de la cual, el señor **DENUNCIANTE** reiteró a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** su pedido de desistimiento verbal de febrero del 2017 y solicitó la devolución del importe de US\$ 14 357,20;
 - Carta Notarial N° 152742 del 9 de noviembre de 2018, por la cual, la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** respondió la Carta Notarial N° 6922-18, señalando al señor **DENUNCIANTE** que se acercara para iniciar las gestiones de devolución del monto a su favor; y;
 - Acta de Audiencia de Conciliación del 11 de marzo de 2019, en la cual se dejó constancia que la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** ofreció al señor **DENUNCIANTE** la devolución de la suma de US\$ 3 482,83 del monto de US\$ 14 357,20 peticionado.
- De esta manera, a criterio de la Comisión, el contrato en cuestión se trataba de uno de prestaciones recíprocas en el cual, tanto la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** como el señor **DENUNCIANTE** supeditaron al cumplimiento de obligaciones para poder concretar la transacción acordada, la cual correspondía en este caso al pago del precio de venta del inmueble por parte del señor **DENUNCIANTE** y la entrega del lote de terreno por parte de la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**
 - Al respecto, Montenegro Monteza¹ propone que, para que la condición suspensiva de este tipo de contrato pueda ser predecible y exista un mayor rigor en su cumplimiento se debería implementar en nuestro ordenamiento que la existencia del inmueble se produzca desde la Conformidad de Obra, siguiendo la lógica impuesta por el procedimiento edificatorio y las normas urbanísticas aplicables. Siendo que, las partes sabrían con certeza el momento cuando el contrato deberá surtir sus efectos.
 - Por otro lado, el artículo 1426 del Código Civil establece que *“en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo,*

¹ ¿Cuándo existe el inmueble? Apuntes sobre la existencia del bien en un contrato inmobiliario de compraventa de bien futuro. Lima. Revista de Derecho Administrativo

hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento”.

- Sin embargo, de los medios probatorios obrantes en el expediente, no se advirtió que, con anterioridad a la carta del 9 de octubre de 2018, el señor **DENUNCIANTE** hubiese comunicado a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** su desistimiento de compra. Es más, se observa que recién ante la resolución contractual formulada por la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**, el señor **DENUNCIANTE** le envió una carta manifestándole que desde un inicio no se había encontrado conforme con que no se haya precisado una fecha cierta de entrega del inmueble.
- Por lo que, la Comisión determinó que, en vínculo contractual se encontraba vigente cuando el señor **DENUNCIANTE** dejó de pagar las cuotas, verificándose un incumplimiento atribuible al denunciante, lo que facultó a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** a resolver el Contrato.
- No obstante, respecto a la penalidad aplicada por la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**, la Comisión señaló que la cláusula Décimo Cuarta del Contrato, facultaban a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** retener a título de penalidad, el 25% del precio de venta, el cual ascendía a la suma de US\$ 8 157,60. Lo que, evidencia que la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** pretendió retener la suma de US\$ 10 874,37, ofreciendo devolver la suma US\$ 3 482,83; es decir, retuvo indebidamente la suma de US\$ 2 716,77 (US\$ 10 874,37 – US\$ 8 157,60).
- En ese sentido, la Comisión determinó que la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** retuvo de manera injustificada una suma mayor a la pactada por concepto de penalidad. En la medida que debió devolver, a criterio de la Comisión, el monto de US\$ 6 199,60.

CAPITULO III

POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

3.1. CON RELACIÓN A LA RESOLUCIÓN FINAL N° 831-2020/CC2 (RESOLUCIÓN DE 1RA. INSTANCIA)

Respecto al punto controvertido, la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, a través de la Resolución N° 831-2020/CC2, resolvió lo declarar:

- Precisar que las conductas infractoras imputadas en la Resolución N° 2 y en la Resolución N° 5, referidas a que la denunciada: (i) No habría proporcionado al señor **DENUNCIANTE** información respecto a la justificación en la demora de entrega del terreno, (ii) no habría entregado al denunciante el Inmueble que adquirió, y, (iii) habría impuesto al denunciante una condición excesivamente onerosa, imprevisible al momento de contratar, al señalarle que si se desistía del contrato de compraventa suscrito le devolvería la suma de US\$ 3 482,83 de la suma total por US\$ 14 357,20 que abonó; serán analizadas como una presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código bajo los siguientes términos: *“Habría pretendido devolver al denunciante la suma de US\$ 3 482,83 de la suma de US\$ 14 357,20 que canceló, pese a que éste se desistió de la compra del inmueble por la falta de entrega del mismo.”*
- **IMPROCEDENTE** por prescripción la denuncia presentada por el señor **E. B. M.** contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**, por presunta infracción a los artículos 1, numeral 1.1, literal b) y 2 del Código, respecto al siguiente hecho denunciado: *“No habría proporcionado al señor B. información respecto a lo siguiente: (i) Cambio de Zonificación y la Habilitación Urbana; (ii) plazo y fecha de entrega del terreno; y; (iv) cobro de penalidades en caso de desistimiento”*
- **IMPROCEDENTE** por falta de interés para obrar la denuncia presentada por el señor **E. B. M.** contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** en el extremo referido a que la empresa denunciada no habría atendido la solicitud del denunciante del 5 de octubre de 2018, referida a la devolución de lo abonado, en tanto que para el momento de interponer su denuncia ya había sido atendida.
- **FUNDADA** la denuncia presentada por el señor **E. B. M.** contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** por infracción a los artículos 18 y 19 del Código, al haber quedado acreditado que

pretendió devolver al denunciante la suma de US\$ 3 482,83, de los US\$ 14 357,20 depositados, pese a que debía abonarle US\$ 6 199,60.

- **INFUNDADA** la denuncia presentada por el señor **E. B. M.** contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** por presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código, en el extremo referido a que habría pretendido devolver al denunciante únicamente la suma de US\$ 3 482,83 y no el total que canceló (US\$ 14 357,20), pese a que éste se desistió de la compra del inmueble por su falta de entrega.
- Ordenar a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** como **MEDIDA CORRECTIVA REPARADORA** que, cumpla con devolver al denunciante la suma de US\$ 6 199,60 más los intereses devengados desde la fecha de pago parcial de cada cuota hasta la efectiva devolución.
- **IMPONER** a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** una **MULTA** de TRES (3) Unidades Impositivas Tributarias.
- **ORDENAR** a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** que, cumpla con pagar a la parte denunciante las costas del procedimiento, ascendente a S/ 36,00.
- **DISPONER** la **INSCRIPCIÓN** de la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, una vez que la resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Al respecto, debo señalar mi posición al respecto:

Con relación a lo resuelto por la Comisión, **ME ENCUENTRO PARCIALMENTE DE ACUERDO CON LO RESUELTO.**

Considero que la Comisión no advirtió que de una evaluación conjunta de los medios probatorios presentados por las partes y de la propia información recabada por la Comisión, se puede tener certeza respecto de los siguientes puntos:

- (i) El documento suscrito entre el señor **DENUNCIANTE** y la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** es un contrato de prestaciones recíprocas en el cual las partes supeditaron al cumplimiento del pago del precio de venta del inmueble para poder concretar la entrega del lote de terreno por parte de la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**
- (ii) Que, existió prescripción en los extremos imputados por no haber brindado información al señor **DENUNCIANTE** sobre: (a)

Cambio de Zonificación y Habilitación Urbana; (b) plazo y fecha de entrega del terreno; y, (c) cobro de penalidades en caso de desistimiento.

- (iii) Que el señor **DENUNCIANTE** incumplió con los pagos acordados en el contrato, lo que facultó a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** a resolver el contrato y realizar un cobro por penalidad.

Si bien la Comisión indicó que correspondía declarar la improcedencia parcial por prescripción respecto a los extremos imputados por no haber brindado información al señor **DENUNCIANTE** sobre: (a) Cambio de Zonificación y Habilitación Urbana; (b) plazo y fecha de entrega del terreno; y, (c) cobro de penalidades en caso de desistimiento; **considero que el análisis efectuado por la Comisión es erróneo al momento de determinar el cómputo de plazo para la prescripción y cuando este se suspende.**

Es decir, si bien en atención del artículo 252.1° del TUO de la LPAG la facultad de la Autoridad Administrativa para determinar infracciones prescribe en el plazo que señalen las normas especiales, y dado que el presente caso se rige bajo lo establecido en el Código, entendemos que, en el presente caso, se debe de aplicar lo establecido respecto al plazo de prescripción señalado en su artículo 121°, es decir, a los dos años contados a partir del día en que la infracción se hubiera cometido o desde que cesó, si fuera una infracción continuada.

Sin embargo, la Comisión ha pasado por alto que el Código en el mencionado artículo hace referencia que para el cómputo del plazo de prescripción o su suspensión se deberá aplicar lo dispuesto en la LPAG: (segundo párrafo del artículo 252.2)

“El cómputo del plazo de prescripción sólo se suspende con la iniciación del procedimiento sancionador a través de la notificación al administrado de los hechos constitutivos de infracción que les sean imputados a título de cargo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 255, inciso 3 de esta Ley”

Aunado a ello, Diego Zegarra² señala que existirán dos requisitos para que se produzca la interrupción del plazo de la prescripción: (i) que la administración realice con eficacia las actuaciones encaminadas a la persecución de la infracción y (ii) que lo haga con conocimiento del interesado.

Por lo que, los requisitos indicados anteriormente tiene relación con lo señalado en la LPAG en tanto que, la administración estaría encaminando sus actuaciones con la emisión de la resolución

² La figura de la prescripción en el ámbito administrativo sancionador y su regulación en la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General. Lima. Revista de Derecho Administrativo

admisoria y es a través de la correcta notificación que se cumpliría con el segundo requisito.

Por lo que, la Comisión al indicar en el numeral 12 de la presente resolución que, de acuerdo al numeral 4.1.4 de la Directiva N° 006-2017/DIR-COD-INDECOPI, “*el cómputo del plazo de prescripción se suspenderá a partir del día en el que el consumidor interpone su denuncia.*”, estaría contraviniendo el Principio de Legalidad establecido en el TUO de la LPAG, en la medida que la actuación de las entidades estatales se rige por una jerarquía de normas, y por ende lo establecido en la Directiva N° 006-2017/DIR-COD-INDECOPI se debe encontrar también subordinado a dicho principio.

Asimismo, se estaría transgrediendo el Principio de Unidad de la Constitución, del cual se entiende que el Derecho y sus normas deben interpretarse de forma armónica y sistemática; lo que no sucedería si existiera una norma con rango de ley que permitiera aplicar una regla para los procedimientos administrativos sancionadores en materia de protección al consumidor que señale que el plazo de prescripción se suspenda por presentación de la denuncia.

Por lo que, considero que el plazo de prescripción, en el presente caso, se suspende recién con la notificación al denunciado de la imputación de cargos, conforme a lo establecido en el Código y al TUO de la LPAG.

Por otro lado, **ME ENCUENTRO DE ACUERDO con lo resuelto por la Comisión** en el extremo referido a que la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** habría atendido la solicitud realizada por el señor **DENUNCIANTE** el 5 de octubre de 2018, referida a la devolución de lo abonado, con fecha 9 de noviembre del mismo año mediante la Carta Notarial N° 152742. Por lo que, en atención del artículo 108 del Código, Autoridad Administrativa podrá declarar la improcedencia de las denuncias de parte cuando se verifique la falta de interés para obrar y dado que en el presente caso el denunciante interpuso su denuncia el 11 de marzo de 2019, fecha en la cual, la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** ya había atendido su solicitud, correspondía declararla improcedente por falta de interés para obrar.

Respecto a la idoneidad del servicio, debo señalar que a mi parecer la Comisión no realizó un análisis adecuado de los medios probatorios ingresados por las partes. Ello en la medida que, por un lado la Comisión no advirtió que existían documentos que indicaban que el concepto de “cuota” estaba no solo integrada por el capital sino por otros conceptos y que por otro lado, los párrafos segundo y tercero de la cláusula 3.1.1 el Contrato hacen referencia a la cláusula sexta y novena del Compromiso y a su Anexo N°01, y si bien hacían referencia al costo de las cuotas, estas no ayudan a percibir el desglose de monto acordado en las cuotas.

En ese sentido, en mi opinión no se realizó un análisis correcto al punto controvertido en el presente caso, asimismo, pues las pruebas aportadas no son contundentes para afirmar o determinar que el 100% de cada cuota cancelada correspondía al pago íntegro del capital para de esta manera poder efectivamente realizar el cálculo de la penalidad aplicable, en concordancia con lo establecido en el artículo 31° del Decreto Legislativo 807 y en virtud al Principio de Verdad Material.

Finalmente, respecto a que el señor **DENUNCIANTE** habría desistido de la compra del inmueble por su falta de entrega por parte de la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** Cabe precisar que, de los medios probatorios obrantes en el expediente, no se advirtió que con anterioridad a la carta del 9 de octubre de 2018, el señor **DENUNCIANTE** hubiese comunicado a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** su desistimiento de compra.

Esto en atención a que es recién ante la resolución contractual formulada por la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**, que el señor **DENUNCIANTE** procede a enviar una carta manifestando que desde un inicio no se había encontrado conforme con que no se haya precisado una fecha cierta de entrega del inmueble. Por lo que, me encuentro de acuerdo con el criterio de la Comisión que determinó que, el vínculo contractual se encontraba vigente cuando el señor **E. B. M.** dejó de pagar las cuotas, verificándose un incumplimiento atribuible al denunciante, lo que facultó a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** a resolver el Contrato.

3.2. CON RELACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 0004-2021/SPC-INDECOPI (RESOLUCIÓN DE 2DA. INSTANCIA)

Ante la Resolución de primera instancia la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** interpuso su recurso de apelación cuestionando lo resuelto en el extremo que se declaró fundado por presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código, respecto a que la empresa pretendió devolver al señor denunciante US\$ 3 482,83, de los US\$ 14 357,20 depositados, pese a que – a decir de la Comisión– debía abonarle US\$ 6 199,60.

En dicho recurso, la empresa señaló:

- (i) La aplicación del 25% del precio de venta pactado por concepto de penalidad, debía ser aplicado al importe abonado únicamente como capital;
- (ii) El importe abonado por el señor denunciante, como capital, ascendía a US\$ 11 640,43; ello, en la medida que conforme al contrato que suscribieron, no se debía considerar los intereses

compensatorios y/o gastos administrativos cancelados por el consumidor; y,

- (iii) En la medida que el importe abonado por el señor denunciante, como capital, ascendía a US\$ 11 640,43, correspondía devolverle únicamente la suma de US\$ 3 482,83, monto que le fue ofrecido al denunciante.

Por lo que, la Sala Especializada en Protección al Consumidor del Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual, resolvió **REVOCAR** la Resolución 831-2020/CC2 en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Menorca Inversiones S.A.C., por infracción de los artículos 18° y 19° del Código y en consecuencia, la declaró infundada, al considerar que no quedó acreditado que la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** debía abonar a favor del señor **DENUNCIANTE**, el importe de US\$ 6 199,60, sino únicamente la suma de US\$ 3 482,83.

En consecuencia, esta resolución dejó sin efecto la medida correctiva ordenada a la denunciada, la multa impuesta en su contra, la condena al pago de costas y costos y su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del INDECOPI.

Al respecto, debo señalar mi posición:

Con relación al primer punto, **ESTOY DE ACUERDO CON LO RESUELTO**, por cuanto la Sala realizó un adecuado análisis para determinar el monto que le correspondía devolver a la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**, en tanto el contrato que suscribieron fue resuelto ante el incumplimiento de pago por parte del señor **DENUNCIANTE**.

Para empezar, es necesario precisar que si bien el artículo 18 del Código establece que para que un producto o servicio sea considerado idóneo debe existir una correcta relación entre lo ofrecido por el proveedor y lo recibido por el consumidor. Por lo cual, se advierte que existe una relación respecto de la información brindada por el proveedor y el producto o servicio brindado.

Asimismo, el artículo 19 del Código establece la responsabilidad del proveedor de responder por la falta de correspondencia entre lo ofrecido y lo efectivamente entregado. Además, es en atención a toda la información brindada por el proveedor -a través de distintos canales- que este ofrece sus productos o servicios al consumidor realiza y este último puede decidir de manera libre si opta por dichos productos o servicios.

Asimismo, Supo y Bazán³ señalan que:

“se involucra el deber de los proveedores de proporcionar toda la información relevante sobre las características de los productos y servicios que oferten, a efectos de que los consumidores puedan realizar una adecuada elección o decisión de consumo, así como para efectuar un uso o consumo correcto de los bienes y servicios que hayan adquirido”

En otras palabras, el cálculo para poder determinar de manera adecuada el monto a devolver luego de la cancelación del contrato debió de haber sido informado al señor **DENUNCIANTE**.

Por lo que, al analizar los medios de prueba presentados se advierte que en el Contrato se establece lo siguiente:

La Cláusula Décima Cuarta indicaba de manera textual:

“retendrá el 25% del precio de venta pactado por concepto de penalidad, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del capital abonado por EL CLIENTE, sin incluir intereses compensatorios y gastos administrativos.”

Por lo que, se desprende que la penalidad del 25% se aplicaría únicamente respecto al monto pagado a cuenta del capital del inmueble.

Motivo por el cual, la Sala analizó los documentos denominados:

- “Hoja de Resumen de la Operación – Compromiso de Contratación N° CLC1004”, del cual se aprecia que el denunciante canceló el importe total de US\$ 14 357,20 divididos en:

- (i) US\$ 10 806,93, por el concepto de cuota inicial; y,
- (ii) Seis cuotas mensuales de US\$ 476,20.

- “Matriz – Anexo A”, mediante el cual se detalló cuanto era el importe que se consideraba como capital en cada cuota mensual programada y cancelada por el señor **DENUNCIANTE**. El mismo que ascendía a US\$ 11 640,43.

De esta manera, si el 25% del precio de venta del bien inmueble materia de denuncia que estaba facultada a retener la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** correspondía a US\$ 8 157,60, se entiende que el monto que debía reintegrar al denunciante era el restante del monto restante de lo efectivamente fue cancelado por pago al capital y la penalidad del 25%, dando como resultado US\$ 3

³ El deber de información y el estándar de razonabilidad en las garantías implícitas del consumidor. Perú. Revistas UP.

482,83, monto ofrecido inicialmente al señor **DENUNCIANTE**.

Por todo lo mencionado, reafirmo mi posición con la Resolución N° 0004-2021/SPC-INDECOPI, puesto que, considero se realizó un correcto análisis de los medios probatorios y, al percatarse de la garantía explícita concerniente al presente caso, las obligaciones del proveedor, resolviendo de manera justa y correcta.

CONCLUSIONES

- 4.1. El procedimiento administrativo sancionador iniciado contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** se inicia como una posible falta al deber de idoneidad, en la medida que habría pretendido devolver al denunciante la suma de US\$ 3 482,83 de la suma de US\$ 14 357,20 que canceló, pese a que éste se desistió de la compra del inmueble por su falta de entrega. Siendo que, en concordancia con los artículos 18° y 19° de la Ley 29571, el proveedor debe responder por la falta de idoneidad y la calidad del servicio brindado y/o ofrecido en el mercado.
- 4.2. Si bien, las partes proporcionaron diversos medios probatorios para acreditar los hechos denunciados o eximirse de la responsabilidad de los mismos, era importante que éstas generen convicción a la Autoridad Administrativa para que pueda emitir un pronunciamiento motivado, en concordancia con lo establecido en el artículo 31° del Decreto Legislativo 807 y en virtud al Principio de Verdad Material.
- 4.3. La vía por la cual se tramitó el procedimiento administrativo sancionador corresponde a un procedimiento ordinario, por cuanto el presente caso versó sobre un producto, cuya estimación patrimonial superaba las tres (03) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), en concordancia con lo establecido en el artículo 125° de la Ley 29571.
- 4.4. El trámite de la denuncia ha seguido el procedimiento administrativo sancionador regular, al haberse respetado las fases del mismo: Denuncia, Admisión, Inicio del procedimiento administrativo sancionador, Otorgamiento de plazo para presentar descargos, Resolución de 1ra. instancia, Recurso de apelación y Resolución de 2da. instancia.

BIBLIOGRAFÍA

- 5.1. **DURAND CARRIÓN, Julio** (2007). Tratado de Derecho del Consumidor en el Perú. Lima. Fondo Editorial de Universidad de San Martín de Porres.
- 5.2. **MONTENEGRO MONTEZA, Favio** (2014). ¿Cuándo existe el inmueble? Apuntes sobre la existencia del bien en un contrato inmobiliario de compraventa de bien futuro. Perú. Revista de Derecho Administrativo. Visto en:
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13451>
- 5.3. **RODRÍGUEZ GARCÍA, Gustavo Manuel** (2008). ¿Asimetría informativa o desigualdad en el mercado?: apuntes sobre el verdadero rol de la protección al consumidor. Lima. Foro Jurídico.
- 5.4. **SUPO CALDERÓN, Daniela y Bazán Vásquez, Víctor Hugo** (2020). El deber de información y el estándar de razonabilidad en las garantías implícitas del consumidor. Perú. Revistas UP. Visto en:
<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:HdBRJBjLUUsJ:https://revistas.up.edu.pe/index.php/forseti/article/download/1355/1471/+&cd=15&hl=es&ct=clnk&gl=pe>
- 5.5. **ZEGARRA VALDIVIA, Diego** (2009). La figura de la prescripción en el ámbito administrativo sancionador y su regulación en la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General. Lima. Revista de Derecho Administrativo. Visto en:
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13714>

FUENTES LEGALES:

- 5.6. Constitución Política del Perú
- 5.7. Ley 29571, Ley de Protección y Defensa del Consumidor.
- 5.8. Directiva N° 006-2017-DIR-COD-INDECOPI “Directiva que regula los procedimientos en materia de protección al consumidor previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor”
- 5.9. Directiva N° 001-2021/COD-INDECOPI “Directiva Única que regula los Procedimientos de Protección al Consumidor previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor”
- 5.10. Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

5.11. Decreto Legislativo N° 295, Código Civil

5.12. Decreto Legislativo N° 807 - Facultades, normas y organización del INDECOPI

ANEXOS

- 1-A Copia de la denuncia, de fecha 11 de marzo de 2019, interpuesta por el señor **E. B. M.**
- 1-B Copia de la Resolución Final N°0352-2019/PS3, de fecha 4 de abril de 2019, donde el Órgano Resolutivo resolvió declinar su competencia para conocer la denuncia presentada por el señor **E. B. M.** contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**, y por ende, remitir los actuados en el expediente a la Comisión de Protección al Consumidor N°2.
- 1-C Copia de la Resolución 1, de fecha 4 de junio de 2019.
- 1-D Copia del escrito presentado por el señor **E. B. M.** de fecha 20 de junio de 2019.
- 1-E Copia de la Resolución 2, de fecha 27 de junio de 2019, que inició el procedimiento administrativo sancionador contra la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**
- 1-F Copia del acta de Audiencia de Conciliación (8 de agosto del 2019).
- 1-G Copia de los descargos de fecha 12 de abril de 2019, presentados por la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**
- 1-H Copia de la Resolución 5, de fecha 5 de diciembre de 2019.
- 1-I Copia de la Resolución Final N° 831-2020/CC2.
- 1-J Copia del Recurso de Apelación presentado por la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.**, con fecha 31 de julio de 2020.
- 1-K Copia de la Resolución N° 0004-2021/SPC-INDECOPI.



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 0004-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0689-2019/CC2

- (iv) el 5 de octubre de 2018, remitió una carta notarial a la Inmobiliaria, requiriendo que se le brindara dicha información e informó su desistimiento de la compra del inmueble materia de denuncia; y,
 - (v) además, solicitó la devolución del importe abonado, más los intereses legales correspondientes; sin embargo, no obtuvo alguna respuesta al respecto.
2. En virtud de ello, el denunciante solicitó que, en calidad de medida correctiva, se ordene la devolución del importe que canceló, ascendente a US\$ 14 630,40.
 3. En atención a lo anterior, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 emitió la Resolución 1 de fecha 27 de junio de 2019, mediante la cual imputó contra la Inmobiliaria, las siguientes conductas:

“PRIMERO: Admitir a trámite la denuncia del 11 de marzo de 2019, presentada por el señor [REDACTED] contra Menorca Inversiones S.A.C. en los términos siguientes:

- Por presunta infracción a los artículos 1 numeral 1.1 literal b) y 2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto Menorca Inversiones S.A.C. no habría proporcionado al señor [REDACTED] información respecto a lo siguiente: (i) cambio de zonificación y habilitación urbana; (ii) plazo y fecha de entrega del terreno; (iii) justificación en la demora de entrega del terreno; (iv) cobro de penalidades en caso de desistimiento;
- Por presunta infracción a los artículos 18° y 19° de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto Menorca Inversiones S.A.C.:
 - (i) No habría entregado al denunciante el inmueble que adquirió; y,
 - (ii) No habría atendido la solicitud del denunciante del 5 de octubre de 2018. (...).”

4. Por escrito del 20 de agosto de 2019, la Inmobiliaria presentó sus descargos, señalando lo siguiente:
 - (i) Al momento de suscribir el contrato de compra venta con el denunciante, cumplió con brindarle toda la información relevante sobre el bien inmueble materia de denuncia;
 - (ii) la entrega del bien inmueble materia de denuncia se realizaría una vez que la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres emitiera la resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana;
 - (iii) la resolución contractual, obedeció a que el denunciante incumplió con el pago de tres (3) cuotas mensuales; 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 0004-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0669-2019/CC2

- 000220
- (iv) conforme a lo pactado en el contrato de compra venta, ante el incumplimiento de pago del denunciante, su representada estaba facultada de retener el 25% del precio de venta del inmueble materia de denuncia; por lo que únicamente correspondía devolverle el importe de US\$ 3 482,83.
5. Mediante Resolución 0831-2020/CC2 del 23 de junio de 2020, la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión), emitió el siguiente pronunciamiento:
- (i) Precisó que las conductas infractoras imputadas contra la Inmobiliaria, consistentes en que: (a) no habría proporcionado al señor [REDACTED] información respecto a la justificación en la demora de entrega del terreno; (b) falta de entrega del inmueble; y, (c) imponer una condición excesivamente onerosa, debían ser analizadas como presuntas infracciones de los artículos 18° y 19° del Código, bajo los siguientes términos: *“habría pretendido devolver al señor [REDACTED] la suma de US\$ 3 482,83, de la suma de US\$ 14 357,20 que canceló, pese a que ese desistió de la compra del inmueble por la falta de entrega del mismo”*;
 - (ii) declaró improcedente la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 1.1° y 2° del Código, respecto a la falta de información del cambio de zonificación, plazo y fecha de entrega del terreno y cobro de penalidades en caso de desistimiento, al considerar que la potestad de la autoridad administrativa para analizar la conducta denunciada se encontraba prescrita;
 - (iii) declaró improcedente la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presunta infracción del artículo 19° del Código, al considerar que la solicitud presentada por el denunciante el 5 de octubre de 2018 fue atendida con anterioridad a la interposición de su denuncia;
 - (iv) declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que quedó acreditado que pretendió devolver al señor [REDACTED] US\$ 3 482,83, de los US\$ 14 357,20, depositados, pese a que debía abonarle la suma de US\$ 6 199,60; sancionándola con una multa de 3 UIT;
 - (v) declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que no quedó acreditado que pretendió devolver únicamente al señor [REDACTED] el importe de US\$ 3 482,83, pese a que el desistimiento de compra obedecía a la falta de entrega oportuna del bien inmueble materia de denuncia;
 - (vi) ordenó a la Inmobiliaria, en calidad de medida correctiva, que en un plazo de quince (15) días, contado desde notificada la resolución apelada,



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 0004-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0669-2019/CC2

- cumpla con devolver al denunciante el importe de US\$ 6 199,60, más los intereses legales correspondientes;
- (vii) condenó a la Inmobiliaria al pago de las costas y costos del procedimiento a favor del señor [REDACTED] y,
 - (viii) dispuso la inscripción de la Inmobiliaria en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, el RIS).
6. El 31 de julio de 2020, la Inmobiliaria apeló la Resolución 0831-2020/CC2, señalando, entre otros, lo siguiente:
- (i) La aplicación del 25% del precio de venta pactado por concepto de penalidad, debía ser aplicado al importe abonado únicamente como capital;
 - (ii) el importe abonado por el señor [REDACTED] como capital, ascendía a US\$ 11 640,43; ello, en la medida que conforme al contrato que suscribieron, no se debía considerar los intereses compensatorios y/o gastos administrativos cancelados por el consumidor; y,
 - (iii) en la medida que el importe abonado por el señor [REDACTED] como capital, ascendía a US\$ 11 640,43, correspondía devolverle únicamente la suma de US\$ 3 482,83, monto que le fue ofrecido al denunciante.

ANÁLISIS

7. El artículo 18° del Código define a la idoneidad de los productos y servicios como la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe.
8. De otro lado, el artículo 19° del Código establece la responsabilidad de los proveedores por la idoneidad y calidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado. En aplicación de esta norma, los proveedores tienen el deber de entregar los productos y prestar los servicios al consumidor en las condiciones ofertadas o previsibles, atendiendo a la naturaleza de los mismos, la regulación que sobre el particular se haya establecido y, en general, a la

¹ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. 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.

000721



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 0004-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0669-2019/CC2

información brindada por el proveedor o puesta a disposición².

9. Asimismo, el artículo 20° del Código señala que para determinar la idoneidad de un servicio debe compararse el mismo con las garantías que el proveedor ofrece y a las que está obligado, por lo que debe tomarse en cuenta las obligaciones del proveedor que se derivan de los términos y condiciones expresamente ofrecidos al consumidor en el contrato³.
10. 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.
11. Por su parte, el artículo 104° del Código establece que el proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad sobre el producto o servicio determinado y que es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure una ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho, determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado⁴.

² LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN 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.

³ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN 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.

⁴ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN 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.



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 0004-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0669-2019/CC2

12. Sobre la valoración de los medios probatorios, este Colegiado considera pertinente citar lo dispuesto en el artículo 197° del Código Procesal Civil, el cual señala que todos los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión. En ese sentido, este Colegiado hará mención puntual de aquellos medios probatorios y argumentos que tienen incidencia en las presuntas conductas infractoras que habría cometido la denunciada.
13. El señor ██████ señaló que al no tener certeza respecto a la fecha de entrega de su inmueble, luego de haber abonado la suma de US\$ 14 357,20, dejó de cancelar las cuotas y desistió verbalmente del contrato de compra venta. Ante ello, la Inmobiliaria resolvió unilateralmente el contrato por el incumplimiento del pago de cuotas y no le devolvió el importe abonado.
14. La Comisión declaró fundada la denuncia en este extremo, al considerar que la Inmobiliaria se encontraba obligada de devolver al señor ██████ el importe de US\$ 6 199,60, en tanto dicho importe era el saldo a favor del denunciante ante la aplicación del 25% del precio de venta por concepto de penalidad; sin embargo, únicamente pretendía devolver la suma de US\$ 3 482,83.
15. Cabe precisar que conforme a lo alegado por las partes del procedimiento, no resulta un hecho controvertido, el incumplimiento de pago por parte del señor ██████ por lo que, el análisis se limitara a determinar el monto que le correspondía devolver a la Inmobiliaria, en tanto el contrato que suscribieron fue resuelto.
16. En su recurso de apelación, la Inmobiliaria indicó que la aplicación del 25% del precio de venta pactado por concepto de penalidad, debía ser aplicado al importe abonado únicamente como capital.
17. Sobre el particular, de una revisión del contrato de compra venta que suscribieron las partes del procedimiento, se advierte que, tal como lo señaló la denunciada, la aplicación del 25% del precio de venta pactado por concepto de penalidad, debía ser aplicado al importe abonado únicamente como capital, tal como se aprecia a continuación:

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.

⁵ Ver foja 36 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 0004-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0669-2019/CC2

RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO

DÉCIMA CUARTA.- En caso que EL CLIENTE incumpliera con el abono de tres cualesquiera de las cuotas establecidas en la Hoja Resumen de la Operación N° CLC1004 (Anexo N° 1) o alguna de las dos últimas cuotas, MENORCA podrá optar, a su sola decisión, por cualquiera de las siguientes posibilidades:

1.- Dar por resuelto unilateralmente y de pleno derecho el presente contrato mediante el envío de una carta notarial, en los términos establecidos en el Artículo 1430 del Código Civil, en cuyo caso **retendrá el 25% del precio de venta pactado por concepto de penalidad, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del capital abonado por EL CLIENTE, sin incluir intereses compensatorios y gastos administrativos.**

(Énfasis agregado)

- 18. En ese sentido, corresponde determinar si en efecto, tal como lo ha señalado la denunciada en su recurso de apelación, el importe abonado por el señor [REDACTED] como capital, ascendía a US\$ 11 640,43.
- 19. Al respecto, obra en el expediente el documento denominado "Hoja de Resumen de la Operación – Compromiso de Contratación N° CLC1004"⁶, del cual se aprecia que el denunciante canceló el importe total de US\$ 14 357,20: (i) 10 806,93, por el concepto de cuota inicial; y, (ii) seis (6) cuotas mensuales de US\$ 476,20.
- 20. Asimismo, obra en el expediente el documento denominado "Matriz – Anexo A", mediante el cual se detalló cuanto era el importe que se consideraba como capital en cada cuota mensual programada y cancelada por señor [REDACTED] conforme al siguiente detalle:

N° de letra	F. Vencimiento	Cuota	Capital
C251004-001	15/9/2016	476,20	133,93
C251004-002	15/10/2016	476,20	135,89
C251004-003	15/11/2016	476,20	137,87
C251004-004	15/12/2016	476,20	139,88
C251004-005	15/01/2017	476,20	141,93
C251004-006	15/02/2017	476,20	144,00

- 21. En tal sentido, se advierte si bien el señor [REDACTED] canceló en total el importe de US\$ 14 357,20, lo cierto es que el importe cancelado como capital asciende a US\$ 11 640,43: (i) 10 806,93, por el concepto de cuota inicial; y, (ii) seis (6)

⁶ Ver foja 140 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 0004-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0689-2019/CC2

cuotas mensuales de: (a) US\$ 133,93; (b) 135,89; (c) 137,87; (d) 139,88; (e) 141,93; y, (f) 144,00.

22. Una vez determinado el importe cancelado por el señor [REDACTED] como capital y teniendo en cuenta lo señalado por la denunciada ante la presente instancia, corresponde verificar si en efecto, la Inmobiliaria se encontraba obligada a devolver únicamente al denunciante el importe de US\$ 3 482,83.
23. En este punto es importante indicar que conforme a lo señalado por las partes del procedimiento y el contrato de compra venta, el 25% del precio de venta del bien inmueble materia de denuncia, ascendía a US\$ 8 157,60.
24. Por lo tanto, teniendo en cuenta el importe cancelado por el señor [REDACTED] como capital, ascendente a US\$ 11 640,43 y el 25% del precio de venta del bien inmueble materia de denuncia, ascendente a US\$ 8 157,60, se colige que el importe que le correspondía devolver a la Inmobiliaria ascendía a US\$ 3 482,83.
25. En tal sentido, contrariamente a lo señalado por la Comisión, no se advierte que la Inmobiliaria se encontraba obligada a devolver al señor [REDACTED] el importe de US\$ 6 199,60, sino únicamente la suma de US\$ 3 482,83, monto que fue ofrecido por la denunciada al consumidor.
26. Por consiguiente, este Colegiado, considera que corresponde revocar la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código; y, en consecuencia, se declara infundada la misma, en tanto no quedó acreditado que la denunciada debía abonar a favor del señor [REDACTED] el importe de US\$ 6 199,60, sino únicamente la suma de US\$ 3 482,83, monto que fue ofrecido por dicho proveedor al consumidor.
27. En consecuencia, se deja sin efecto la medida correctiva ordenada a la denunciada, la multa impuesta en su contra, la condena al pago de costas y costos y su inscripción en el RIS.

RESUELVE:

Revocar la Resolución 0831-2020/CC2 del 23 de junio de 2020, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Menorca Inversiones S.A.C., por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; y, en consecuencia, se declara infundada la misma, en tanto no quedó

000223



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 0004-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0669-2019/CC2

acreditado que la denunciada debía abonar a favor del señor [REDACTED] [REDACTED] el importe de US\$ 6 199,60, sino únicamente la suma de US\$ 3 482,83, monto que fue ofrecido por dicho proveedor al consumidor.

Por lo tanto, se deja sin efecto la medida correctiva ordenada a la denunciada, la multa impuesta en su contra, la condena al pago de costas y costos y su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

Con la intervención de los señores vocales Javier Eduardo Raymundo Villa García Vargas, Juan Espinoza Espinoza, Oswaldo del Carmen Hundskopf Exebio y Ana Rosa Martinelli Montoya.

JAVIER EDUARDO RAYMUNDO VILLA GARCÍA VARGAS
Presidente