



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
ADMINISTRATIVO N° 1482-2017/CC2**

**PRESENTADO POR
GLADYS CAROLINA SALCEDO MORMONTOY**

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

LIMA – PERÚ

2020



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 el Expediente N° 1482-2017/CC2

Materia : PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Infracción : AL DEBER DE IDONEIDAD

Denunciante : ANA AYDEE DURAND MEDRANO

Denunciado : EMPRESA MENORCA INVERSIONES
S.A.C

Bachiller : GLADYS CAROLINA SALCEDO
MORMONTOY

Código : 2012223931

LIMA – PERÚ

2020

En el Informe Jurídico se analiza un expediente administrativo tramitado ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI), específicamente ante la Comisión de Protección al Consumidor N° 02, presentado por la Sra. Ana Aydee Durand Medrano en contra de la Empresa Menorca Inversiones S.A.C, con quien había firmado un Contrato de Compraventa por un inmueble, por supuestamente haber infringido el Deber de Idoneidad, esto es, los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberle pretendido cobrar los intereses por el período de gracia comprendidos entre el lapso de tiempo de la suscripción del Compromiso de Compraventa y el pago del saldo del precio de venta, así como el haber incluido, sin su consentimiento, la Cláusula Tercera punto 3.1.1, referida a la solicitud que habría presentado la consumidora respecto a la forma de pago del saldo restante entre el lapso de tiempo de la suscripción del Compromiso de Compraventa y el pago del saldo del precio de venta.

El expediente analizado contiene materias jurídicas relevantes como los conceptos de consumidor, proveedor y relación de consumo, los deberes de información e idoneidad, los presupuestos para el procedencia de las medidas cautelares, la carga de la prueba, entre otros.

La Comisión de Protección al Consumidor N° 02, declaró Fundada la denuncia. La Sala Especializada de Protección al Consumidor, revocó la resolución de la Comisión, declarándola Infundada.

INDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES DE LAS PARTES EN EL PROCEDIMIENTO	3
1. SINTESIS DE LA DENUNCIA	3
2. SINTESIS DE LOS DESCARGOS	6
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	8
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	14
IV. CONCLUSIONES	26
V. BIBLIOGRAFIA	28
VI. ANEXOS	30

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

Síntesis de la Denuncia

La Señora Ana Aydee Durand Medrano, en adelante la Sra. Durand, mediante escrito de fecha 29 de septiembre de 2017, interpuso denuncia contra Menorca Inversiones S.A.C. por haber supuestamente vulnerado los principios señalados en los incisos 2, 3 y 5 del artículo V del Código de Protección y Defensa del Consumidor, así como haber infringido los artículos 1º numeral 1.1 literales b, i y k, 2º numerales 2.1 y 2.2, 3º y 4º numerales 4.1 y 4.2 del Código acotado.

1. FUNDAMENTOS DE HECHO

- a) Con fecha 14 de junio de 2015 la Sra. Durand separó un inmueble a Menorca Inversiones S.A.C, en adelante Menorca, por la suma de cincuenta soles (S/. 50.00), habiéndosele entregado en dicha oportunidad los formatos de venta y dos formas de financiamiento, las cuales trataban: a) Del pago de la cuota inicial y financiamiento del saldo de cuotas que elija; y, b) Del Financiamiento de la cuota inicial sin intereses hasta un periodo de seis meses, luego del cual se empezaba a pagar las cuotas del resto del precio de venta; siendo ello así, la denunciante opto por el pago del integro de la cuota inicial, pagando la suma de US\$ 9,807.00 más US\$ 833.00 por gastos administrativos, eligiendo pagar el saldo del precio de venta a partir del 01 de febrero de 2016, generándose un periodo de gracia que supuestamente no generaba ningún interés.
- b) Con fecha 17 de junio de 2015, la Sra. Durand firmó el Compromiso de Compraventa N° CCLC928 – Proyecto Las Cascadas, a fin de adquirir un terreno ubicado en el Lote 18, Mz. D-3 con un área de 120 m², el mismo que se encuentra dentro del Proyecto denominado “San Antonio de Carabayllo 7” en el distrito de Carabayllo, provincia de Lima, por la suma de US\$ 39,228.00, el cual está dividido en la cuota inicial de US\$ US\$ 9,807.00 y las 84 letras c/u de US\$ 685.94.
- c) Con fecha 19 de octubre de 2016 la Sra. Durand suscribió el Contrato de Compraventa Garantizada N° CLC928, supuestamente en los mismos términos y condiciones que el compromiso de compraventa, habiendo cancelado hasta dicha fecha nueve cuotas; sin embargo, con fecha 26 de junio de 2017 al solicitar el estado de cuenta, con la finalidad de cancelar el saldo deudor y con ello se le reduzca los intereses por razón del financiamiento, observó que

había un saldo de interés de US\$ 2,421.38 del periodo de gracia que no correspondía y que no se le había informado. Asimismo, observo que en la cláusula tercera, inc. 3.1.1 Punto IV del Contrato de Compraventa, en el apartado de los pagos financiados, Menorca incluyó que ambas partes habían declarado y reconocido irrevocablemente que la denunciada había solicitado oportunamente a Menorca, la concesión de facilidades para el pago en armadas y sin intereses de la cuota inicial y/o para el inicio del pago del Saldo del precio de venta, lo cual generó un periodo de gracia durante el tiempo comprendido entre la fecha de suscripción del compromiso y la fecha del primer pago del Saldo del Precio de Venta; cláusula que la denunciante señala no era cierta, en tanto que no solicitó el pago en armadas, porque había pagado al contado la cuota inicial.

- d) Con fecha 25 de julio de 2017 la Sra. Durand presentó una Carta Notarial a Menorca, poniéndole en conocimiento que no se le había informado del pago de intereses por el periodo de gracia; sin embargo, el representante de Menorca contestó señalando que no llegarían a un acuerdo, remitiéndole una carta notarial a mediados de septiembre de 2017.

Por las razones expuestas, la denunciante solicitó a la Comisión de Protección al Consumidor: (i) la reestructuración del precio de venta para que no se complete los intereses de pago del periodo de gracia; (ii) no se le cobre los intereses del período de gracia; (iii) la devolución de los intereses cobrados; (iv) la congelación de las cuotas mensuales e intereses; (v) el pago del saldo sin el pago de intereses por período de gracia; y, (vi) el pago de las costas y costos del procedimiento.

2. MEDIOS PROBATORIOS

- a) Copia del formato de propaganda de Menorca de la venta de lotes en la Urbanización Las Cascadas de San Antonio Tercera Etapa.
- b) Copia del Formato impreso otorgado por el vendedor Bratzo Posovac en la que se indica el pago financiado de la cuota inicial sin interés.
- c) Copia de la Solicitud de Financiamiento N° 000486 de fecha 17 de junio de 2015.
- d) Copia de los 02 Depósitos a cuenta corriente USD de fecha 17 de junio de 2015, a nombre de Menorca Inversiones SAC, por el importe de \$ 9,807.00 y otro por \$ 833.20.
- e) Cronograma de Pagos de fecha 17 de junio de 2015, emitido por Menorca Inversiones S.A.C.

- f) Copia Legalizada del Compromiso de Venta N° CLC928 del 17 de junio del 2015 y el Anexo N° 01.
- g) Copia del Contrato de Compraventa Garantizada N° CLC928 de fecha 19 de octubre de 2016.
- h) Copia del Estado de Cuenta de fecha 26 de junio de 2017.
- i) Carta Notarial de fecha 24 de julio de 2017 dirigida a Menorca Inversiones SAC.
- j) Carta Notarial de Menorca Inversiones SAC de fecha 24 de agosto de 2017.

3. FUNDAMENTO JURÍDICO

- Incisos 2, 3 y 5 del artículo V del Título Preliminar del Código de Protección y Defensa del Consumidor, referidos a los principios Pro Consumidor, de Transparencia y de Buena Fe.
- Literales b, i y k del numeral 1.1 del artículo 1° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, referidos a los derechos del consumidor.
- Números 2.1, 2.2 y 2.3 del artículo 2° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, referidos a la información relevante.
- Artículo 3° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, a la prohibición de información falsa o que induzca a error al consumidor.
- Números 4.1 y 4.2 del artículo 4° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, referido a la información sobre la integridad del precio.

Síntesis de los Descargos

Con fecha 23 de enero de 2018, Menorca Inversiones S.A.C, en adelante Menorca, se apersonó al procedimiento administrativo, representado por su apoderado Antonio Gaspar Almeida Briceño, y formuló sus descargos, solicitando a la Comisión que la denuncia interpuesta por la Señora Durand sea declarada Infundada.

1. FUNDAMENTOS DE HECHO

Menorca fundamenta su descargo, señalando lo siguiente:

- a) Que, el interés compensatorio, o retributivo, constituye la compensación a Menorca por el financiamiento efectuado a la denunciante, de conformidad al art. 1242º del Código Civil y de acuerdo a las mismas reglas del mercado.
- b) Que, la denunciante había sido debidamente informada del pago de los intereses, antes de la firma del Compromiso de Venta y a la firma del propio Compromiso; es así, que de los documentos adjuntados por la denunciante, se aprecia que en la Solicitud de Financiamiento N° 000486 del 17 de junio de 2015, en donde se solicitó el fraccionamiento en 84 cuotas, se indicó como primer vencimiento de estas el 01 de febrero de 2016, calculándose en base a dicha solicitud el monto de las cuotas de \$ 685.94 cada una, misma que se encuentra debidamente firmada por la denunciante.
- c) Que, al momento de ofrecer en venta bienes inmuebles, Menorca otorga facilidades para el pago del precio de venta, que son opciones a las que los clientes pueden decidir acceder o no, siendo aplicables las condiciones que correspondan; por lo que, desde el momento de otorgado el financiamiento a la demandante, habiendo realizado esta el primer pago y al haber un saldo de precio de venta, es que se generaron los intereses compensatorios, sin perjuicio del momento en que las cuotas empiecen a pagarse, no pudiendo la denunciante desconocer haber sido informada de manera clara, tanto en el Compromiso como en el Anexo N° 01, que los intereses formaban parte integrante del mismo.
- d) Que, la denunciante al acogerse a la opción de empezar a cancelar sus cuotas de financiamiento del saldo de precio de venta luego de seis meses de suscrito el Compromiso, hace que el interés compensatorio generado durante ese período de tiempo se cobre al cliente dentro de las letras de cambio que se ha comprometido a

pagar, lo que quiere decir, que por el período de gracia pueden empezar a pagar luego de seis meses y además de ello (como facilidad adicional) de manera prorrateada en las cuotas correspondientes al saldo de precio de venta.

- e) Que, el Compromiso de Compraventa se hizo de acuerdo a la solicitud de financiamiento de la denunciante, conteniendo su firma en señal de aceptación de todos los términos y condiciones del mismo.
- f) Que, con fecha 19 de octubre de 2016 se suscribió el Contrato de Compraventa con la denunciante, ratificándose los términos y condiciones con los que se celebró el Compromiso, modificándose y agregándose algunos otros, bajo la conformidad de ambas partes; aclarándose con respecto a la cláusula tercera del Contrato que se trata de lo acordado desde el inicio, explicado de una manera más clara, siendo el mismo número de cuotas y el mismo monto de los intereses pactado con la denunciante.
- g) Que, la denunciante es una persona con capacidad de goce y de ejercicio, siendo su responsabilidad y diligencia la de leer los documentos que suscribió; por lo demás, la denunciante negoció y acordó los términos con los que se creó la relación contractual; es por ello, que la admisión de la denuncia presentada ocho meses después de haber suscrito el contrato de compraventa, podría transformarse en un peligro para la seguridad, el tráfico jurídico y la buena fe contractual.

2. FUNDAMENTO JURÍDICO

- Artículo 140º del Código Civil, referido a la noción del Acto Jurídico y los elementos esenciales de este.
- Artículo 141º del Código Civil, referido a la manifestación de voluntad.
- Artículo 1362º del Código Civil, referido a la buena fe.
- Artículo 162º de la Ley de Procedimiento Administrativo General, referido a la carga de la prueba.
- Artículo 196º del Código Civil, referido a la carga de la prueba.

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

Problema Jurídico 1:

Al interponer la denuncia contra Menorca, aquel 29 de septiembre de 2017, la Sra. Durand, entre otros, solicitó, como medida cautelar, la congelación de los pagos (cuotas mensuales) e intereses hasta la resolución de la reclamación; fundamentando su pedido, de acuerdo a su escrito de noviembre de 2017, en el peligro en la demora en la emisión del pronunciamiento final, en razón a que, de no asegurarse dicha suspensión, esta podría devenir en perjudicial para su economía familiar al continuar pagando intereses sin poder cancelar el íntegro de la deuda total y al haber un posible incremento en los intereses al no pagar la cuota mensual; sin embargo, pese haber fundamentado su solicitud de congelamiento de los pagos e intereses, el Secretario Técnico en su Resolución de fecha 21 de diciembre de 2020, omitió pronunciarse respecto a la medida cautelar o transmitir dicha solicitud a la Comisión para su pronta respuesta.

Sobre el particular, el especialista 2 de la Comisión de Protección al Consumidor, pese a tener conocimiento de la carta notarial de fecha 15 de marzo de 2018 con la cual Menorca había resuelto de pleno derecho el Contrato de Compraventa, con Resolución de fecha 05 de abril de 2018, señaló que la medida cautelar iba a ser resuelta oportunamente por la Comisión de Protección al Consumidor N° 02; no obstante, la Comisión, mediante la Resolución Final N° 1207 de fecha 01 de junio de 2018, determinó que carecía de objeto pronunciarse sobre dicha solicitud, bajo el fundamento de que, a través de dicho acto administrativo, ya se había emitido un pronunciamiento final sobre el fondo.

En principio, la medida cautelar, como lo advierte Cassagne, es aquella garantía judicial *“...que asegura en forma provisoria que el transcurso de tiempo que demanda la labor jurisdiccional no perjudique o agrave el menoscabo sufrido al derecho que le asiste a la parte...”*¹, en otras palabras, es aquel mecanismo destinado a evitar que un daño se torne en irreparable debido al tiempo que pueda tomar el procedimiento.

En tal sentido, el art. 10° del Decreto Legislativo N° 807 – Ley sobre Facultades, Normas y Organización de Indecopi, señala que las Comisiones de Indecopi podrán dictar medidas cautelares dirigidas a evitar un daño que

¹ CASSAGNE, Ezequiel. “Las Medidas Cautelares contra la Administración”. Pág 2, Recuperado de: http://www.cassagne.com.ar/publicaciones/Las_medidas_cautelares_contra_la_Administracion_en_Tratado_de_Derecho_Procesal_Administrativo_Director_Juan_Carlos_Cassagne.pdf. Fecha de Visita: 17 de septiembre de 2020.

se torne en irreparable, siempre y cuando exista verosimilitud de carácter ilegal de dicho daño y que la intervención preventiva sea necesaria para evitar que este daño se torne en irreparable; asimismo, el párrafo 1 del art. 109º del Código de Protección y Defensa del Consumidor, señala que se puede dictar una o varias medidas cautelares con el fin de asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva, además de ello, el párrafo 2 de la acotado artículo señala expresamente que “...*en caso de existir peligro actual o inminente si es que no se adoptan las medidas cautelares correspondientes, el secretario técnico puede imponerlas, con cargo a dar cuenta inmediatamente a la comisión*”.

Como se puede advertir, el Secretario Técnico de la Comisión de Protección al Consumidor, al recibir la denuncia por parte de la Sra. Durand junto con la solicitud de congelación de los pagos e intereses hasta la resolución de la reclamación, hubiera podido, de acuerdo a la normativa arriba señalada, haber concedido provisionalmente la medida cautelar a la Sra. Durand a fin de salvaguardar sus derechos e intereses o en su defecto hubiera podido, una vez recibido el escrito de noviembre de 2017 de la Sra. Durand, haber remitido la solicitud a la Comisión para su pronunciamiento en un lapso de tiempo menor al del procedimiento principal.

Siendo ello así, lo que deberá dilucidarse, como primera cuestión jurídica, es si la decisión de no pronunciarse respecto a la medida cautelar, tomada por el Secretario Técnico y posteriormente por la Comisión, resulta en arbitraria o no para la Sra. Durand, para lo cual se analizará si dicha solicitud cumplía con acreditar la verosimilitud del derecho invocado y si existía o no un peligro en la demora de la emisión del pronunciamiento final.

Problema Jurídico 2:

La Sra. Durand, en principio, con fecha 17 de junio de 2015 suscribió con Menorca el Compromiso de Compraventa N° CCIC928, a fin de obtener un lote de 120 mtrs² en el proyecto San Antonio de Carabayllo 7- LIMA, por el monto de US\$ 39,228.00; sin embargo, durante dicha transacción, el vendedor de Menorca, al ofrecerle la opción de pagar el integro de la cuota inicial y comenzar a pagar el saldo del precio de venta a partir del 01 de febrero de 2016, no le habría informado que el periodo de gracia entre la firma del compromiso de compraventa y el primer pago del saldo del precio de venta, generaba intereses compensatorios, hecho que habría influenciado negativamente en su decisión de pago; razón por la cual, la Sra. Durand, termino denunciando a Menorca al haber infringido los artículos 1º numeral 1.1., literal b), 2º numerales 2.1 y 2.2. del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Es así, que el Secretario Técnico de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, en su Resolución de fecha 21 de diciembre de 2017, al realizar el análisis respectivo para la admisión de la denuncia, señaló que los hechos debían analizarse no solo como una presunta infracción a los artículos arriba indicados, sino también por la presunta infracción al deber de idoneidad, debido a que el hecho involucraría una afectación a la expectativa de la denunciante, quien no habría encontrado una correspondencia entre lo que esperaba recibir y lo que realmente recibió; empero, la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, antes de emitir pronunciamiento sobre el fondo, señaló, como cuestión previa en la Resolución Final N° 1207-2018/CC2, que el hecho materia de controversia en el presente caso involucraría principalmente una afectación a la expectativa de la denunciante a quien se le habría pretendido cobrar los intereses por el periodo de gracia, razón por la cual iba a dejar de lado el análisis de los artículos 1º numeral 1.1., literal b), 2º numerales 2.1 y 2.2. del Código de Protección y Defensa del Consumidor, centrándose en la infracción de los artículos 18º y 19 del acotado Código.

Los artículos 1º numeral 1.1., literal b), 2º numerales 2.1 y 2.2. del Código de Protección y Defensa del Consumidor, como bien ha descrito la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 en su Resolución Final N° 1207-2018/CC2, establecen que los consumidores tienen derecho a recibir de los proveedores toda la información relevante para que la decisión que estos adopten se realice sobre la base de un conocimiento integral de los alcances y limitaciones del bien o servicio que adquieren, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de estos; asimismo, agrega, establecen el deber que tienen todos los proveedores de consignar en forma veraz, suficiente, apropiada y muy fácilmente accesible al consumidor o usuario, toda la información sobre los productos y servicios ofertados.

En efecto, el Derecho a la Información del Consumidor exige que “...*los bienes, productos y servicios que se encuentran a disposición de los consumidores y usuarios en el mercado deben incorporar, llevar consigo o permitir de manera cierta y objetiva, una información veraz, eficaz y eficiente respecto a sus características esenciales*”², de tal forma que los consumidores tengan la información necesaria para tomar una decisión de consumo adecuada con sus intereses.

En el caso de la Idoneidad, el artículo 18º del Código de Protección y Defensa al Consumidor lo define como “...*la correspondencia entre lo que*

² VILELA CARBAJAL, Jorge. “El Derecho a la Información en la Protección al Consumidor”. Especial Referencia a la Contratación Bancaria”. P. 3-4. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechosociedad/article/view/13335/13962>. Fecha de Visita: 25 de septiembre de 2020.

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”, en otras palabras, consiste “...en entregar el producto o brindar el servicio en función de lo que espera recibir el consumidor razonable, quien espera lo que sabe del producto en base a la información que tenía disponible”³.

En tal sentido, si el Derecho a la Información se refiere al derecho que tiene todo Consumidor de obtener del proveedor información relevante para la toma de decisión y la Idoneidad se refiere a la expectativa que tiene el Consumidor de recibir los productos o servicios en las condiciones ofrecidas y acordadas, de acuerdo a la publicidad e información recibida por el Proveedor, porque la Comisión termino imputándole a Menorca la infracción al deber de Idoneidad, cuando lo que se denunció es la falta de información respecto al cobro de intereses por el periodo de gracia.

Es por ello que, como segunda cuestión jurídica, se analizará si la Comisión de Protección al Consumidor tipificó correctamente la infracción imputada a Menorca, esto es, si efectivamente los hechos materia de controversia involucrarían una afectación a la expectativa de la Sra. Durand, quien no tenía conocimiento de que se le había estado cobrando intereses por el periodo de gracia.

Problema Jurídico 3:

La Comisión de Protección al Consumidor N° 02, al fundamentar su Resolución N° 1207-2018/CC2 en el extremo del cobro a la denunciante de los intereses por el período de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa y el pago del saldo del precio de venta, señaló, de acuerdo a los medios aportados por la denunciante, que se había comprobado que Menorca habría pretendido cobrarle a la Sra. Durand intereses por dicho periodo de gracia, pese a que no se le había comunicado de ello.

Efectivamente, de los medios de prueba valorados en la resolución de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, se puede corroborar lo siguiente:

³ CARBONELL O'BRIEN, Esteban. (2010). “Análisis al Código de Protección y Defensa del Consumidor”, Jurista Editores, 1ra Edición, Lima, p. 143.

- a. Que, en la Solicitud de Financiamiento N° 000486 del 17 de junio de 2015 firmado por la Sra. Durand, que establece como propuesta de financiamiento el pago de US\$ 9,807.00 como cuota inicial y la división del pago del saldo del precio de venta en 84 cuotas de US\$ 685.94 por cada una, no hay referencia alguna al cobro de intereses por el periodo de gracia.
- b. Que, la cláusula sexta del Compromiso de Compraventa de fecha 17 de junio de 2015, en su párrafo 2, hace referencia a que "...a la venta le serán adicionados los intereses compensatorios adicionales, (...) así como los gastos administrativos aplicables a la operación...", no haciendo alusión al pago de intereses por el periodo de gracia generado entre la suscripción del compromiso del compraventa y el pago del saldo de venta.
- c. Que, en el Anexo N° 01 del Compromiso de Compraventa – Hoja de Resumen de la Operación, firmado por el Gerente General de Menorca y la Sra. Durand, apartado 2.7, solamente se señala, respecto a los intereses, que el "...monto total de intereses de financiación a la tasa de interés efectiva anual es de: 16.00%", calculándose como valor de cuota a pagar el monto de US\$ 685.94 por 84 cuotas; no haciéndose mención al cobro de intereses generados por el periodo de gracia.
- d. Que, en el numeral 3.1.1, apartado IV del Contrato de Compraventa de fecha 19 de octubre de 2016, firmado por el Gerente General de Menorca y la Sra. Durand, recién se incluye que durante el periodo de gracia "*...el íntegro del Saldo del Precio de Venta generó intereses compensatorios...*".

La Sala Especializada en Protección al Consumidor, por otro lado, mediante Resolución N° 302-2019/SPC-INDECOPI de fecha 04 de febrero de 2019, revocó el extremo de la Resolución Final arriba señalada, argumentado, de acuerdo a los considerandos 12 y 13, que la Sra. Durand no presentó medio de prueba alguno que acredite que Menorca le había informado que el periodo de gracia no le generaba intereses, por el contrario, señala que se podía comprobar que la Sra. Durand conocía que el periodo de gracia generaba intereses compensatorios al haber firmado el contrato de compraventa, conforme lo indicaba la cláusula tercera, numeral 3.1.1, apartado IV.

Como se puede ver, en el presente caso se tiene dos posiciones, la primera, señalada por la Comisión, en donde se advierte, de acuerdo a los medios probatorios aportados por la Sra. Durand, que no se le había informado del pago por concepto de interés por el periodo de gracia; y, el segundo,

señalado por la Sala Especializada de Protección al Consumidor, en donde se sostiene que la Sra. Durand no llegó a probar que Menorca le había dicho que el periodo de gracia no generaba un intereses compensatorio.

Sobre el particular, tal como lo señala Chang Tokushima, la primera carga de la prueba le “...corresponde al consumidor...”, por tal motivo, “...si el consumidor acreditó la falta de idoneidad (o cualquier otra infracción al Código), sería carga del proveedor acreditar que dicho defecto no le es imputable”⁴, debiendo demostrar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure el rompimiento del nexo causal; por consiguiente, para que la carga de la prueba se traslade al proveedor, el consumidor debe probar primero el defecto del bien o servicio adquirido, caso contrario no habría mérito, de acuerdo a lo señalado en el TUPA de Indecopi, para admitir a trámite la denuncia.

En efecto, una vez que el consumidor pruebe el defecto del bien o servicio adquirido y se traslade la carga de la prueba al proveedor, este debe acreditar, si quiere ser exonerado de toda responsabilidad administrativa, de acuerdo al párrafo 2 del artículo 104^o del Código de Protección y Defensa del Consumidor, 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; caso contrario, el proveedor será responsable administrativamente, de acuerdo al párrafo 1 del acotado artículo “...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”.

En tal sentido, como tercera cuestión jurídica, se deberá dilucidar si la Sra. Durand, a través de los documentos aportados, logró acreditar que en efecto no se le había informado del cobro de los intereses del periodo de gracia, para lo cual se analizarán los argumentos esbozados por Menorca, así como los fundamentos de la resolución emitida por la Sala Especializada de Protección al Consumidor.

⁴ CHANG TOKUSHIMA, Juan. (2012). “¡Compre Ahora! ¿Pruebe Después?: La carga de la prueba dentro de los procedimientos administrativos en materia de protección al consumidor”. Pags. 6 y 9. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12030/12598>. Fecha de Visita: 28 de septiembre de 2020.

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

1. Resolución que le requiere información a la denunciante

Al recepcionar la denuncia de la Sra. Durand el 29 de septiembre de 2020, el Secretario Técnico de la Comisión de Protección al Consumidor de Lima Norte, en mérito del artículo 122º del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General y de los artículos 10º, 25º y 27º del Decreto Legislativo N° 807 – Ley de Facultades, Normas y Organización de Indecopi, con fecha 17 de noviembre de 2017, emitió Resolución requiriendo a la Sra. Durand que cumpla, entre otro, con precisar, detalladamente, respecto a la solicitud de medida cautelar, lo siguiente: (a) acreditar la verosimilitud de su derecho invocado, (b) demostrar que existe un peligro en la demora de la emisión del pronunciamiento final, y, (c) señalar cual sería la medida adecuada para cautelar la decisión final.

En efecto, como se expuso en el Problema Jurídico 1, de acuerdo al artículo 10º del Decreto Legislativo N° 807 – Ley de Facultades, Normas y Organización de Indecopi, para que la medida cautelar proceda, primero, se debe acreditar la verosimilitud del carácter ilegal del daño, y segundo, demostrar que la intervención preventiva será necesaria para evitar que dicho daño se torne en irreparable.

Sobre el primer presupuesto, los doctrinarios han señalado que un factor muy importante a la hora de imponer una medida cautelar, es que haya elementos suficientes que convenzan al órgano administrativo sobre la veracidad de la petición, esto es, en palabras de los especialistas Hugo Gómez Apac y Milagros Granados Mandujando, elementos de los cuales se pueda “...apreciar si existe una probabilidad bastante alta de que la petición del administrado será amparada en la resolución final”⁵, en pocas palabras, que les dé “...una probabilidad de certeza o (...) la posibilidad que la decisión final sea favorable al solicitante...”⁶.

En cuanto al segundo presupuesto, traducido en el peligro en la demora, trata pues del daño que podría producirse o agravarse “...como

⁵ FIGUEROA, Edwin. GRANADOS, Milagros. GÓMEZ, Hugo. HERNANDO, Eduardo y TIRADO, José Antonio. (2015). “Praeceptum N° 2”. Pág. 41. Recuperado de: https://repositorio.indecopi.gob.pe/bitstream/handle/11724/7738/826_827-830_ECP_Praeceptum2.pdf?sequence=3&isAllowed=y. Fecha de Visita: 01 de octubre de 2020.

⁶ RUIZ BAZAN, Edgar. (2018). “¿Es adecuado declarar la improcedencia de la asignación anticipada en los procesos de aumento de alimentos?”. *Quaestio Iuris*. V (6), 126-127.

consecuencia del transcurso del tiempo si la medida cautelar no fuera adoptada..., pudiendo privar de “...*eficacia a la resolución final que se emita en el procedimiento*”⁷; en otras palabras, analiza el riesgo de que el daño, por razón del tiempo transcurrido desde el inicio del procedimiento hasta la resolución final, se pueda tornar en irreparable.

A lo anteriormente expuesto, se debe agregar, de acuerdo a la normativa y doctrina peruana, un tercer presupuesto, el cual se denomina “Adecuación”, que trata “...*la necesidad de que se tomen decisiones en materia cautelar que sean congruentes y proporcionales con la pretensión que se discute en el proceso principal*”⁸, de tal forma que, la decisión a adoptarse sea proporcional a la importancia y grado de afectación de los intereses de la solicitante.

En tal sentido, considero que la resolución emitida por el Secretario Técnico, con la cual solicita información a la Sra. Durand, es acertada, en tanto que, del análisis de la denuncia, se observa que no se cumple con fundamentar y acreditar la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y la adecuación; centrándose únicamente en fundamentar las supuestas infracciones en las que habría incurrido Menorca.

Análisis del escrito de cumplimiento del requerimiento de información, respecto a la medida cautelar, de la denunciante:

La Sra. Durand en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución arriba citada, mediante escrito de noviembre de 2017, preciso, respecto a la medida cautelar, lo siguiente: 2.1. Que, se acredita la verosimilitud del derecho invocado, debido a que en el presente proceso se busca el cumplimiento de la oferta de la venta de un inmueble, al variarse los acuerdos del compromiso de compraventa en el posterior contrato, conforme lo acredita con los documentos presentados con la solicitud de reclamación; 2.2. Que, existe peligro en la demora en la emisión del pronunciamiento final, en tanto que de no asegurarse la suspensión del pago, esta podría llegar a ser perjudicial para la economía familiar, puesto que, al pasar el tiempo estaría pagando intereses, no pudiendo pagar el íntegro de la deuda total, porque contiene los intereses de la cuota inicial, además, indica que de no pagar la mensualidad, la denunciada incrementaría los intereses, siendo muy oneroso el pago de la obligación;

⁷ FIGUEROA, Edwin. GRANADOS, Milagros. GÓMEZ, Hugo. HERNANDO, Eduardo y TIRADO, José Antonio. “Praeceptum N° 2”. Pág. 43. Recuperado de: https://repositorio.indecopi.gob.pe/bitstream/handle/11724/7738/826_827-830_ECP_Praeceptum2.pdf?sequence=3&isAllowed=y. Fecha de Visita: 01 de octubre de 2020.

⁸ RUIZ BAZAN, Edgar. (2018). “¿Es adecuado declarar la improcedencia de la asignación anticipada en los procesos de aumento de alimentos?”. *Quaestio Iuris*. V (6), 127.

y, 2.3. Que, solicita como medida cautelar, la suspensión del pago, hasta que se resuelva la reclamación administrativa.

Respecto a la verosimilitud del derecho, considero que la Sra. Durand no ha logrado probar este presupuesto, en tanto que, de los medios probatorios recabados, se tiene que Menorca aparentemente ha cumplido con lo ofertado, no habiéndole cobrado ningún montó extra al ya pactado, como se puede apreciar en las propuestas de financiamiento (fojas 12 y 13), la Solicitud de Financiamiento N° 000486 del 17 de junio de 2015 (fojas 16), la Constancia de Reserva N° 001263 (fojas 17), el Anexo N° 01 del Compromiso de Compraventa (fojas 28), el cronograma de pagos (fojas 19) y en la Cláusula Tercera, numeral 3.1.1, apartado IV del Contrato de Compraventa (fojas 29); sin embargo, respecto al contrato, si se observa una modificación en la Cláusula Tercera, numeral 3.1.1, apartado IV que lo diferencia del compromiso, empero esta modificación no altera el objeto del contrato ni tampoco el montó pactado, además se puede observar la firma y huella digital de la denunciante al lado de dicha cláusula, el cual hace presumir que la denunciante conocía de esta modificación.

En cuanto al peligro de la demora en la emisión del pronunciamiento, la Sra. Durand, si bien es cierto, ha indicado un posible perjuicio a su economía familiar al seguir pagando los intereses y un posible incremento en los intereses al no pagar la cuota mensual, esta no ha señalado que peligro podría significar ello para la eficacia de la resolución a emitir, esto es, que no ha demostrado que dichos perjuicios reflejan el riesgo que acarrearía la no adopción de la medida cautelar para la efectividad del pronunciamiento administrativo.

Por último, respecto a la Adecuación, esta no se configuraría, debido a que es necesario que se cumpla con acreditar conjuntamente si hay verosimilitud del derecho y si la intervención es necesaria para evitar que el daño se torne en irreparable, puesto que, no habría razón para determinar si una medida es o no proporcional al daño cuando no hay una apariencia de derecho y no hay un peligro en la demora del procedimiento.

Respuesta al problema jurídico 1: ¿Fueron arbitrarias las decisiones del Secretario Técnico y de la Comisión de Protección al Consumidor el no pronunciarse respecto a la medida cautelar?

Como se ha ido analizando, la medida cautelar solicitada por la Sra. Durand no cumplía con los presupuestos para su otorgamiento, por lo que, en caso hubiera habido un pronunciamiento desfavorable, esta hubiera estado correctamente fundamentada; sin embargo, es también cierto que,

el consumidor al solicitar una medida cautelar, lo que busca es una respuesta rápida, ya sea positiva o negativa, por parte del órgano administrativo, hecho que no ocurrió en el presente caso, puesto que se dejó que dicha solicitud se tramitara junto con el procedimiento principal, desnaturalizando la razón de ser de la medida cautelar.

En tal sentido, considero que sí hubo una actuación arbitraria por parte del Secretario Técnico, en tanto que no realizó las acciones necesarias, ya sea de rechazar, de conceder provisionalmente, de admitir a trámite y/o de remitir a la Comisión, la solicitud de la Sra. Durand para su pronunciamiento; más no considero que la Comisión de Protección al Consumidor haya actuado de esa forma, en tanto que, con la emisión de la Resolución Final N° 1207-2018/CC2, ya se había pronunciado sobre el fondo, conforme lo señala el artículo 186.1° de la Ley de Procedimiento Administrativo General, por lo que habría puesto fin al procedimiento, de acuerdo al artículo 146.3° de la acotada norma, razón por la cual, en esa etapa del procedimiento carecía de objeto pronunciarse sobre ello.

2. Resolución que admite a trámite la Denuncia

Como ya se ha expuesto anteriormente, la Sra. Durand denunció a Menorca, primero, por haber pretendido cobrar los intereses del periodo de gracia comprendido entre el lapso de tiempo de la suscripción del compromiso y el pago del saldo del precio de venta sin haberle informado de ello, y segundo, por haber incluido en el Contrato de Compraventa la Cláusula Tercera punto 3.1.1 referida a la solicitud que habría presentado respecto a la forma de pago del saldo restante entre el lapso de tiempo de la suscripción del Compromiso de Compraventa y el pago del saldo del precio de venta, pese a que no lo solicitó.

Ante ello, el Secretario Técnico, luego de analizada la denuncia, mediante la Resolución de fecha 21 de diciembre de 2017, la admitió a trámite, calificando los hechos no solo como afectaciones a los artículos 1° numeral 1.1., literal b), 2° numerales 2.1 y 2.2. del Código de Protección y Defensa del Consumidor, sino también como afectaciones a los artículos 18° y 19° del acotado código, debido a que los hechos implicarían afectaciones a la expectativa de la denunciante, quien no habría encontrado una correspondencia entre lo que esperaba recibir de parte del proveedor denunciado y lo que realmente recibió.

Respecto a los requisitos para la admisión, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Comisión de Protección al Consumidor ha señalado que la denuncia debe cumplir con consignar: (i) el nombre o DNI del denunciante, su domicilio real y procesal si desea

recibir las notificaciones en un domicilio distinto al real, su dirección del correo electrónico y teléfono, (ii) el nombre, razón social y domicilio del proveedor del bien o servicio, (iii) la expresión concreta de lo pedido, los fundamentos claros y precisos de hecho que lo apoyen, y cuando le sea posible los de derecho, especificando el bien o servicio por el cual se denuncia, haciendo expresa referencia a la fecha del hecho infractor denunciado, (iv) presentación u ofrecimiento de las pruebas que acrediten la infracción de la denuncia, (v) indicar las medidas correctivas que solicita, precisando si es que también solicita el pago de costas y costos del procedimiento, y (vi) la identificación de reincidencia, si se conoce.

En tal sentido, considero que la denuncia fue correctamente admitida, puesto que, del análisis conjunto de la denuncia y del escrito de noviembre de 2017, se tiene que la denunciante ha señalado correctamente sus datos personales, los datos del proveedor, el petitorio, los fundamentos de hecho y derecho, los medios de prueba que supuestamente acreditan la infracción, las medidas correctivas y la solicitud del pago de costas y costos.

Respecto a la tipificación de las infracciones a los artículos 1º numeral 1.1., literal b), 2º numerales 2.1 y 2.2., 18º y 19º del Código de Protección y Defensa al Consumidor:

Antes de analizar las infracciones a los artículos mencionados, debo señalar que el presente caso versa sobre la contratación de un servicio, el cual es definido, de acuerdo al inciso 4 del artículo IV del TP del Código de Protección y Defensa al Consumidor, como “...*cualquier actividad de prestación de servicios que se ofrece en el mercado...*”, razón por la cual, el análisis de las infracciones se harán en base a este.

Ahora bien, como se ha visto en la resolución que admite a trámite la denuncia, el Secretario Técnico ha calificado los hechos como presuntas infracciones al deber de idoneidad y al derecho de información de la denunciante.

Como se ha expuesto en el problema jurídico 2, la Idoneidad está referida a la expectativa que tiene el Consumidor de recibir los productos o servicios en las condiciones ofrecidas y acordadas, de acuerdo a la publicidad e información recibida por el Proveedor; mientras que el Derecho a la Información se refiere al derecho que tiene todo Consumidor de obtener del proveedor información relevante para la toma de decisión.

En tal sentido, cuando se habla del deber de idoneidad, tal como lo señala Leonel Pérez Aguilar, se habla pues de “...*la obligación general de todo*

*proveedor de cumplir con los ofrecimientos efectuados al consumidor y con las expectativas de este, con respecto a la calidad, uso, duración, origen, contenido y demás características de los productos o del servicio contratado*⁹, en otras palabras, se habla de la obligación del proveedor de entregar el producto o servicio de acuerdo con los ofrecimientos y expectativas pactadas con el consumidor; en cambio, cuando hablamos del Derecho de Información del consumidor, nos remitimos inmediatamente al deber de información del proveedor, el cual está referido a la obligación del proveedor de ofrecerle al consumidor toda la información relevante para tomar una decisión o realizar una elección adecuada de consumo.

En el presente caso, de acuerdo a lo vertido en la denuncia y de lo señalado en el escrito de descargo de Menorca, está probado que la Sra. Durand supo desde un inicio que tenía que pagar 84 cuotas de US\$ 685.94 para poder adquirir el bien inmueble de 120 mtrs² ubicado en Carabayllo, el cual podía comenzar a pagar desde el 01 de febrero de 2016; lo que no sabía, era que si pagaba a partir del 01 de febrero de 2016 tenía que pagar intereses por el periodo de gracia.

Como se sabe, en el tipo de servicio prestado por Menorca, es decir, el de financiamiento, para que un consumidor se anime a adquirir el servicio, el proveedor debe darle toda la información que necesite, especialmente las relacionadas a los costos, los pagos, las cuotas, los intereses y los beneficios; dicha información debe ser veraz, suficiente, apropiada y transparente, de tal forma que le genere y le permita al consumidor conocer sus derechos y obligaciones, así como prever posibles contingencias y planear determinadas conductas.

En tal sentido, podemos decir que Menorca no informó respecto al concepto de interés que estaba cobrando o que iba a cobrarle a la Sra. Durand, evitando que tome una correcta elección de consumo; sin embargo, no podemos hablar de una falta de correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, puesto que la Sra. Durand supo en todo momento que tenía que pagar un monto mensual para poder obtener el bien inmueble de 120 mtrs² ubicado en Carabayllo.

⁹ PEREZ AGUILAR, Leonel (2018). "Análisis del Deber de Idoneidad en la calidad del Servicio del Transporte Público urbano en la Provincia de Chiclayo" (Tesis para Optar el Título de Abogado). Universidad Señor de Sipán, Lambayeque, p. 53. Recuperado de: <http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/uss/5306/Perez%20Aguilar%20Leonel.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Fecha de Visita: 01 de octubre de 2020

Siendo ello así, considero que la calificación provisional de los hechos por parte del Secretario Técnico, al momento de admitir a trámite la denuncia, es inapropiada, en tanto que, lo que denuncia la Sra. Durand es justamente que no se le brindó la información respecto a los intereses generados en el periodo de gracia, lo que implica que no se le habría dado la información necesaria para tomar una adecuada decisión de consumo.

3. Resolución Final N° 1207-2018/CC2 de la Comisión de Protección al Consumidor N° 02

El 01 de junio de 2018 la Comisión de Protección del Consumidor, mediante Resolución Final N° 1207-2018/CC2, declaró fundada la denuncia de la Sra. Durand por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, ordenándole a Menorca, entre otros, cumplir con devolver a la Sra. Durand lo abonado por concepto de intereses por el periodo de gracia y reestructurar las cuotas pendientes de pago, excluyendo de ellos el cobro de los mencionados intereses.

Análisis sobre la imputación de los cargos:

Como se sabe, los hechos materia del presente procedimiento versan principalmente sobre la pretensión de Menorca de querer cobrarle a la Sra. Durand intereses por el periodo de gracia generado entre la suscripción del Compromiso de Compraventa y el primer pago del saldo del precio de venta, sin haberle informado al respecto.

La Comisión, en base a ello, señaló que el hecho materia de la controversia involucraría principalmente una afectación a la idoneidad del servicio y no al Derecho a la Información del Consumidor, razón por la cual basó su pronunciamiento en función a los artículos 18° y 19° del Código de Defensa y Protección al Consumidor.

En este punto, surge nuevamente la discusión sobre la calificación de los hechos materia de controversia, en el sentido, de saber si el análisis se debió hacer en base a la infracción al deber de idoneidad o en base a la infracción al Derecho de Información del Consumidor.

Para complementar mi posición anteriormente expuesta y así dilucidar la indicada discusión, debo plantear las siguientes preguntas: ¿Qué obligación supuestamente habría infringido Menorca? ¿La obligación de cumplir con los ofrecimientos y expectativas pactadas por el Consumidor o la obligación de ofrecerle al consumidor toda la información relevante para realizar una elección de consumo adecuada?

Del estudio de los medios probatorios aportados por la Sra. Durand, específicamente el formato de propaganda, de las propuestas de financiamiento, del compromiso de compraventa y del contrato de compraventa, se puede observar que Menorca si habría cumplido con lo ofertado (ofrecimientos y expectativas), al haberle vendido a la denunciante un terreno de 120 mtrs² en Carabayllo a un costo de US\$ 39,228.00, financiados en 84 letras de US\$ 685.94 cada una, de acuerdo a lo negociado; empero, situación distinta es la comunicación de los intereses del periodo de gracia, dado que, del análisis de las propuestas de financiamiento, de la Solicitud de Financiamiento N° 000486 del 17 de junio de 2015, de la Constancia de Reserva N° 001263, del Anexo N° 01 del Compromiso de Compraventa y del cronograma de pagos, se tiene que Menorca nunca informó que esta generaba intereses compensatorios sino hasta el contrato de compraventa, pese a que este tenía la obligación de informarlo.

Efectivamente, Menorca, como empresa financiera, de acuerdo al artículo 73.3° literal a) del Código de Protección y Defensa al Consumidor, tiene la obligación de “...*informar previa y detalladamente e incorporar en una hoja resumen con la firma del proveedor y del cliente (...) el monto de intereses y las tasas de interés aplicables...*”; en otras palabras, tiene “...*el deber de informar en forma detallada, clara, explícita y comprensible (cognoscibilidad objetiva), sobre el monto de las tasas de interés compensatorio y moratorio, comisiones y gastos asociados a los productos y servicios que ofrezcan a los consumidores...*”¹⁰, para una elección optima del tipo de servicio que desea adquirir.

Respuesta al Problema Jurídico 2: ¿Es correcta la tipificación de la infracción realizada por la Comisión de Protección al Consumidor en la Resolución Final N° 1207-2018/CC2?

Es incorrecta, puesto que, la Comisión no tomó en cuenta que los hechos materia del presente procedimiento tratan de la falta de comunicación del monto de interés por el periodo de gracia a la Sra. Durand, en el sentido, de que Menorca nunca le informó que el periodo de gracia entre la suscripción del compromiso y el primer pago del saldo del precio de venta generaba interés compensatorio.

¹⁰ VILELA CARBAJAL, Jorge. “El Derecho a la Información en la Protección al Consumidor”. Especial Referencia a la Contratación Bancaria”. P. 6. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechosociedad/article/view/13335/13962>. Fecha de Visita: 25 de septiembre de 2020.

4. Resolución N° 0302-2019/SPC-INDECOPI de la Sala Especializada de Protección al Consumidor

A raíz de la apelación presentada por Menorca con fecha 25 de julio de 2018, el 04 de febrero de 2019, la Sala Especializada en Protección al Consumidor, como segunda instancia del procedimiento, mediante Resolución N° 0302-2019/SPC-INDECOPI, revocó la Resolución Final N° 1207-2018/CC2 emitida por la Comisión de Protección al Consumidor N° 02, en todos sus extremos, al considerar que si le correspondía a la denunciada cobrar intereses por el periodo de gracia y que no se había consignado un hecho ajeno en la Cláusula Tercera del Contrato de Compraventa.

Sobre el extremo que declaró infundada la denuncia respecto al cobro de intereses por el periodo de gracia:

La Sala, específicamente en su considerando 13, ha señalado como fundamento para revocar dicho extremo de la resolución de la Comisión, que la Sra. Durand no había acreditado con ningún medio probatorio que Menorca le había dicho que el periodo de gracia no le generaba intereses.

Del análisis de la denuncia y la absolución de la apelación, se tiene que la Sra. Durand, en todo momento, señaló que Menorca “**no le había informado**” que el periodo de gracia generaba intereses compensatorios, más nunca dijo que “**Menorca le había dicho que el periodo de gracia no generaba intereses compensatorios**”.

De acuerdo al principio de verdad material, plasmado en el inc. 1.11 del artículo IV de la Ley de Procedimiento Administrativo General, en todo procedimiento administrativo “...*la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones...*”.

La Sala, al revocar la resolución de la Comisión en el extremo indicado, lo habría hecho en contra del Principio arriba señalado, al haber basado su fundamento sin verificar los hechos vertidos por la denunciante ni los medios probatorios, cuyo fin, era probar que Menorca no le había informado que el periodo de gracia generaba intereses, más no probar que le había dicho que el periodo de gracia no generaba intereses compensatorios.

Sobre el extremo que declaró infundada la denuncia respecto a la inclusión de un hecho ajeno al pactado:

La Sala ha señalado en este extremo, que la Cláusula Tercera punto 3.1.1 contemplaba dos posibilidades de pago distintas; por un lado, el financiamiento sin intereses de la cuota inicial y, por otro lado, que el pago del saldo con financiamiento contara con un periodo de gracia que permitía retrasar el inicio del pago de la primera cuota; en tal sentido, agrega la Sala, la mencionada cláusula no expresaba que la denunciante haya optado por ambas facilidades, puesto que entre ambas propuestas se incluyeron las conjunciones “y/o”, habiendo elegido la denunciante la segunda opción al pagar el íntegro de la cuota inicial.

Sobre el particular, coincido con la Sala, en tanto que, de la lectura de la mencionada Cláusula, se desprende que esta está referida a dos opciones de financiamiento con la conjunción “y/o”, que hace referencia a una opción u otra o ambas; en ese sentido, la Sra. Durand al haber cancelado la cuota inicial, había dejado sin efecto la primera opción de financiamiento.

Sobre la carga de la Prueba en Segunda Instancia:

Como se ha explicado en el Problema Jurídico 3, en un procedimiento administrativo de este tipo, la carga de la prueba primero la tiene el consumidor, quien al acreditar alguna infracción al Código, le traslada dicha carga al proveedor, quien deberá probar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure el rompimiento del nexo causal.

En tal sentido, de acuerdo a la Resolución Final N° 1207-2018/CC2, la Sra. Durand habría comprobado, a través de ciertos documentos probatorios, esto es, del Compromiso de Compraventa, del Anexo N° 01 del Compromiso, de la Solicitud de Financiamiento N° 000486, del Estado de Cuenta y del Contrato de Compraventa, que Menorca había pretendido cobrarle intereses por el periodo de gracia y que habría incluido un hecho ajeno en la Cláusula Tercera del Contrato de Compraventa; sin embargo, dada la calificación de los hechos, estos medios probatorios ¿realmente habrían acreditado la infracción al deber de idoneidad sí, de acuerdo a la Sala, la denunciante no había presentado medio de prueba alguno que acredite sus afirmaciones?, en tal sentido, ¿realmente Menorca tenía que probar la existencia de una causa que lo exima de responsabilidad?

Como se sabe, la Sra. Durand en todo momento señaló que Menorca no le había informado de los intereses por el periodo de gracia generado entre la suscripción del compromiso de compraventa y el primer pago del precio de venta y que habría incluido en la cláusula tercera del contrato una forma de pago que ella no había solicitado; anexando como medios

de prueba el formado de propaganda, el formato impreso otorgado por el vendedor Bratzo Posovac, la Solicitud de Financiamiento N° 000486, el depósito de US\$ 9,807.00, el cronograma de pagos, el compromiso de compraventa, el Anexo N° 01, el Contrato de Compraventa, el Estado de Cuenta, la Carta Notarial de 24 de julio de 2017 y la Carta Notarial de respuesta de Menorca de fecha 25 de agosto de 2017.

Sin embargo, Menorca argumentó, entre otros, que la Sra. Durand tenía conocimiento desde la Solicitud de Financiamiento, en donde la empresa le había brindado opciones de facilidades para el pago del inmueble, que debía pagar intereses compensatorios por el periodo de gracia; además, sostuvo que la Cláusula Tercera numeral 3.1.1, no se trataba de una inclusión ni de un término nuevo que no haya estado contemplado desde el inicio de la relación contractual, sino que es una forma de explicar más clara respecto de la estructura económica; por lo demás, señala que la Señora Durand, como consumidora diligente y responsable, debió leer el documento en donde constaban las obligaciones que se estaban asumiendo.

En efecto, de la evaluación conjunta de los citados medios de prueba, se puede observar que la denunciante desde la Solicitud de Financiamiento tuvo conocimiento del valor de cada cuota, tanto de la cuota inicial como de las cuotas del saldo del precio de venta, en la cual se incluían los intereses compensatorios, no especificados hasta el contrato de compraventa, de acuerdo a la opción que eligió, de tal forma que, al cancelar la cuota inicial en su totalidad y al aceptar el pago de 84 cuotas mensuales de US\$ 685.94, esta estaría aceptando el financiamiento de Menorca y la opción de pago del saldo del precio de venta presentada por este.

Por lo expuesto, y en respuesta a las preguntas arriba señaladas, considero que la carga de la prueba no se llegó a trasladar al proveedor, dado que la consumidora no llegó a probar que existía una falta de correspondencia entre lo que esperaba y lo que efectivamente recibió, puesto que en todo momento la Señora Durand supo que tenía que pagar una cuota mensual de US\$ 685.94 para poder adquirir el bien inmueble de 120 mtrs² ubicado en Carabayllo, no pudiendo alegar que no tenía conocimiento de ello y que además esto le cause perjuicio económico, puesto que se entiende que al aceptar dichas cuotas mensuales, esta estaba en la posibilidad de pagarlo; caso contrario sería si se le hubiera imputado una infracción al Derecho de Información al Consumidor, puesto que, como se ha explicado en títulos anteriores, Menorca no informó respecto al concepto de interés que estaba cobrando o que iba a cobrarle a la Sra. Durand, evitando que tome una correcta elección de consumo.

Respuesta al Problema Jurídico 3: ¿La Sra. Durand logró acreditar la afectación al deber de Idoneidad?

Considero que no, debido a que la Sra. Durand tenía conocimiento y estuvo de acuerdo con los montos a pagar ofrecidos por Menorca, habiendo este cumplido con lo ofrecido, conforme se puede apreciar en los diferentes documentos probatorios.

IV. CONCLUSIONES

Del análisis realizado al expediente administrativo, se concluye:

1. Que, en el expediente existen tres problemas jurídicos importantes, el primero, referido a la falta de pronunciamiento del Secretario Técnico y de la Comisión respecto a la medida cautelar presentada por la Sra. Durand; el segundo, referido a la calificación de los hechos como infracción al deber de idoneidad y no como infracción al Derecho a la Información al Consumidor; y, tercero, a la carga de la prueba.
2. Que, las medidas cautelares son aquel mecanismo destinado a evitar que un daño se torne en irreparable debido al tiempo que pueda tomar el procedimiento; en tal sentido, para su adopción el solicitante deberá acreditar que hay verosimilitud del carácter ilegal del daño y un peligro de la demora en la emisión del pronunciamiento.
3. Que, la Sra. Durand no fundamentó correctamente su pedido de suspensión de los pagos de las cuotas mensuales, al no haber acreditado que existía verosimilitud del carácter ilegal del daño (no presento elementos suficientes de los cuales se podía apreciar que Menorca no había cumplido con la oferta) y que había un peligro de la demora en la emisión del pronunciamiento (no especifico que peligro podría significar sus argumentos para la eficacia de la resolución a emitir).
4. Que, el Secretario Técnico actuó arbitrariamente al no emitir ningún tipo de pronunciamiento ni dar trámite a la medida cautelar presentada por la Sra. Durand; mientras que, la Comisión de Protección al Consumidor habría actuado acorde a los artículos 146.3º y 186.1º de la Ley de Procedimiento Administrativo General, al no pronunciarse sobre la medida cautelar, al haberse pronunciado sobre el fondo.
5. Que, la denuncia fue correctamente admitida por el Secretario Técnico, al haber cumplido está con señalar los datos personales de la denunciante, los datos del proveedor, el petitorio, los fundamentos de hecho y derecho, los medios de prueba que supuestamente acreditan la infracción, las medidas correctivas y la solicitud del pago de costas y costos.
6. Que, la calificación provisional de los hechos por parte del Secretario Técnico, al momento de admitir a trámite la denuncia, era inapropiada, en tanto que, lo que denuncia la Sra. Durand es que no se le habría brindado la información necesaria, respecto al cobro de los intereses, para tomar una adecuada decisión de consumo.

7. Que, la tipificación de la Infracción realizada por la Comisión de Protección al Consumidor es incorrecta, debido a que los hechos materia del presente procedimiento versan en la falta de comunicación del monto de interés por el periodo de gracia a la Sra. Durand, en el sentido, de que Menorca nunca le informó que el periodo de gracia entre la suscripción del compromiso y el primer pago del saldo del precio de venta generaba interés compensatorio.
8. Que, la Sala Especializada en Protección al Consumidor habría infringido el principio de Verdad Material, al haber basado su fundamento, respecto a que “la Sra. Durand no ha probado que Menorca le había dicho que no le iba a cobrar intereses por el periodo de gracia”, sin verificar los hechos vertidos por la denunciante ni los medios probatorios ofrecidos, cuyo fin, era probar que Menorca no le había informado que el periodo de gracia generaba intereses, más no probar que le había dicho que el periodo de gracia no generaba intereses compensatorios.
9. Que, Menorca no habría infringido el deber de idoneidad, debido a que la Sra. Durand tenía conocimiento y estuvo de acuerdo con los montos a pagar ofrecidos, habiendo el denunciado cumplido con lo ofrecido, conforme se puede apreciar en los diferentes documentos probatorios.

V. BIBLIOGRAFIA

Libros:

- CARBONELL O' BRIEN, Esteban. (2010). "Análisis al Código de Protección y Defensa del Consumidor". Jurista Editores. 1ra Edición, Lima.
- RUIZ BAZAN, Edgar. (2018). "¿Es adecuado declarar la improcedencia de la asignación anticipada en los procesos de aumento de alimentos?". Quaestio Iuris. V (6).

Páginas Web:

- CASSAGNE, Ezequiel. "Las Medidas Cautelares contra la Administración". Recuperado de: http://www.cassagne.com.ar/publicaciones/Las_medidas_cautelares_contra_la_Administracion_en_Tratado_de_Derecho_Procesal_Administrativo_Director_Juan_Carlos_Cassagne.pdf. Fecha de Visita: 17 de septiembre de 2020.
- CHANG TOKUSHIMA, Juan. (2012). "¡Compre Ahora! ¿Pruebe Después?: La carga de la prueba dentro de los procedimientos administrativos en materia de protección al consumidor". Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12030/12598>. Fecha de Visita: 28 de septiembre de 2020
- PEREZ AGUILAR, Leonel (2018). "Análisis del Deber de Idoneidad en la calidad del Servicio del Transporte Público urbano en la Provincia de Chiclayo" (Tesis para Optar el Título de Abogado). Universidad Señor de Sipán, Lambayeque. Recuperado de: <http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/uss/5306/Perez%20Aguilar%20Leonel.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Fecha de Visita: 01 de octubre de 2020
- VILELA CARBAJAL, Jorge. "El Derecho a la Información en la Protección al Consumidor. Especial Referencia a la Contratación Bancaria". Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/13335/13962>. Fecha de Visita: 25 de septiembre de 2020.
- FIGUEROA, Edwin. GRANADOS, Milagros. GÓMEZ, Hugo. HERNANDO, Eduardo y TIRADO, José Antonio. (2015). "Preceptum N°

2". Recuperado de:
https://repositorio.indecopi.gob.pe/bitstream/handle/11724/7738/826_827-830_ECP_Praeceptum2.pdf?sequence=3&isAllowed=y. Fecha de
Visita: 01 de octubre de 2020.

VI. ANEXOS

Anexo 1: Denuncia de la Sra. Ana Aydee Durand Medrano

ORIGINAL

00009545 0002

2017 SEP 29 11:31:19

MEGA DE PARTES
Sede Lima Norte

Encargado: *[Signature]*
Fecha: 29.09.17
Visto: *[Signature]*

Atencion al Consumidor
de Archivo Central

Exp. :
Vía :
Sumilla: Denuncia

SEÑORES ORGANO RESOLUTIVO DE PROCEDIMIENTO SUMARISIMO DE PROTECCION AL CONSUMIDOR DE INDECOPI:

343

ANA AYDEE DURAND MEDRANO, con DNI 06924292, con domicilio real en Psje. Las Flores N° 138 km. 12 en el distrito de Comas con domicilio Legal en Av. Túpac Amaru N° 2760 Urb. Repartición Km. 12.5 en el distrito de Comas referencia: frente a la SUNAT, costado de la Notaria Gómez Anaya a Ud., atentamente digo:

PETITORIO

Interpongo denuncia en vía procedimiento sumarísimo contra MENORCA INVERSIONES SAC con RUC 20173223626, con domicilio en Av. Javier Prado Este N° 488 Of. 402 San Isidro, provincia de Lima, por haber infringido la ley 29571 Código de Defensa del Consumidor.

1. Reestructuración del precio Inmueble para que no se contemple los intereses de pago del periodo de gracia.
2. No cobro por el interés del periodo de gracia.
3. Devolución de intereses de los intereses cobrados
4. La congelación de los pagos (cuotas mensuales) e intereses hasta que se resuelva la presente reclamación.
5. El pago del saldo sin el pago de intereses por periodo de gracia.
6. Con costas y costos

FUNDAMENTO DE HECHO:

1. Por publicidad me entere sobre la venta de Inmueble que realizaba Menorca en el distrito de Carabayllo. Fui a la caseta de venta que

Indecopi
LIMA NORTE
29 SET-2017
Hora:
Por:
RECIBIDO



queda en los terrenos y me enseñaron el terreno. Aproximadamente el 14 de junio del 2015 hicimos la separación del inmueble con S/.50.00 en donde me entregaron los formatos de compra venta financiada, esta consistía en el pago una cuota inicial y se financia el saldo en el número de cuotas que uno elija. También había la facilidad de pago de la cuota inicial, en uno de formatos de tiene color verde y está impreso, y que adjunto la presente, indicaba que, podía financiarse el pago de la cuota inicial sin intereses y hasta por un periodo de seis meses, luego del cual se empezaba a pagar las cuotas financiadas.

2. Antes de pagar la cuota inicial, el vendedor me informó que podía financiarla hasta en seis meses sin intereses, corroborando lo que decía el formato impreso; pero decidí pagar el integro de la cuota inicial y por el saldo me dijo que podía empezar a pagar el 1.02.2016 fecha señalada en el anexo N° 01, que forma parte del compromiso de compra venta, este periodo de gracia no generaba ningún interés.
3. Quedando el precio del inmueble como sigue: La cuota inicial de \$10,640.20 (diez mil seiscientos cuarenta y 20/100 dólares americanos) los que ellos desglosan de la siguiente manera \$9,807.00 (nueve mil ochocientos siete y 00/100 dólares americanos) por concepto de cuota inicial, \$ 833.20 (ochocientos treinta y tres con 20/100 dólares americanos) por concepto de comisión de estructuración de compra venta (gastos administrativos) tal y como se acredita con los recibos de depósitos que se adjunta, y el pago de 84 letras c/u de \$685.94 seis cientos ochenta y cinco con 94/100 dólares americanos.
4. Ese mismo día 17 de junio del 2015, firme un Compromiso de Compra Venta N° CCLC928 Proyecto Las Cascadas, así como su Anexo N° 01, con Menorca Inversiones S.A.C. con RUC 20173223626, para la compra de un terreno ubicado en lote 18 Mz. D-3 con un área de 120 m2, el mismo que se encuentra dentro del Proyecto denominado "San Antonio de Carabayllo 7", en predios de su propiedad "Chacra Grande UC 02617 del sector de Carabayllo y Chacra Grande UC 02616



San Pedro" en el distrito de Carabayllo, provincia de Lima. El precio, las condiciones de pago, que se detalla en la cláusula anterior se encuentran en la Cláusula sexta del Compromiso y su Anexo N° 01, antes referido en el punto 2. Y en su cláusula novena, en el anexo 1, se detalla que el saldo es financiado en 84 cuotas cada una de \$685.94 (seis cientos ochenta y cinco con 94/100 dólares americanos).

- 5. Transcurrido 16 meses desde que se firmó el Compromiso de Compra venta N° CCLC928, el 19 de octubre del 2016, firme el Contrato de Compra Venta Garantizada N° CLC928 con Menorca. Al momento de la firma del contrato, ya había pagado nueve (9) cuotas. Firme el contrato en las oficinas de San Isidro de MENORCA, el cual me explicaron que, el contrato se celebra en los mismos términos y condiciones que el compromiso de compra venta, tal y como lo señala la segunda cláusula del referido contrato.
- 6. El 26 de junio de este año me acerco a las oficinas con la finalidad de cancelar el saldo deudor y con ello se reduzca los intereses por razón de financiamiento en ese acto entregan un estado de cuenta de fecha 26.06.2017.
- 7. En el estado de cuenta, primera página está el Resumen del Saldo Deudor \$28,647.53, en la segunda página por el concepto de saldo de intereses 1, por el importe de \$2,421.38 me indican que son los intereses generados por el periodo de gracia. Es ahí donde me doy cuenta que he pagado intereses por el periodo de gracia, a la fecha de junio del 2017. Interés que no me informaron debería pagar, porque si hubiese informada que se pagaba, entonces yo no aceptaba y pagaba al mes siguiente que pague la cuota inicial.
- 8. Es cuando leo el Contrato de Compra Venta Garantizada N° CLC928, en la cláusula tercera, inc. 3.1.1 Punto IV, con respecto a los pagos financiados, ambas partes declaran y reconocen irrevocablemente que solicite oportunamente a LA VENDEDORA, la concesión de facilidades para el pago en armadas y sin intereses de la garantía de Celebración de la Compra Venta (cuota Inicial) y/o para el inicio el pago del Saldo



del precio de Venta, lo cual generó un periodo de gracia durante el tiempo comprendido entre la fecha de suscripción del compromiso y la fecha del primer pago del Saldo del precio de Venta, con respecto a esta cláusula debo decir que no es cierto, pues yo no solicite el pago por armadas, porque pague al contado tal y como se acredita con el recibo de pago que se adjunta a la presente, ahora bien, si nos remitimos al anexo N° 01 que forma parte del compromiso y del contrato de compra venta, en el punto 2 inc. 2.6 "Fechas de Pago" señala desde 01/02/2016 al 01/01/2023 que es por un periodo de más de siete (7) meses, reiterando que el Compromiso se celebró el 17 de junio del 2015.

9. Es decir que en ningún momento se me explico que tenía que pagar algún tipo de interés por este periodo de gracia, por lo que remití una carta notarial a Menorca SAC de fecha 25 de julio del 2017 en la que le ponía en conocimiento que a mí no se me informo sobre el interés que generaba el periodo de gracia, no se me informo de manera clara la tasa de interés aplicar.
10. Me apersoné hasta en dos oportunidades a las oficinas y me derivaron para la entrevista con el abogado de la empresa, quien nos comunicó verbalmente que no llegarían a ningún acuerdo. Recibí una carta notarial que a su vez adjuntaba copia legalizada de una carta notarial carta notarial a mediados de setiembre del 2017, en la cual se victimizan e indican que ellos son sorprendidos argumentando que he firmado un contrato, dieciséis meses después de haber firmado el compromiso de compra venta, en un contrato que no ha respetado la transferencia, que es a su vez engañoso.
11. En vista que no he podido llegar a un acuerdo con Menorca Inversiones SAC es que estoy presentando la reclamación, teniendo en cuenta que no ha querido solucionar y yo estoy queriendo pagar el íntegro del saldo deudor; sin embargo, ellos no quieren aceptar, con ello me obligan a pagar los interés que he pactado en mi perjuicio.



FUNDAMENTOS DE DERECHO: Nuestro derecho está amparado en virtud de los siguientes artículos del Código de Protección al consumidor que se mencionan:

2. Principio Pro Consumidor.- En cualquier campo de su actuación, el Estado ejerce una acción tuitiva a favor de los consumidores. En proyección de este principio en caso de duda insalvable en el sentido de las normas o cuando exista duda en los alcances de los contratos por adhesión y los celebrados en base a cláusulas generales de contratación, debe interpretarse en sentido más favorable al consumidor.

3. Principio de Transparencia.- En la actuación en el mercado, los proveedores generan una plena accesibilidad a la información a los consumidores acerca de los productos o servicios que ofrecen. La información brindada debe ser veraz y apropiada conforme al presente Código.

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.

Artículo 1.- Derechos de los consumidores

b. Derecho a acceder a información oportuna, suficiente, veraz y fácilmente accesible, relevante para tomar una decisión o realizar una elección de consumo que se ajuste a sus intereses, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios.

i. Derecho a la reparación y a la indemnización por daños y perjuicios conforme a las disposiciones del presente Código y a la normativa civil sobre la materia.

k. Derecho al pago anticipado o prepagado de los saldos en toda operación de crédito, en forma total o parcial, con la consiguiente reducción de los intereses compensatorios generados al día de pago y liquidación de comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales pactadas entre las partes, sin que les sean aplicables penalidades de algún tipo o cobros de naturaleza o efecto similar.
Código de Protección y Defensa del Consumidor



Artículo 2.- Información relevante

2.1 El proveedor tiene la obligación de ofrecer al consumidor toda la información relevante para tomar una decisión o realizar una elección adecuada de consumo, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios.

2.2 La información debe ser veraz, suficiente, de fácil comprensión, apropiada, oportuna y fácilmente accesible, debiendo ser brindada en idioma castellano.

2.3 Sin perjuicio de las exigencias concretas de las normas sectoriales correspondientes, para analizar la información relevante se tiene en consideración a toda aquella sin la cual no se hubiera adoptado la decisión de consumo o se hubiera efectuado en términos substancialmente distintos. Para ello se debe examinar si la información omitida desnaturaliza las condiciones en que se realizó la oferta al consumidor

Contratado.

Artículo 3.- Prohibición de información falsa o que induzca a error al consumidor. Está prohibida toda información o presentación u omisión de información que induzca al consumidor a error respecto a la naturaleza, origen, modo de fabricación, componentes, usos, volumen, peso, medidas, precios, forma de empleo, características, propiedades, idoneidad, cantidad, calidad o cualquier otro dato de los productos o servicios ofrecidos.

Artículo 4.- Información sobre la integridad del precio

4.1 Cuando el proveedor exhiba precios de los productos o servicios o los consigne en sus listas de precios, rótulos, letreros, etiquetas, envases u otros, debe indicar en forma destacada el precio total de los mismos, el cual debe incluir los tributos, comisiones y cargos aplicables.

4.2 Los consumidores no pueden ser obligados al pago de sumas o recargos adicionales al precio fijado, salvo que se trate de servicios distintos o adicionales tales como transporte, instalación o similares cuya retribución no se encuentre incluida en el precio. Esta posibilidad debe ser informada de manera previa, adecuada y oportuna al consumidor, incluyendo el precio correspondiente a los recargos adicionales que puedan ser determinables por el proveedor, y aceptada expresamente por el consumidor. La carga de probar ello corresponde al proveedor.



MEDIOS PROBATORIOS

1. Formato de presupuesto , donde se acredita los precios ofertados por el vendedor de Menorca.
2. Formato Impreso otorgado por el vendedor Bratzo Posovac en la que se indica el pago financiado de la cuota inicial sin interés.
3. Solicitud de financiamiento N° 000486, se señala el pago de la cuota inicial \$9,807.00 y el saldo de \$ 29,421.00 pagados en 84 cuotas de \$685.94 nótese en el resaltado la fecha del vencimiento de la primera cuota EL 01.02.2016 y la fecha de solicitud de financiamiento de fecha 17 de junio del 2015.
4. 02 Depósito a cuenta corriente a nombre de Menorca Inversiones S.A.C. por el importe de \$9,807.00 y otro de \$833.20 que sumados los dos depósitos da \$ 10,640 dólares con fecha 17.06.2015
5. Cronograma de Pagos, en la que también nos señala la fecha de inicio de pago y su vencimiento.
6. Compromiso de Compra Venta N° CLC928 legalizado, el 17 de junio del 2015 y Anexo N° 01, en la que en ningún momento se menciona que el período de gracia genera intereses.
7. Contrato de Compra Venta Garantizada N° CLC928 de fecha, 19 de octubre del 2016, en la que en la segunda cláusula señala que se firma teniendo en cuenta todo lo señala en el compromiso de compra venta y después varían las clausulas, contrato que no pude leer y al ver que decía que se
8. Estado de Cuenta de fecha 26.06.2017 , en la se detalla lo siguiente: el N° de cuota, monto de la cuota, Capital, interés*, interés 1**, Intereses moratorios, Interés ****2 Monto pagado Saldo de capital*** Fecha de vencimiento, fecha de pago, observación,
9. Carta Notarial de fecha 24 de Julio del 2017, dirigida a Menorca Inversiones SAC. en la que pongo de conocimiento este cambio unilateral de las condiciones de compra y también se solicita entre otras cosas la restructuración del financiamiento devolución de los intereses indebidamente cobrados.

10. Carta Notarial de Menorca Inversiones SAC de fecha 24.08.2017 en la que dan contestación a la carta notarial que le hemos remitido, en la que conveniente solo menciona el contrato firmado sin mencionar el Compromiso de compra venta.



ANEXOS:

1-A Copia de DNI

1-B Formato de PROPAGANDA

1-C Formato Impreso otorgado por el vendedor Bratzo Posovac

1-D Solicitud de financiamiento N° 000486 de 17.06.2015.

1-E Depósito de \$9,807.00 con fecha 17.06.2017

1-F Cronograma de Pagos

1-G Compromiso de Compra Venta N° CLC928, el 17.06. 2015 y Anexo N° 01
Legalizado.

1-H Contrato de Compra Venta Garantizada N° CLC928 legalizado, 19 de
Octubre del 2016. Legalizado.

1-I Estado de Cuenta de fecha 26.06.2017

1-J Carta Notarial de fecha 24 de Julio del 2017.

1-K Carta Notarial de Menorca Inversiones SAC de fecha 24.08.2017

Otro si Digo: Que, nombro como mi abogada defensora a Dominga Irene Gomeró Castillo, en el presente proceso administrativo.

Por tanto:

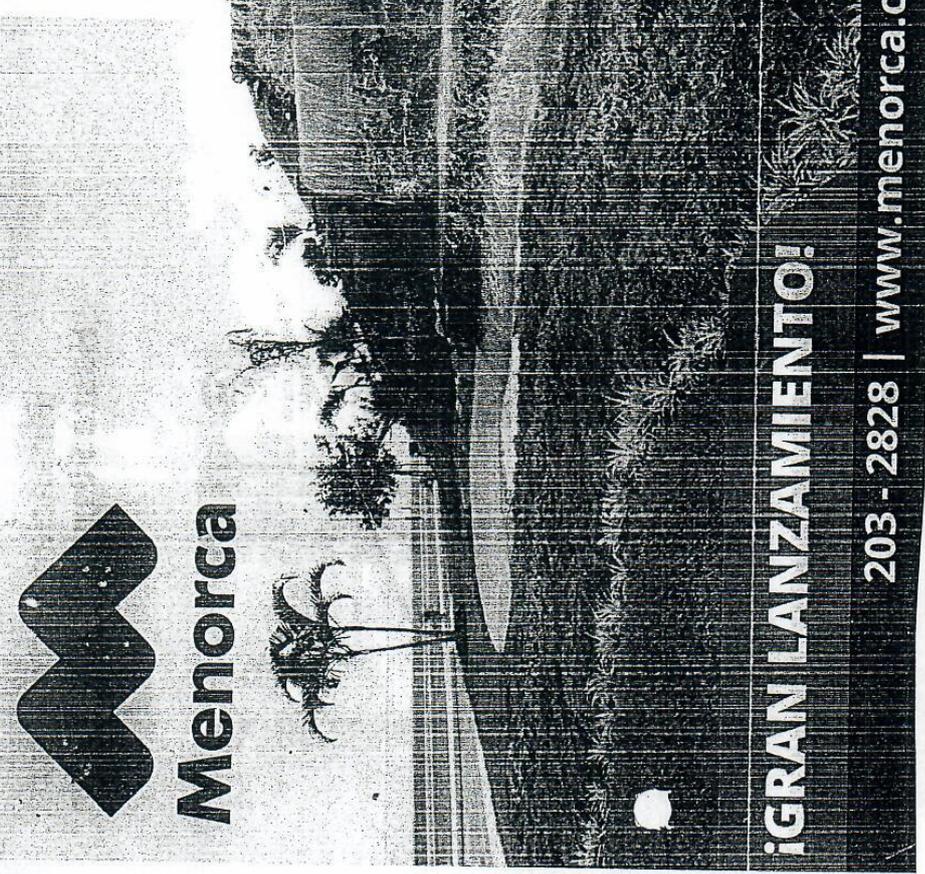
Pido a Ud., proveer conforme a ley.

Lima Norte, setiembre del 2017


D. Irene Gomeró Castillo
ABOGADA
Reg. CAL 15905



URBANIZACIÓN
Las Cascadas
DE SAN ANTONIO
Tercera etapa



Menorca

¡GRAN LANZAMIENTO!

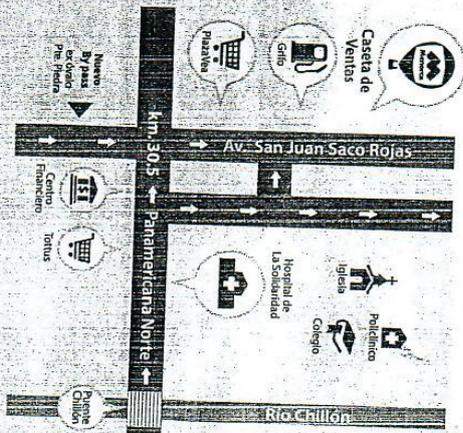
203 - 2828 | www.menorca.com.pe



URBANIZACIÓN
Las Cascadas
 DE SAN ANTONIO
 Tercera etapa

- ✓ Lotes desde 90m²
- ✓ Espectaculares piletas ornamentales exclusivas para el proyecto
- ✓ Alumbrado público con cableado subterráneo
- ✓ Seguridad
- ✓ Pistas y veredas
- ✓ Parques temáticos diseñados para el uso de toda tu familia

**Financiamiento directo:
 Hasta 90 meses para pagar**



VENTA DE LOTES

¡Reserva tu lote con 20 soles!

Caseta de Ventas: Av. San Juan - Carabayllo
 Mega Plaza / Plaza Norte
www.menorca.com.pe | 203 - 2828



0012



TOUR INMOBILIARIO SÁBADOS Y DOMINGOS.....

URBANIZACIÓN: **SAN ANTONIO DE CARABAYLLO**
OBRAS: AGUA, DESAGUE, LUZ (CABLEADO SUBTERRANEO), PISTAS, VEREDAS, PARQUES ORNAMENTALES, RESERVORIO DE AGUA, Y LOCAL COMUNAL DE LA URBANIZACION. PILETA ORNAMENTAL Y SEGURIDAD LAS 24 HORAS.

Area: 120 m2 PRECIO x m2 US \$ 326.90 =
PRECIO US \$ 39,228.00 =
GASTOS OPERATIVOS US \$ 833.20 =
TOTAL CONTADO US \$ 40,061.20 =

Bratzo Posavac
ASESOR INMOBILIARIO
Cel. 96910J028 RPM#791288
RFC 92E305882

25%
C / Inicial \$ 10,640.20

FINANCIACION :

a) A LA FIRMA US \$ _____
GASTOS OPERATIVOS US \$ _____
TOTAL A LA FIRMA US \$ 2,234.20 más ALCABALA S/ _____

b) SALDO INICIAL US\$ _____ en 06 letras de US\$ 1,401.00 cada una

c) SALDO TOTAL US\$ 29,827.00 en 84 letras de US\$ 685.94 cada una

NOTA: DESEAMOS DEJAR CLARAMENTE ESTABLECIDO QUE LA PRESENTE NO ES UNA OPCION DE VENTA, POR LO TANTO LOS PRECIOS Y CONDICIONES PODRAN VARIAR EN CUALQUIER MOMENTO, SIN EL REQUISITO DE PREVIO AVISO.

"LA PRESENTE COTIZACION SE ENCUENTRA SUJETA A LA DISPONIBILIDAD DE LOTES BAJO LAS MISMAS CONDICIONES. POR FAVOR CONSULTAR EN CASETA DE VENTAS LOS LOTES DISPONIBLES"



CONSULTE SU LOTE EN
www.menorca.com.pe

(01) 203-2820

F08 - MENORCA INVERSIONES S.A.C.



Menorca
INVERSIONES

62.3

Bratzo Posavac Pardo
VENTAS

Av. Oscar R. Benavides 1050, Lima
Teléfono (01) 203 2828 anexo 171
Entel.: 986305882 Cel.: 969100088 RPM: #791288
ventas1@menorca.com.pe
www.menorca.com.pe



URB LAS GASCADAS		
Obras completas (agua, desagüe, luz (cableado subterráneo), pistas, veredas, parques temáticos con juegos infantiles, mini gimnasios, zonas comerciales, Espectaculares piletas ornamentales exclusivas para el proyecto, pórticos de ingreso, cerco perimétrico y personal de seguridad las 24 horas		
AREA DEL LOTE (m2)	120.00	
PRECIO (m2)	\$ 326.90	
PRECIO	\$ 39,228.00	
GASTOS OPERATIVOS	\$ 833.20	
PRECIO TOTAL AL CONTADO	\$ 40,061.20	
INICIAL TOTAL: 25%	\$ 10,015.20	
A LA FIRMA CUOTA	\$ 2,234.20	
CUOTAS	\$ 1,401.00	
SALDO A FINANCIAR	\$ 28,421.00	
SALDO A FINANCIAR CON INTERESES	MESES	MONTO
	84	\$ 685.94
	72	\$ 743.48
	60	\$ 826.81
	48	\$ 955.41
	36	\$ 1,174.72
	24	\$ 1,621.02
12	\$ 2,975.56	
SISTEMA DE PAGO AL CONTADO EN 7 CUOTAS SIN INTERESES		
INICIAL A LA FIRMA	\$ 6,437.20	
CUOTAS DE	\$ 5,604.00	
TOTAL CONTADO	\$ 40,061.20	
REQUISITOS	BRATZO POSAVAC ASESOR INMOBILIARIO CEL: 986305882 CEL: 969100088 RPM: #791288	
* RECIBO DE LUZ O AGUA		
* DNI		
RESERVA TU LOTE CON \$150.00		
NOTA: La presente no es una opción de venta. Los Precios y condiciones pueden variar en cualquier momento y sin previo aviso		

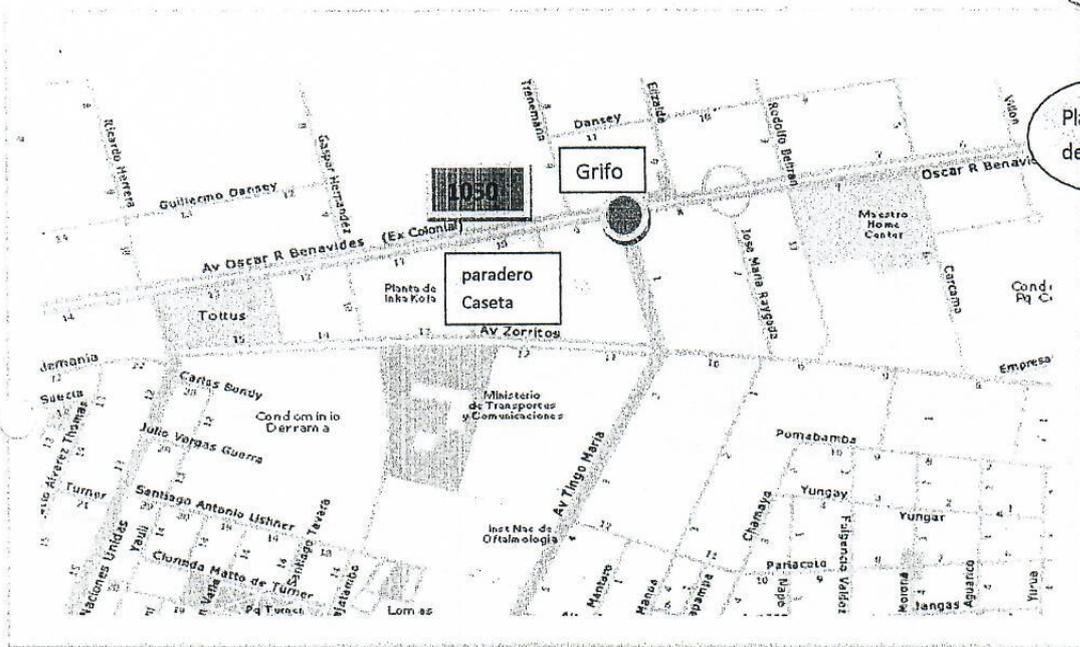
SIN INTERESES

001

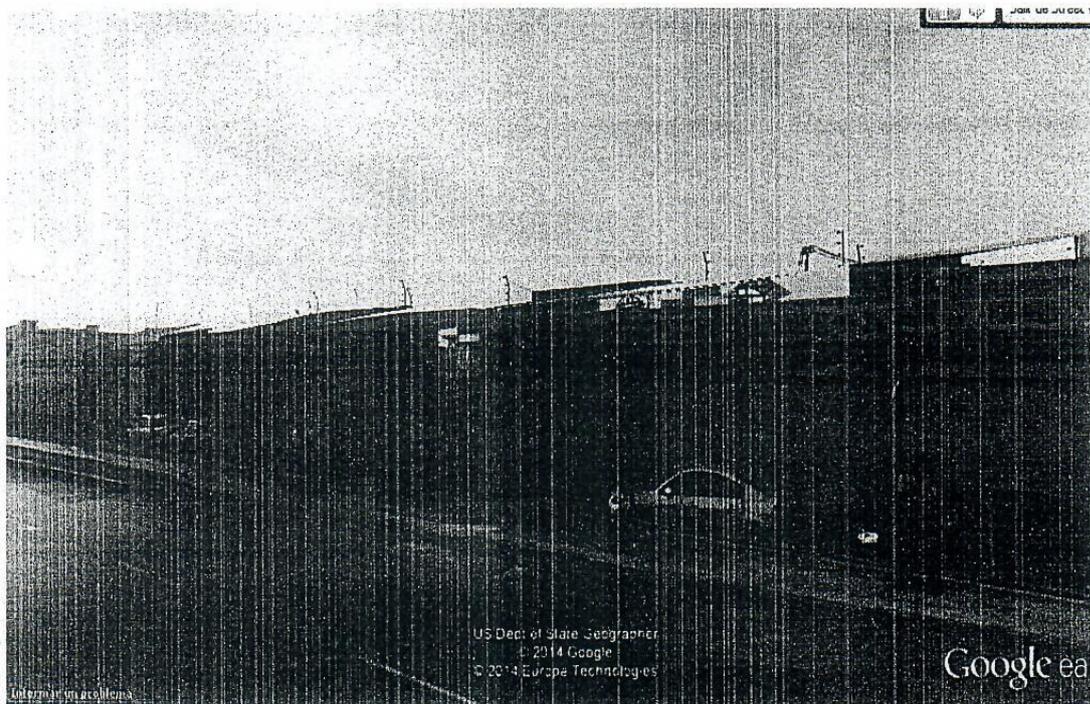
I-C

PLANO DE UBICACIÓN

AV. COLONIAL 1050 – LIMA (ALT. DEL CRUCE DE AV. COLONIAL CON AV. TINGO MARIA) FRENTE A UNOS DEPARTAMENTOS – PARADERO CASETA



Plaza 2 de Mayo



US Dept of State Geographer
© 2014 Google
© 2014 Europa Technologies

Google earth



Menorca
INVERSIONES

Av. Oscar R. Benavides 1050 - Lima - Perú
Telf.: (01) 203-2828 Fax: (511) 424-0829
www.menorca.com.pe

SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO

Nº 000486

Nº de Reserva: 1263

Lima, 17 de Junio del 2016

TITULAR 1:

Ana Haydee Durand Medrano



TITULAR 2:

Presento(amos) mi(nuestra) solicitud de financiamiento para la adquisición del lote que detallo(amos) a continuación, que se encuentra ubicado en la **URBANIZACION LAS CASCADAS**

Lote	Manzana	Área del Lote *	Precio por m2	Precio Contado
18	D-3	120	US\$ 326.90	US\$ 39,228

PROPUESTA DE FINANCIAMIENTO	
Inicial del Precio de venta	INICIAL TOTAL US\$ 9,807
	Cuota Inicial US\$ 9,807
	Saldo Inicial — cuotas de US\$ —
Saldo del precio de venta	SALDO TOTAL US\$ 29,421
	84 cuotas de US\$ 685.94
1er. Vencimiento	01/02/2016 Medio de Información: Zona

SOLICITANTE
D.N.I. Nº 06924292

La presente propuesta de financiamiento, así como los precios señalados, serán mantenidos por un plazo de 05 días hábiles.

En caso que su solicitud de financiamiento sea aprobada, los depósitos deberán ser efectuados en las cuentas corrientes del Banco de Crédito del Perú que se detallan a continuación, dentro del plazo anteriormente mencionado:

- MENORCA INVERSIONES S.A.C. - CUOTA INICIAL : 191-1968919-1-78
- MENORCA INVERSIONES S.A.C. - COMISIÓN POR ESTRUCTURACIÓN DE VENTA : 191-2112616-1-64
- MENORCA INVERSIONES S.A.C. - IMPUESTO DE ALCABALA : 191-1471766-0-21

Una vez suscrito el contrato, éste deberá ser recogido en la oficina de La Vendedora a partir del séptimo día hábil, bajo responsabilidad del comprador.

La transferencia de inmuebles está gravada con el Impuesto de Alcabala, de conformidad a lo establecido en la Ley de Tributación Municipal. De modo referencial, el monto aproximado de la tasa del Impuesto de Alcabala se calcula en S/. _____ Nuevos Soles.

* Esta área está sujeta a posibles replanteos establecidos por las autoridades administrativas pertinentes.

Agradecemos se contacte con nuestra Área de Servicio al Cliente teléfono 01-2032828, a fin de coordinar los trámites adicionales a seguir y obtener mayor información sobre condiciones o restricciones aplicables al proceso de venta.

MENORCA INVERSIONES S.A.C.
RECIBIDO

NOMBRE: _____

D.N.I. Nº _____



0017

Menorca
 INVERSIONES
 Av. Oscar R. Benavides 1050 (Ex Colonial)
 Lima - Perú / Telf.: (01) 203-2828
 www.menorca.com.pe

CONSTANCIA DE RESERVA N° 001263

COMPROMISO DE CONTRATAR

Lima, 11 de JUNIO del 2019



El Sr./Sra./Srta.: ANA HAYDÉE DURAND MEDRANO ha entregado la suma de S/ 50 con 00/100 Nuevos Soles por concepto de RESERVA, respecto del inmueble ubicado en FUTURA URBANIZACIÓN LAS CASCADAS conforme se detalla a continuación:

Lote	Mz.	Área del Lote	Precio por m2	Precio Contado	Gastos Operativos
18	D-3	120	US\$ 326.90	US\$ 39,228 =	US\$ 833.20

SIMULACIÓN DE FINANCIAMIENTO

Inicial del Precio de venta	US\$	10,640.20			
	Cuota Inicial	US\$	1,401.00		
	Gastos Operativos	US\$	833.20		
	Saldo Inicial	06 cuotas de US\$	1,401.00		
Saldo del precio de venta	Saldo Total US\$	29,421.00 =			
		84 cuotas de US\$	685.94		
Vencimiento de la Reserva	19-06-15	Horario de Atención	9-6pm.	Medio de Información	x 2025

Bratzo Posavac
 ASESOR INMOBILIARIO
 Cel. 96910J028 RPM#791288
 RPC 926305882

TITULAR DE LA RESERVA
 D.N.I. 06924292 Telf.: 968141848

p. MENORCA INVERSIONES S.A.C.

A fin de suscribir el contrato de compraventa, el cliente deberá llevar a la oficina de la vendedora, recibos de luz, agua y teléfono, así como también documento oficial de identidad vigente.
 El cliente declara que en caso no cumpla con suscribir el documento contractual respectivo, dentro del plazo antes indicado, la suma entregada en calidad de reserva no será reembolsable. La transferencia de inmuebles está gravada con el Impuesto de Alcabala, de conformidad a lo establecido en la Ley de Tributación Municipal. De modo referencial, el monto aproximado de la tasa del Impuesto de Alcabala se calcula en S/ Nuevos Soles.
 Esta área está sujeta a posibles replanteos establecidos por las autoridades administrativas pertinentes.
 La reserva sólo podrá ser transferida a otra persona natural o jurídica únicamente con aprobación de Menorca Inversiones S.A.C. El titular de la reserva podrá solicitar la variación de la solicitud de financiamiento, cuyas especificaciones finales serán las que se consignan en el contrato de compraventa, en cumplimiento de las regulaciones del Código de Protección y Defensa del Consumidor. Agradeceremos se contacte con nuestra Área de Servicio al Cliente teléfono 01-2032828, a fin de coordinar los trámites adicionales a seguir y obtener mayor información sobre condiciones o restricciones aplicables al proceso de venta.

①

DEPOSITO CUENTA CORRIENTE USD BCP
OF./191084-084B-S46119 OP-0157250 17/06/2015
Hora:17:29:10

MENORCA INVERSIONES S.A.C. 191-1968919-1-78
CODIGO DE CUENTA: 00219100196891917851
CCI

IMPORTE DEPOSITADO: US\$*****9,807.00

Importe en monedas: US\$*****0.00

②

0-E: 8

DEPOSITO CUENTA CORRIENTE USD BCP
OF./191084-084B-S46119 OP-0158256 17/06/2015
Hora:17:29:33

MENORCA INVERSIONES S.A.C. 191-2112616-1-64
CODIGO DE CUENTA: 00219100211261616451
CCI

IMPORTE DEPOSITADO: US\$*****833.20

Importe en monedas: US\$*****0.00



ANZ C-3
LT. 18

Durand Medrano

MINORCA INVERSIONES S.A.C.

CRONOGRAMA DE PAGOS

MONEDA Dólares

URBANIZACION LAS CASCADAS DE SAN ANTONIO
Nº.CONTRATO CLC928
FECHA 17/06/2015
CLIENTE DURAND MEDRANO ANA HAYDEE
REPRES.LEGAL

ETAPA
MANZANA
LOTE

03
D-3
18

1-F
0019



NºO	NºLETRA	FECHA DE VENCIMIENTO	IMPORTE DE LETRA
1	CLC92-01	01/02/2016	685.94
2	CLC92-02	01/03/2016	685.94
3	CLC92-03	01/04/2016	685.94
4	CLC92-04	01/05/2016	685.94
5	CLC92-05	01/06/2016	685.94
6	CLC92-06	01/07/2016	685.94
7	CLC92-07	01/08/2016	685.94
8	CLC92-08	01/09/2016	685.94
9	CLC92-09	01/10/2016	685.94
10	CLC92-10	01/11/2016	685.94
11	CLC92-11	01/12/2016	685.94
12	CLC92-12	01/01/2017	685.94
13	CLC92-13	01/02/2017	685.94
14	CLC92-14	01/03/2017	685.94
15	CLC92-15	01/04/2017	685.94
16	CLC92-16	01/05/2017	685.94
17	CLC92-17	01/06/2017	685.94
18	CLC92-18	01/07/2017	685.94
19	CLC92-19	01/08/2017	685.94
20	CLC92-20	01/09/2017	685.94
21	CLC92-21	01/10/2017	685.94
22	CLC92-22	01/11/2017	685.94
23	CLC92-23	01/12/2017	685.94
24	CLC92-24	01/01/2018	685.94
25	CLC92-25	01/02/2018	685.94
26	CLC92-26	01/03/2018	685.94
27	CLC92-27	01/04/2018	685.94
28	CLC92-28	01/05/2018	685.94
29	CLC92-29	01/06/2018	685.94
30	CLC92-30	01/07/2018	685.94
31	CLC92-31	01/08/2018	685.94
32	CLC92-32	01/09/2018	685.94
33	CLC92-33	01/10/2018	685.94
34	CLC92-34	01/11/2018	685.94
35	CLC92-35	01/12/2018	685.94
36	CLC92-36	01/01/2019	685.94
37	CLC92-37	01/02/2019	685.94
38	CLC92-38	01/03/2019	685.94
39	CLC92-39	01/04/2019	685.94
40	CLC92-40	01/05/2019	685.94
41	CLC92-41	01/06/2019	685.94
42	CLC92-42	01/07/2019	685.94
43	CLC92-43	01/08/2019	685.94
44	CLC92-44	01/09/2019	685.94
45	CLC92-45	01/10/2019	685.94
46	CLC92-46	01/11/2019	685.94
47	CLC92-47	01/12/2019	685.94

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

CRONOGRAMA DE PAGOS

MONEDA Dólares

0000

URBANIZACION LAS CASCADAS DE SAN ANTONIO
Nº.CONTRATO CLC928
FECHA 17/06/2015
CLIENTE DURAND MEDRANO ANA HAYDEE
REPRES.LEGAL

ETAPA
MANZANA
LOTE

03



NºO	NºLETRA	FECHA DE VENCIMIENTO	IMPORTE DE LETRA
48	CLC92-48	01/01/2020	685.94
49	CLC92-49	01/02/2020	685.94
50	CLC92-50	01/03/2020	685.94
51	CLC92-51	01/04/2020	685.94
52	CLC92-52	01/05/2020	685.94
53	CLC92-53	01/06/2020	685.94
54	CLC92-54	01/07/2020	685.94
55	CLC92-55	01/08/2020	685.94
56	CLC92-56	01/09/2020	685.94
57	CLC92-57	01/10/2020	685.94
58	CLC92-58	01/11/2020	685.94
59	CLC92-59	01/12/2020	685.94
60	CLC92-60	01/01/2021	685.94
61	CLC92-61	01/02/2021	685.94
62	CLC92-62	01/03/2021	685.94
63	CLC92-63	01/04/2021	685.94
64	CLC92-64	01/05/2021	685.94
65	CLC92-65	01/06/2021	685.94
66	CLC92-66	01/07/2021	685.94
67	CLC92-67	01/08/2021	685.94
68	CLC92-68	01/09/2021	685.94
69	CLC92-69	01/10/2021	685.94
70	CLC92-70	01/11/2021	685.94
71	CLC92-71	01/12/2021	685.94
72	CLC92-72	01/01/2022	685.94
73	CLC92-73	01/02/2022	685.94
74	CLC92-74	01/03/2022	685.94
75	CLC92-75	01/04/2022	685.94
76	CLC92-76	01/05/2022	685.94
77	CLC92-77	01/06/2022	685.94
78	CLC92-78	01/07/2022	685.94
79	CLC92-79	01/08/2022	685.94
80	CLC92-80	01/09/2022	685.94
81	CLC92-81	01/10/2022	685.94
82	CLC92-82	01/11/2022	685.94
83	CLC92-83	01/12/2022	685.94
84	CLC92-84	01/01/2023	685.94
TOTALES			57,618.96

0621

"PROYECTO LAS CASCADAS"

COMPROMISO DE COMPRAVENTA N° CCLC928

NOTARÍA GÓMEZ ANAYA
AV. SURABAYLLO 732 - COMAS



Conste por el presente documento privado un Compromiso de Compraventa, que celebran de una parte, **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** identificada con RUC N° 20173223626, con domicilio en Av. Mariscal Oscar R. Benavides N° 1050, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General señor **RENZO ERNESTO CAROZZI MORALES** identificado con D.N.I. N° 08250506, con facultades inscritas en la Partida Electrónica N° 02009714 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en lo sucesivo se le denominará "**MENORCA**"; y de la otra parte, **ANA HAYDEE DURAND MEDRANO**, identificado con DNI N° 06924292, de estado civil soltero(a), con domicilio en **Pasaje Las Flores 130, P. J. La Libertad**, distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, a quien(es) en adelante se le(s) denominará simplemente "**EL CLIENTE**"; en los términos y condiciones que se detallan a continuación, los mismos que prevalecen respecto de cualquier conversación o coordinación previa, comunicación escrita y/o verbal que pudiera haberse dado entre las partes durante la negociación previa a la firma del mismo:

ANTECEDENTES

PRIMERA.- **MENORCA** es titular del derecho real de propiedad del predio identificado como "Chacra Grande U.C. 02617 del Sector Carabayllo y Chacra Grande U.C. 02616 San Pedro", ubicados en el distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, que a la fecha se encuentran dentro de un procedimiento de cambio de zonificación, cuyo dominio, área y demás medidas perimétricas obran inscritos en las Partidas Electrónicas N° 43719513 y N° 12939059, respectivamente, del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDA.- Sobre parte de los terrenos detallados en los párrafos precedentes, **MENORCA** se encuentra desarrollando el Proyecto denominado "**SAN ANTONIO DE CARABAYLLO 7**", en el que se considera la existencia de 1027 lotes de terreno, entre los que se encuentra el proyectado como Lote N° 18 MZ D-3, el mismo que tendrá un área de 120.00 m2.

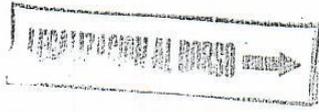
Cabe resaltar que el Proyecto "**SAN ANTONIO DE CARABAYLLO 7**" se encuentra actualmente dentro de un procedimiento de Cambio de Zonificación ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como a la espera de la posterior emisión de la correspondiente Resolución de Habilitación Urbana por parte de la Municipalidad Distrital de Carabayllo y las demás entidades que intervienen en su aprobación y otorgamiento de autorizaciones, tales como EDELNOR, SEDAPAL, etc, por lo que **EL CLIENTE** desde ya manifiesta su aceptación, conformidad y conocimiento de los procedimientos señalados, así como a las eventuales modificaciones que se puedan introducir en el lote de terreno referido, lo cual incluye la ubicación y área exactas del mismo.

COMPROMISO DE COMPRAVENTA

TERCERA.- Por el presente documento, las partes se comprometen a celebrar un contrato de compraventa garantizada con reserva de dominio –en adelante El Contrato-, sobre el lote de terreno descrito en la Cláusula Segunda de este mismo instrumento, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas en las cláusulas siguientes.

CUARTA.- Las partes acuerdan celebrar el contrato de compraventa garantizada dentro del plazo de 01 (un) año contado a partir de la firma del presente documento. Si dentro de dicho plazo no se pudiera celebrar la compraventa antes mencionada, ambas partes acuerdan renovar el presente compromiso a su vencimiento, de manera automática, por el mismo plazo pactado en la presente cláusula.

MENORCA comunicará mediante carta notarial a **EL CLIENTE**, la cual vendrá acompañada de la correspondiente copia de la Resolución de Habilitación Urbana, en el domicilio indicado en la parte



D

introdutoria, su intención de celebrar el contrato de compraventa garantizada, el mismo que deberá suscribirse en las oficinas de MENORCA dentro de un plazo de quince (15) días calendario posteriores a la comunicación cursada por MENORCA a EL CLIENTE.

NOTARIA PÚBLICA / ABOGADA
AL TUPAC AMARU 5732 - COMAS
CENTRO TELEF. 935 22 12 12



QUINTA.- Por la celebración de la compraventa, MENORCA quedará obligada a transferir con reserva de dominio a favor de EL CLIENTE el derecho real de propiedad sobre el lote de terreno descrito en la Cláusula Segunda precedenté y éste último quedará obligado a pagar en dinero la totalidad del precio pactado en la Cláusula Sexta del presente documento.

PRECIO DE VENTA

SEXTA.- El PRECIO DE VENTA AL CONTADO pactado de común acuerdo por las partes para la venta del inmueble, descrito en la Cláusula Segunda de este mismo compromiso, asciende a un total de US\$ 39,228.00 (TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA).

A dicho precio de venta le serán adicionados intereses compensatorios convencionales, de acuerdo a la tasa máxima establecida por el Banco Central de Reserva del Perú para las personas ajenas al sistema financiero, así como los gastos administrativos aplicables a la operación, los cuales implican gestiones regulares varias realizadas por las diferentes áreas de la empresa involucradas en la venta, tales como el área de ventas, de créditos y cobranzas, legal, de servicio al cliente y administración de inmuebles, etc. Entre otras, estas gestiones comprenden la atención y asesoría regular de EL CLIENTE, control de documentos, elaboración y seguimiento de contratos, preparación de minutas, saneamiento de titulación y en general asesoría legal relacionada con la compraventa del inmueble detallado en el presente contrato, servicio de post-venta, etc.



[Handwritten signature]

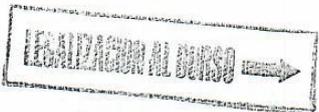
Ambas partes declaran conocer y aceptar que la compra venta garantizada que por el presente documento se obligan a celebrar, está sujeta a una comisión por estructuración de venta. En tal sentido, convienen que el monto de dicha comisión asciende a una suma equivalente al uno punto ocho por ciento (1.8%) del precio de venta más I.G.V., monto que es abonado por EL COMPRADOR al contado en este acto.

SÉPTIMA.- La compraventa comprenderá los usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al inmueble materia del contrato, sin reserva ni limitación alguna, la misma que se realizará AD MESURAM.

En ese sentido, las partes acuerdan que el precio de venta pactado en la cláusula anterior está calculado a razón de US\$ 326.90 por m2 del lote de terreno descrito en la cláusula segunda.

Asimismo, las partes acuerdan que al finalizar la ejecución de las obras del Proyecto "SAN ANTONIO DE CARABAYLLO 7 ", quedará definida el área final exacta del lote de terreno materia del contrato. MENORCA determinará la posible diferencia de área del mismo contrastando la indicada en la cláusula segunda de este documento con la establecida al momento de llevar cabo la inscripción de la misma en la Partida Electrónica independizada correspondiente al lote de terreno, por lo que EL CLIENTE declara desde este momento aceptar la liquidación que se efectuará en virtud de la diferencia de área determinada, de acuerdo al precio por metro cuadrado acordado en el presente compromiso.

De acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, queda claro que el exceso o falta en la extensión o cabida del lote de terreno, según el caso, obligará a EL CLIENTE a pagar lo que resulte de más y a MENORCA a descontar el precio que resulte de menos, según el valor por metro cuadrado del inmueble estipulado en la presente cláusula.



[Handwritten mark]

0003

NOVENA COME - ANAYA
AV. TUPAC AMARU 5737 - COMAS

EL CLIENTE declara expresamente tener conocimiento de estas posibles diferencias que puedan existir en cuanto al área final del lote de terreno materia del contrato.

OCTAVA- Las partes dejan expresa constancia que entre el inmueble materia del futuro contrato de compraventa y el precio pactado como contraprestación por la transferencia del derecho real de propiedad del mismo, existe la más justa y perfecta equivalencia.



GARANTÍA DE CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA

NOVENA- A la firma del presente documento, EL CLIENTE entregará a MENORCA la suma de US\$ 9,807.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS SIETE CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA).

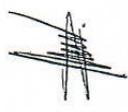
A

Asimismo, EL CLIENTE aceptará, como respaldo del SALDO DE PRECIO DE VENTA, letras de cambio conforme a las estipulaciones y por las cantidades señaladas en el Anexo N° 1 (Hoja Resumen de la Operación N°), el mismo que forma parte integrante e indelible del presente compromiso, con el objeto de garantizar la celebración de la compraventa.

El referido Anexo N° 1 - Hoja Resumen de la Operación - detalla el precio de venta contado del inmueble, los intereses aplicados por el financiamiento, el monto correspondiente a los gastos administrativos y otros detalles de la operación, las mismas que EL CLIENTE declara haber revisado detalladamente antes de la firma del presente documento, no teniendo ninguna duda respecto a sus alcances y validez.



Al momento de celebrarse la compraventa, la estructura financiera detallada en el referido Anexo N° 1 se mantendrá, por lo que cada una de las cuotas abonadas por EL CLIENTE hasta dicha oportunidad, serán imputadas a sus similares que como parte del precio de venta pactado en la Cláusula Sexta del presente documento, se detallarán en el referido contrato de compraventa garantizada.



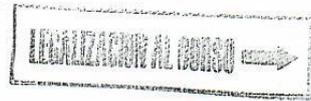
REFINANCIACIÓN DE CUOTAS, PAGO FUERA DE FECHA Y COMISION DE COBRANZA

DÉCIMA- Si EL CLIENTE solicita a MENORCA la refinanciación de alguna de las cuotas detalladas en el Anexo N° 1 o el prepago parcial del saldo del precio de venta pendiente, su solicitud será evaluada por la empresa, de acuerdo a cada caso en particular.

En caso de ser aceptada la solicitud de EL CLIENTE, el mismo abonará a MENORCA la suma de US\$ 200.00 (Doscientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) como gastos administrativos producto de lo solicitado. Al monto a refinanciarse, se le incorporará los intereses compensatorios convencionales que tiene establecido el Banco Central de Reserva del Perú para las personas ajenas al sistema financiero y los gastos correspondientes al retiro de las letras de cambio materia de refinanciación de la entidad bancaria que efectúa la labor de cobranza.

Queda expresamente establecido que la solicitud de refinanciación o el prepago parcial del saldo del precio de venta no faculta a EL CLIENTE al incumplimiento de pago de las cuotas que se encontraran pendientes a la fecha de la misma, toda vez que la solicitud debe ser aceptada por MENORCA y formalizada debidamente por las partes, mediante la suscripción de la documentación correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA- Asimismo, si EL CLIENTE no cumpliera con pagar oportunamente alguna de las cuotas detalladas en el Anexo N° 1, deberá abonar a MENORCA intereses moratorios sobre el monto de las obligaciones vencidas, sin que sea necesario el requerimiento para constituirlo en mora, así como las comisiones de cobranza y los intereses compensatorios convencionales que pudieren generarse en este supuesto, en base a la tasa máxima que tiene establecida el Banco Central de



0024

NOTARIA COMERCIAL
AV. TUPAC AMARU 5732 - COMAS
CENTRAL TELEF. 532 0140



Reserva del Perú para las personas ajenas al sistema financiero, al día de realización del pago. Los intereses moratorios aplicables al presente caso son los intereses convencionales establecidos por el Banco Central de Reserva del Perú para las operaciones entre personas ajenas al sistema financiero. Al vencimiento de cualquiera de las cuotas EL CLIENTE reconoce que MENORCA está en condiciones de requerir el pago y/o de ser el caso, ejecutar cada una de las letras de cambio, sin tener necesidad de protestar el título valor, pues éstos son emitidos con la cláusula "sin protesto". En este sentido, EL CLIENTE declara estar obligado frente a MENORCA, desde el mismo día de vencimiento de cada una de las letras de cambio.

PREPAGO TOTAL DEL SALDO DEL PRECIO DE VENTA

DÉCIMA SEGUNDA.- EL CLIENTE podrá solicitar a MENORCA el prepago total del saldo del precio de venta pendiente de pago, en cuyo caso MENORCA preparará la liquidación correspondiente, procediendo al descuento de los intereses y gastos administrativos no pagados a la fecha en que se efectúe dicho prepago.

INCUMPLIMIENTO DE CELEBRACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

DÉCIMA TERCERA.- En el caso que la compraventa no llegara a celebrarse por causas imputables a EL CLIENTE o, si EL CLIENTE no cumpliera con firmar el contrato de compraventa garantizada en la fecha determinada en la Cláusula Cuarta precedente, MENORCA tendrá derecho a recibir, como penalidad por el incumplimiento del presente compromiso de compraventa, el veinticinco por ciento (25%) del precio de venta contado señalado en la Cláusula Sexta, el cual será descontado del monto entregado como garantía de celebración de la compraventa a cuenta del capital abonado por EL CLIENTE, sin incluir intereses compensatorios y gastos administrativos



En caso que la compraventa no llegara a celebrarse por causa imputable a MENORCA, ésta devolverá a EL CLIENTE, por todo concepto, la suma que haya sido entregada en garantía a dicha fecha. Las demoras de las autoridades administrativas no se considerarán causas imputables a MENORCA.

RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO

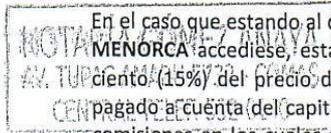
DÉCIMA CUARTA.- En caso que EL CLIENTE incumpliera con el abono de tres cualesquiera de las cuotas establecidas en la Hoja Resumen de la Operación N° CCLC928 (Anexo N° 1), o alguna de las dos últimas cuotas, MENORCA podrá optar, a su sola decisión, por cualquiera de las dos siguientes posibilidades:

- 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.
- 2.- Dar por vencidas todas las cuotas pendientes de pago y exigir judicialmente el pago del total adeudado, incluyendo intereses compensatorios y moratorios, gastos administrativos, comisiones de cobranza, además de los daños y perjuicios que pudieren corresponder.

En el supuesto de envío de cartas notariales, éstas serán dirigidas al domicilio contractual de EL CLIENTE vigente a la fecha de remisión de las mismas, quien ratifica dicha dirección como válida para recibir cualquier tipo de comunicación relativa al presente contrato. En caso de ausencia de EL CLIENTE, la diligencia de entrega de la carta notarial se efectuará con la persona que se encuentre en su domicilio en dicho momento o se dejará por debajo de la puerta.



Q



En el caso que estando al día en sus pagos **EL CLIENTE** solicitase la resolución del presente contrato **MENORCA** accediese, esta última retendrá para sí una suma de dinero equivalente al quince por ciento (15%) del precio de venta por concepto de penalidad, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del capital abonado por **EL CLIENTE**, más los gastos administrativos, de cobranza y comisiones en los cuales se hubiera incurrido con ocasión de la venta, devolviendo a **EL CLIENTE** el remanente de la suma que hubiera pagado hasta la fecha por concepto de capital.



ENTREGA DEL INMUEBLE

DÉCIMA QUINTA.- **MENORCA** se compromete a efectuar la entrega del lote a **EL CLIENTE** siempre que el mismo se encuentre al día en sus pagos y como máximo hasta que se haya producido la inscripción registral de la independización de cada lote resultante de la habilitación urbana, lo que ocurrirá una vez verificada la expedición de la respectiva Resolución Municipal de Recepción de Obras de Habilitación Urbana. En el supuesto que **EL CLIENTE** no se encuentre al día en sus pagos, la entrega del inmueble no procederá hasta la regularización de la deuda pendiente, sin responsabilidad alguna para **MENORCA**.

EL CLIENTE declara tener conocimiento que el inmueble materia del presente compromiso será entregado por **MENORCA** de acuerdo a la morfología que ha podido apreciar en el proyecto, y que su entrega no incluirá la realización de obras de nivelación o limpieza especial del terreno por parte de **MENORCA**.



A fin de formalizar la entrega del inmueble materia del presente compromiso, **MENORCA** citará por escrito a **EL CLIENTE**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad. Si **EL CLIENTE** no concurriera a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que el inmueble materia del mismo ha sido debidamente entregado por **MENORCA** y recibido por **EL CLIENTE** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega, dándose fe de su incomparecencia en el acta respectiva.

Asimismo, **EL CLIENTE** se obliga, una vez se encuentre facultado a construir, a no llevar a cabo edificaciones distintas al uso exclusivo de **VIVIENDA**, asumiendo el mismo cualquier sanción impuesta por la autoridad que resultase competente en caso incumpla con la presente condición.

EL CLIENTE se obliga a edificar y/o construir sobre el lote de terreno utilizando únicamente material noble (ladrillo piedra y cemento). En caso de incumplimiento, es decir llevar a cabo construcciones precarias o temporales, dicho acto constituirá causal de resolución automática del presente compromiso, y autoriza a **MENORCA** a retirar las referidas construcciones bajo costo y riesgo de **EL CLIENTE** y a recuperar la posesión física del lote de terreno. Adicionalmente, en caso **EL CLIENTE** incumpla con lo establecido en la presente cláusula, el mismo deberá cancelar a favor de **MENORCA**, por concepto de penalidad, el veinticinco por ciento (25%) del precio de venta correspondiente al lote de terreno.

DEVOLUCIÓN DE LETRAS DE CAMBIO

DÉCIMA SEXTA.- Las cuotas representadas por letras de cambio que fuesen entregadas como garantía de celebración de la compraventa por **EL CLIENTE** o extinguidas por prepagos o refinanciaciones, se encontrarán a disposición de **EL CLIENTE** para su recojo en las oficinas de **MENORCA**, pasados 30 días de efectuado su pago o refinanciación.

Ambas partes acuerdan que **MENORCA** conservará dichas letras de cambio por el plazo de los tres (03) meses posteriores a su pago, vencidos los cuales procederá a su destrucción, circunstancia que **EL CLIENTE** declara conocer y aceptar.





NOTA: GRAVAMENES Y CARGAS
DÉCIMA SEPTIMA.- Al momento de celebrar el presente compromiso, EL CLIENTE declara en forma expresa tener perfecto conocimiento del estado y situación en la que se encuentran los títulos de propiedad del inmueble descrito en las Cláusulas Primera y Segunda del presente documento.

No obstante lo previsto en el párrafo precedente, por la presente queda clara y expresamente establecido que MENORCA asume la obligación de entregar a EL CLIENTE la partida registral correspondiente al inmueble materia del contrato, debidamente independizada y saneada, gestión que se realizará íntegramente a costo de MENORCA, a efectos que EL CLIENTE pueda registrar la transferencia de propiedad del mismo a su favor, luego de cancelar íntegramente el precio de venta pactado y habiéndose producido la inscripción registral de la independización de los lotes de terreno que conforman el proyecto, materia del contrato.

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

DÉCIMO OCTAVA.- EL CLIENTE autoriza expresamente y desde este momento, a MENORCA para que esta última ceda total o parcialmente todos los derechos derivados de este compromiso, de igual forma autoriza desde este momento la cesión de posición contractual que mantiene MENORCA en el presente contrato, sin reserva ni limitación alguna.



De igual modo EL CLIENTE declara saber y conocer que las Letras de Cambio representativas de las cuotas para el abono del saldo de precio de la garantía de celebración de la compraventa serán de libre disposición de MENORCA, por lo que ésta última podrá sin restricciones de ninguna clase, endosarlas a terceros ya sean personas naturales y/o jurídicas, bajo cualquiera de las modalidades establecidas por la Ley de Títulos Valores, de igual forma podrá transferirlas mediante operaciones de venta de cartera, fideicomiso de titulización, y en general, de cualquier otra forma, y/o entregarlas a cualquier entidad bancaria para su cobranza, así como retirarlas de ésta y/o ingresarlas en cualquier otra, siendo de cargo de EL CLIENTE cualquier suma de dinero que dicha(s) entidad(es) bancaria(s) establezca como cargo, comisión o cualquier otro concepto por cualquiera de éstos servicios.

DE LA INFORMACIÓN OTORGADA AL CLIENTE

DÉCIMA NOVENA.- EL CLIENTE declara que MENORCA le ha brindado la información adecuada y entregado la documentación establecida mediante el artículo 78 de la Ley Nº 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, a su entera y total satisfacción, por lo que declara cumplida la obligación a cargo de MENORCA, en dicho extremo.

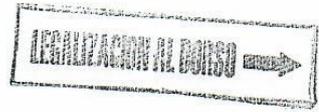
ANEXOS DEL COMPROMISO

VIGÉSIMA.- Forman parte integrante e indisoluble del presente compromiso los siguientes documentos, que EL CLIENTE declara conocer y aceptar, teniendo conocimiento que serán las características del lote que adquiera y de la presente operación:

- 1.- Anexo N° 1 - Hoja Resumen de la Operación.
- 2.- Anexo N° 2 - Plano del Lote N° 18 MZ D-3.

SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

VIGÉSIMA PRIMERA.- Queda expresamente establecido que en el improbable caso de que surja cualquier controversia o discrepancia en relación con la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de lo pactado en este documento, los suscribientes resolverán dichas discrepancias o controversias de mutuo acuerdo y mediante el diálogo directo, aplicando las reglas de la buena fe.



Q

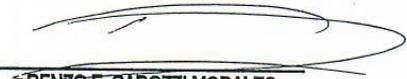
0027



Si, no obstante lo establecido en el párrafo precedente, surgiera alguna controversia que los suscribientes no pudieran solucionar amigablemente en relación con la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de lo pactado en el presente documento, ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del distrito judicial de Lima - Cercado para todo lo que tiene relación con el cumplimiento y ejecución del presente compromiso, señalando como sus domicilios los que aparecen en la introducción del presente compromiso, por lo que se tendrán como bien hechas las notificaciones que se efectúen en dichos domicilios. Todo cambio de domicilio surtirá efectos entre las partes desde la notificación en el domicilio de la contraparte de la carta notarial que contiene el nuevo domicilio. EL CLIENTE podrá comunicar de manera personal el cambio del domicilio contractual en el domicilio de MENORCA mediante la presentación de la correspondiente Declaración Jurada, cuyo formato será proporcionado en dicho acto por MENORCA.

Para los efectos de cualquiera de las comunicaciones derivadas del presente documento, las partes declaran que, en el supuesto de envío de comunicaciones por conducto notarial, éstas serán dirigidas al domicilio expresado por EL CLIENTE, quien ratifica el mismo como válido para recibir cualquier tipo de comunicación relativa al presente compromiso. En caso el domicilio de EL COMPRADOR incluya la derivación a un departamento, interior, casa o similar, al cual no pueda accederse directamente, EL COMPRADOR convalida expresa e irrevocablemente el acto de notificación de cualquier acto efectuada en la portería o conserjería del inmueble donde se encuentre su domicilio contractual. En caso de ausencia de EL COMPRADOR, la diligencia de entrega de la referida comunicación se efectuará con la persona que se encuentre en el domicilio en dicho momento o se dejará por debajo de la puerta.

Lima, 17 de Junio de 2015

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

RENZO E. CAROZZI MORALES
GERENTE GENERAL
MENORCA



EL CLIENTE

LEGALIZACION AL DORSO →

7

ANEXO N°01

HOJA RESUMEN DE LA OPERACIÓN - COMPROMISO DE CONTRATAR N° CCLC928

NOTARÍA GÓMEZ ANAYA

AV. TIBASAMARU 5732 - COMAS

Cliente: ANA HAYDEE DURAND MEDRANO

Inmueble: Manzana: D-3-Lote: 18

Área: 120.00 m2 Urbanización "San Antonio de Carabayllo 7"



1.- PRECIO AL CONTADO

1.1.- Precio por metro cuadrado	US\$	<u>326.90</u>
1.2.- Área del Terreno	m2	<u>120.00</u>
1.3.- Total Precio de Venta al Contado	US\$	<u>39,228.00</u>
1.4.- El Precio de Venta será reajustado de acuerdo al área definitiva del Lote luego de la inscripción registral correspondiente (Art. 1574 del C.C.)		
1.5.- Comisión por estructuración de venta	US\$	<u>833.20</u>

2.- FINANCIAMIENTO

2.1.- Total Precio de Venta	US\$	<u>39,228.00</u>
2.2.- Garantía de Celebración de la Compraventa	US\$	<u>9,807.00</u>
2.3.- Saldo Financiado	US\$	<u>29,421.00</u>
2.4.- 84 cuotas del Saldo de Precio a Financiar (84 Letras de Cambio), cada una de:	US\$	<u>685.94</u>
2.5.- Periodicidad	MENSUAL	
2.6.- Fechas de Pago	del <u>01/02/2016</u> al <u>01/01/2023</u>	
2.7.- Monto Total de intereses de financiación a la tasa de interés efectiva anual de: 16.00%	US\$	<u>20,791.20</u>
2.8.- Monto total de gastos administrativos por la venta del inmueble con precio financiado, tasa efectiva anual de: 5.70 %	US\$	<u>7,406.76</u>
2.09.- Monto total a pagar	US\$	<u>67,425.96</u>
2.10.- Valor de la cuota	US\$	<u>685.94</u>
2.11.- Los pagos se efectuarán exclusiva y obligatoriamente en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.		
2.12.- Los intereses y mora se ha pactado a las tasas máximas permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú.		

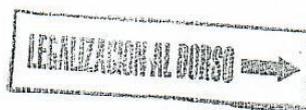
Lima, 17 de Junio de 2015

MENORCA INVERSIONES S.A.C.



 RENZO E. CAROZZI MORALES
 GERENTE GENERAL
 MENORCA



 EL CLIENTE


0009



Conste por el presente documento que se extiende por triplicado, el Contrato de Compraventa Garantizada con Reserva de Propiedad (en adelante, "Contrato"), que celebran de una parte Menorca Inversiones S.A.C. con R.U.C. N° 20173223626, con domicilio en Av. Javier Prado Este N° 488, oficina 301, distrito de San Isidro, debidamente representada por su Gerente General Antonio Gaspar Almeida Briceño, identificado con D.N.I. N° 18189979 según consta de las facultades obrantes en la Partida Electrónica N° 02009714 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA VENDEDORA"; y de la otra parte, ANA HAYDEE DURAND MEDRANO, identificado(a) con C.E. N° 06924292, de estado civil soltero(a), con domicilio para efectos del presente Contrato en Pasaje Las Flores 130, P.j. La Libertad, distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, a quien(es) en adelante se le(s) denominará "EL COMPRADOR", en los términos y condiciones que se detallan a continuación, los cuales prevalecerán respecto de cualquier acuerdo previo y/o comunicación verbal o escrita que pudiera haberse dado o cursado entre las partes durante la negociación previa al presente acuerdo contractual, conforme a las siguientes estipulaciones:

PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1 LA VENDEDORA es titular del derecho real de propiedad del inmueble identificado como "Parcela N° 1 y Chacra Grande", ubicado en el Distrito de Carabaylo, Provincia y Departamento de Lima, cuyo dominio, áreas y demás medidas perimétricas obran inscritas en la Partida Electrónica N° 13375181 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima. En el referido inmueble se ha proyectado la creación de la "Urbanización Las Cascadas" (en adelante, "Proyecto"), el que se encuentra dividido en lotes y manzanas; el cual ha sido aprobado, autorizada su ejecución de obras, así como también autorizada la celebración de Contratos de Venta Garantizada y construcción simultánea de viviendas en los lotes que lo integran, mediante Resolución N° 2395-2015/GDUR-MDC, de fecha 11 de septiembre de 2015, emitida por la Municipalidad distrital de Carabaylo.
- 1.2 Mediante contrato de Compromiso De Contratar CLC928 de fecha 17 de Junio de 2015, -en adelante, el Compromiso- las partes se obligaron a celebrar el presente contrato de compraventa garantizada, por el inmueble denominado: Lote 18 Manzana D-3 Urbanización "Las Cascadas" -en adelante EL INMUEBLE- conforme a las estipulaciones contenidas en el referido instrumento.
- 1.3 EL COMPRADOR declara haber revisado y conocer al detalle los alcances del Proyecto y se ratifica en su intención de celebrar el contrato de compraventa garantizada descrito en el párrafo precedente, declarando que entiende que el objeto del Proyecto es la venta de lotes y no de viviendas. EL COMPRADOR adicionalmente declara que entiende plenamente que, como todo proyecto en desarrollo o ejecución, ciertas modificaciones, cambios y/o variaciones pueden producirse por lo que EL COMPRADOR manifiesta su conformidad y autoriza a LA VENDEDORA para que realice tales modificaciones, cambios y/o variaciones en cualquier momento sin necesidad de comunicación previa alguna y sin necesidad de autorización adicional por parte de este a favor de LA VENDEDORA más que su firma en el presente Contrato.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

- 2.1 Por medio del presente contrato, ambas partes de conformidad con lo establecido en la Cláusula Tercera del contrato del Compromiso descrito en el numeral 1.2 de la cláusula precedente, celebran el CONTRATO DE COMPRAVENTA GARANTIZADA CON RESERVA DE DOMINIO N° CLC928, respecto de EL INMUEBLE, -en adelante Contrato- el mismo que se celebra en los mismos términos y condiciones del Compromiso, con excepción de las cláusulas cuyas modificaciones se detallan en las cláusulas siguientes.

TERCERA: DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA GARANTIZADA

- 3.1 Por el presente acto, en virtud a la autonomía de la voluntad contractual de las partes consagrada en el artículo 1356° del Código Civil, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1351° del referido cuerpo normativo, ambas partes ratifican la estructura económica establecida en la cláusula NOVENA del Compromiso, por tanto, teniendo en consideración los pagos efectuados a la fecha, ambas partes declaran lo siguiente:



[Handwritten signature]

ESTE DOCUMENTO NO HA
SOMETIDO A LA FIRMA

[Handwritten mark]

SE LEGALIZAN LA(S) FIRMA(S) MAS NO EL CONTENIDO

NOTARÍA GÓMEZ ANAYA
AV. TUPAC AMARU 5732 - COMAS

CENTRAL TVE COMAS

NOTARÍA GÓMEZ ANAYA
AV. TUPAC AMARU 5732 - COMAS
CENTRAL

3.1.1 El precio de venta pactado de mutuo y compraventa por EL INMUEBLE asciende a la suma de US\$ 326.90 (TRESCIENTOS VEINTISEIS CON 90/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por cada metro cuadrado, es decir, el precio de venta por EL INMUEBLE asciende a la suma de US\$ 39,228.00 (TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), sin perjuicio del ajuste que se ejecutará de ser el caso, conforme a la cláusula séptima del Compromiso.

Dicho precio es pagado conforme a lo siguiente:

- I. Bajo la denominación de Garantía de la Celebración de la Compraventa, la suma de US\$ 9,807.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS SIETE CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), que a la fecha han sido íntegramente pagados por EL COMPRADOR y que en este acto ambas partes imputan en calidad de CUOTA INICIAL.
- II. Como saldo del precio de venta la suma de US\$ 29,421.00 (VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTIUNO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), financiados en 84 (OCHENTA Y CUATRO) cuotas mensuales de US\$ 685.94 (SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON 94/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) cada una, representadas por igual número de Letras de Cambio, emitidas con cláusula de liberación de protesto cada una y con vencimientos sucesivos de cada treinta (30) días, con primer vencimiento el día 01/02/2016 y último vencimiento el día 01/01/2023, respectivamente, que han sido oportunamente suscritas conforme se detalla en El Compromiso, y que en este acto se incorporan al Contrato.
- III. LA VENDEDORA declara que a la fecha de suscripción del presente contrato de compraventa garantizada EL COMPRADOR ha cancelado el íntegro de la Cuota Inicial, y respecto del saldo del precio de venta, ha cancelado un total de 09 cuotas, quedando pendiente un total de 75 cuotas.
- IV. Respecto a los pagos financiados, ambas partes declaran y reconocen irrevocablemente que EL COMPRADOR solicitó oportunamente a LA VENDEDORA la concesión de facilidades para el pago en armadas y sin intereses de la Garantía de Celebración de la Compraventa (Cuota Inicial) y/o para el inicio del pago del Saldo del Precio de Venta, lo cual generó un periodo de gracia durante el tiempo comprendido entre la fecha de suscripción del compromiso y la fecha del primer pago del Saldo del Precio de Venta. Ambas partes reconocen irrevocablemente que durante dicho periodo de gracia el íntegro del Saldo Del Precio De Venta generó intereses compensatorios, los cuales se calcularon oportunamente a la tasa máxima fijada para operaciones en moneda extranjera entre las personas ajenas al Sistema Financiero, y se distribuyeron equitativamente entre las cuotas del saldo del precio de venta, por lo que cada una de dichas porciones se encuentran contenidas en cada una de las cuotas del saldo del precio de venta y cuya obligatoriedad de pago reconocen irrevocablemente.

Las referidas cuotas incluyen todos los conceptos expresamente señalados en el segundo párrafo de la cláusula sexta de El Compromiso. No se incluyen aquellos costos y/o gastos que se pudieran generar como consecuencia de la elaboración, atención y/o suscripción de cláusulas adicionales, adendas, modificaciones contractuales o gestiones producto de solicitudes o especiales necesidades de EL CLIENTE que no se ajusten a lo expresamente señalado en la presente cláusula.

- 3.2 Todos los pagos derivados del Contrato deberán efectuarse en la entidad del sistema financiero y bajo la modalidad que oportunamente indicará LA VENDEDORA. Cualquier variación será comunicada por LA VENDEDORA. Los pagos efectuados se imputarán primero a gastos, luego a comisiones, seguidamente a intereses y por último al capital.
- 3.3 En el caso de pago de cuotas del saldo de precio, de los intereses devengados, y/o de cualquier otra suma adeudada a LA VENDEDORA, mediante depósito o transferencia bancaria y/o cualquier modalidad no comunicada por LA VENDEDORA, EL COMPRADOR se obliga a remitirle copia del comprobante que acredita el depósito o la constancia de transferencia correspondiente al pago que realice. Si EL COMPRADOR no cumple con la remisión de dicho documento, el pago podría tenerse por no realizado, entendiéndose por no cancelada la cuota, intereses o suma correspondiente, lo que podrá generar las consecuencias que se detallan en la cláusula décimo cuarta de El Compromiso.
- 3.4 Ambas partes convienen que tanto la emisión, el giro, así como la aceptación de las Letras de Cambio no constituyen novación respecto de la obligación principal de pago del saldo de precio, sino mera instrumentalización de crédito. Asimismo, se conviene en que aun cuando las Letras de Cambio se instrumentasen por culpa de LA VENDEDORA, la obligación principal de pago de precio no se extinguirá, constituyendo esta disposición pacto en contrario a lo dispuesto en el artículo 1233° del Código Civil. La entrega de las Letras de Cambio no extingue la obligación de pago.

[Handwritten signature]

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO
PREPARADO POR UN ABOGADO

SE LEGALIZA(N) LA(S) FIRMA(S) MAS NO EL CONTENIDO

NOTARIA GOMEZ ANAYA
AV. TUPAC AMARU 5732 - COMAS
CENTRAL TELEF 572-0140

GOMEZ ANAYA
5732 - COMAS
CENTRAL TELEF 572-0140

003

- 3.5 Queda expresamente entendido que, siendo la recepción de Letras de Cambio una simple facilidad que LA VENDEDORA otorga a EL COMPRADOR para el pago del saldo de precio en los términos antes señalados, cualquier impuesto que pudiera gravar en el futuro tales Letras de Cambio será de cuenta y cargo exclusivamente de EL COMPRADOR.
- 3.6 EL COMPRADOR declara haber sido informado por LA VENDEDORA que conforme establece el artículo 17.3 de la Ley de Títulos Valores, aprobada por Ley N° 27872, las Letras de Cambio cuyo último tenedor sea una empresa del sistema financiero nacional podrán ser destruidas por esta una vez que sea pagada totalmente, sin que ello genere responsabilidad alguna para LA VENDEDORA.



CUARTA: DE LAS MODIFICACIONES CONTRACTUALES

Ambas partes acuerdan modificar el compromiso de contratar, respecto de las cláusulas que a continuación se detallan:

- 4.1. Incorporar un segundo párrafo a la cláusula décimo segunda, con el siguiente texto:
"Ambas partes declaran que EL COMPRADOR tiene derecho de efectuar pago(s) anticipado(s) o prepago(s) de los saldos del precio de venta pendientes, en forma total o parcial, ante lo cual se liquidarán y pagarán los intereses que estuvieran pendientes correspondientes a las cuotas del saldo de precio, y se realizará la reducción proporcional de los intereses compensatorios aplicables, generados al día de pago y la liquidación de las comisiones y gastos derivados del presente Contrato o sus modificatorias de corresponder. No se aplicarán ninguna clase de penalidades por tal acto".
- 4.2. Incorporar un cuarto y quinto párrafo a la cláusula décimo cuarta de El Compromiso, con el siguiente texto:
"En la eventualidad que estando al día en sus pagos, EL COMPRADOR solicitase la terminación del presente Contrato y LA VENDEDORA accediese, esta última retendrá para sí o de ser el caso tendrá derecho al pago en la fecha indicada por LA VENDEDORA, de una suma de dinero equivalente al quince por ciento (15%) del precio de venta, a la que deberán sumarse los gastos administrativos, de cobranza y comisiones en los cuales se hubiera incurrido con ocasión de la venta, devolviendo a EL COMPRADOR el remanente de la suma que hubiera pagado hasta la fecha de resolución por concepto de capital del precio (sin intereses).



[Handwritten signature]

En todos los casos la penalidad pactada es sin perjuicio del daño ulterior. En cualquier caso de restitución del precio o parte de este por LA VENDEDORA, dicha restitución se producirá únicamente respecto del capital pagado. El hecho de que LA VENDEDORA no opte por la resolución del Contrato ante la falta de pago oportuno o cualquier causa, no significa que ha renunciado a tal derecho. Adicionalmente o alternativamente a la resolución, frente a cualquier incumplimiento de EL COMPRADOR LA VENDEDORA podrá suspender la ejecución de sus obligaciones frente a este, hasta que EL COMPRADOR subsane su incumplimiento a satisfacción de LA VENDEDORA. Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en los párrafos precedentes, ambas partes acuerdan que en cualquiera de los casos de resolución del Contrato o terminación anticipada del mismo, EL COMPRADOR deberá restituir inmediatamente a LA VENDEDORA, bajo responsabilidad civil y penal, la posesión de EL INMUEBLE, en caso que le hubiese sido entregado. De no restituir EL COMPRADOR EL INMUEBLE de manera inmediata a la resolución, EL COMPRADOR se obliga a pagar a título de penalidad a LA VENDEDORA el equivalente a US\$ 20.00 (VEINTE CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por cada día que no sea restituido. Producida la resolución o terminación anticipada del Contrato, LA VENDEDORA queda en completa libertad para disponer EL INMUEBLE en la forma que juzgue conveniente, no teniendo EL COMPRADOR derecho a devolución o reclamo alguno sobre el mismo."

ESTE DOCUMENTO FORMA PARTE
INTEGRAL DEL INSTRUMENTO

- 4.3 Incorporar un sexto párrafo a la cláusula décima quinta del Compromiso, con la siguiente redacción:
"La culminación de las obras generales de Habilitación Urbana de cargo de LA VENDEDORA correspondientes al Proyecto se producirá en un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) meses computados desde el día siguiente a la emisión de la Licencia de Habilitación Urbana detallada en la cláusula primera del presente contrato comprometiéndose LA VENDEDORA a entregar la posesión de EL INMUEBLE dentro del plazo de sesenta (60) días siguientes a la emisión de la resolución de recepción de las obras de Habilitación Urbana por la autoridad competente, para lo cual será requisito que EL COMPRADOR hubiera efectuado la cancelación total de cualquier suma de dinero adeudada a LA VENDEDORA, salvo se presente un evento de caso fortuito o fuerza mayor, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1315° del Código Civil, o una Causa No Imputable a LA VENDEDORA, en cuyo caso los plazos

[Handwritten signature]

SE LEGALIZA(N) LA(S) FIRMA(S) MAS NO EL CONTENIDO

NOTARÍA GÓMEZ ANAYA
AV. TUPAC AMARU 5732 - COMAS
CENTRAL TELEF. 5732-8140

NOTARÍA GÓMEZ ANAYA
AV. TUPAC AMARU 5732
CENTRAL TELEF. 5732-8140

serán suspendidos por la totalidad del tiempo de retraso que hayan ocasionado tales circunstancias que sea necesario para la culminación de las obras, la Recepción de las Obras de Habilitación Urbana de ser el caso para la entrega de **EL INMUEBLE**. Las partes acuerdan que se entenderá por Causa No Imputable aquel evento que impida el cumplimiento o el cumplimiento exacto, oportuno y no defectuoso de la prestación prometida a pesar de que **LA VENDEDORA** hubiese empleado la diligencia ordinaria requerida, lo que incluye, pero no se limita a cualquier retraso, acciones u omisiones por parte de la Municipalidad correspondiente o autoridades administrativas competentes en la emisión y/o entrega de los títulos habilitantes para el desarrollo del Proyecto, aprobación y/u otorgamiento de factibilidades, o conformidad de las empresas prestadoras de los servicios. **EL COMPRADOR** declara haber sido informado de la situación particular de accesibilidad a los servicios públicos de manera previa a la celebración del presente Contrato de modo que ha existido revelación de información plena y oportuna sobre la situación general del Proyecto estando fuera de la esfera de control de **LA VENDEDORA** informar de cada cambio o modificación que pudiera ser atribuible a las empresas prestadoras de servicios, a la Municipalidad o autoridades administrativas".

4.4. Incorporar un séptimo párrafo a la cláusula décima quinta del Compromiso, con la siguiente redacción:
"No obstante lo dispuesto en el numeral precedente, **LA VENDEDORA** podrá hacer entrega anticipada de **EL INMUEBLE** antes de que se verifiquen las condiciones ya mencionadas e incluso antes de que se hubiese transferido la propiedad de **EL INMUEBLE** en cuyo caso **EL COMPRADOR** asumirá desde la entrega el riesgo por pérdida o deterioro de **EL INMUEBLE** y adquiere la condición prevista por la primera parte del artículo 905° del Código Civil. En dicho escenario, **EL COMPRADOR** se encuentra obligado a no perturbar o interrumpir de manera alguna, por la razón que fuere, la ejecución del Proyecto, pudiendo **LA VENDEDORA** tomar las medidas que fueran necesarias, a su sola discreción, para detener las interrupciones al desarrollo del Proyecto. De realizarse la entrega anticipada antes señalada, en caso las empresas prestadoras de servicios públicos (electricidad, agua y/o alcantarillado) o la autoridad municipal no se encuentren a dicho momento, por la razón que fuere, brindando los servicios que administran, **EL COMPRADOR** reconoce irrevocablemente que ello es resultado de la entrega anticipada de **EL INMUEBLE**, y que **LA VENDEDORA** no se encuentra obligada a garantizar la prestación de los mismos, y reconoce que ello es de cargo de dichas entidades y ocurrirá con la recepción de obras correspondiente. Sin perjuicio de lo señalado, **EL COMPRADOR** se compromete a llevar a cabo las coordinaciones que resultasen necesarias con **LA VENDEDORA** a fin de atender sus necesidades y/o requerimientos."

ESTE DOCUMENTO HA SIDO
INSERIDO EN LA NOTARÍA

4.5. Incorporar la cláusula **VIGÉSIMO SEGUNDA** del Compromiso, con la siguiente redacción:
"VIGESIMO SEGUNDA: DECLARACIONES
22.1 **EL COMPRADOR** acepta expresamente que cualquier imagen y/o descripción que forme parte de la publicidad y/o promoción del Proyecto es meramente referencial, y por tanto, las características del mismo serán las que se han informado y recogido en el presente Contrato; sin perjuicio de la facultad de **LA VENDEDORA** de realizar modificaciones, cambios y/o variaciones de conformidad con lo pactado en este Contrato.
22.2 Siendo que la presente compraventa garantizada tiene por objeto la venta de un bien futuro, conforme a lo establecido en el artículo 1534° del Código Civil, ambas partes establecen como condición suspensiva para su existencia la emisión de la resolución de recepción de obras que otorgará la Municipalidad distrital a **LA VENDEDORA**.
22.3 **EL COMPRADOR** declara conocer y aceptar que sobre el inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 13375181 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, en el cual se ejecutará el Proyecto y dentro del cual se ubicará **EL INMUEBLE**, se encuentra hipotecado a favor del **BANCO DE CREDITO DEL PERU**. En caso sea requerido ampliar la referida hipoteca, **EL COMPRADOR** desde ya da su conformidad para ello. **LA VENDEDORA** procederá al levantamiento y/o cancelación de la hipoteca antes señalada que afecte(n) a **EL INMUEBLE**, una vez verificado que **EL COMPRADOR** ha cumplido con pagar la totalidad de las sumas debidas a **LA VENDEDORA** derivadas el Contrato, y dentro de los sesenta (60) días desde que se hubiera producido la inscripción registral de la independización de cada lote resultante de la habilitación urbana del Proyecto, lo que ocurrirá una vez expedida la respectiva Resolución Municipal de Recepción de Obras de Habilitación Urbana a la que pertenece **EL INMUEBLE**. El plazo se podrá ampliar por Causa No Imputable a **LA VENDEDORA** conforme dicho término se define en la Cláusula Novena. En tal sentido, **EL COMPRADOR** declara su expresa conformidad, autorización y/o aceptación con lo indicado en los párrafos precedentes.

SE LEGALIZAN LA(S) FIRMA(S) MAS NO EL CONTENIDO

AV. 227
COMAS
5740

Queda expresamente entendido que las obras de habilitación urbana que conforme al proyecto aprobado por la autoridad municipal y/o las modificaciones al mismo que en el proceso se pudieran generar, ejecuta y/o ejecutará **LA VENDEDORA**, (electrificación, agua potable y alcantarillado, pistas y veredas), no son materia de la presente compraventa, y serán ejecutadas por **LA VENDEDORA** en su oportunidad entregadas a las empresas prestadoras de servicios y la autoridad municipal según corresponda, siendo **LA VENDEDORA** la única titular del o los derechos de reembolso que por estos conceptos correspondiere según la legislación de la materia. En tal sentido **EL COMPRADOR** deja expresa e irrevocable constancia y declaración que no le corresponde nada por dichos conceptos habida cuenta que adquiere un lote de terreno habilitado y nada más, y en todo caso desde la suscripción del presente instrumento autoriza a **LA VENDEDORA** para efectuar la tramitación y cobranza efectiva de dichas inversiones, sea judicial o extrajudicialmente. Como consecuencia de lo anterior, en este acto **EL COMPRADOR** cede gratuita e irrevocablemente a favor de **LA VENDEDORA** el derecho al cobro del reembolso por contribución reembolsable que le pueda corresponder, quedando **LA VENDEDORA** autorizada a tramitar dicho pago ante la entidad prestadora de servicios que recepcione las obras pertinentes.

22.5 Las partes declaran que conocen y consienten que las construcciones, instalaciones, elementos y/o personal de control y/o gestión de tránsito que pudiera instalar y/o destinar en los accesos vehiculares, peatonales o espacios del Proyecto no forman parte del presente contrato, teniendo únicamente finalidades ornamentales, disuasivas, de colaboración con el ordenamiento y fluidez tanto de vehículos como de personas según corresponda, por lo que reconocen que no son una obligación de **LA VENDEDORA** frente a **EL COMPRADOR** ni generan expectativas de **EL COMPRADOR** para su prestación por **LA VENDEDORA**. Asimismo, queda expresamente reconocido por ambas partes contratantes que los elementos o el personal antes señalado no están orientados a brindar ninguna clase de seguridad personal a los propietarios, a sus viviendas o sus bienes, declarando **EL COMPRADOR** conocer que dicha labor corresponde a la autoridad policial y/o municipal según sus funciones, y que por lo tanto, **EL COMPRADOR** mantiene indemne a **LA VENDEDORA** de la responsabilidad por cualquier afectación, sustracción, pérdida, hurto, robo o en general hechos de terceros que ocasionen daños contra **EL COMPRADOR** o sus bienes.

22.6 **EL COMPRADOR** se obliga a construir respetando los retiros, zonificación y reglamentos municipales, obteniendo todas las licencias, autorizaciones o títulos habilitantes que necesitara de acuerdo a la normativa aplicable y cumpliendo los requisitos pertinentes, así como a construir respetando todas las disposiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, siempre que se encuentre debidamente autorizado para ello y se verifiquen las demás condiciones establecidas en el presente instrumento, siendo de su absoluta responsabilidad cualquier sanción y/o multa que de su inobservancia resulten, obligándose a mantener en todo momento indemne a **LA VENDEDORA** frente a cualquier reclamo, demanda, denuncia, proceso, procedimiento, sanción o daño que pueda presentarse frente al incumplimiento o cumplimiento defectuoso, inexacto o tardío de dichos parámetros u obligaciones.

22.7 **EL COMPRADOR** declara conocer que **LA VENDEDORA**, propietaria del terreno inscrito en la Partida Electrónica N° 13375181 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, dentro del cual se desarrolla el Proyecto en donde se ubica **EL INMUEBLE** no está obligada a ejecutar las obras de Redes Telefónicas.

22.8 Las partes se responsabilizan frente al fisco, así como ante el Concejo Municipal por cualquier tributo que se estuviera adeudando por **EL INMUEBLE**, conforme a lo establecido en las normas pertinentes. A efectos de la relación interna entre contratantes, son de cargo de **LA VENDEDORA** los tributos municipales hasta la fecha de entrega de **EL INMUEBLE** y serán de cargo de **EL COMPRADOR** dichos tributos a partir de la fecha de entrega. Corresponde a **EL COMPRADOR** la declaración y el pago del Impuesto de Alcabala si éste fuere aplicable a la transferencia, conforme a ley. Las partes dejan expresa constancia que cualquier tributo, sea impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulte afecto **EL INMUEBLE** materia de este Contrato que fuese creado o se aumente su tasa en fecha posterior a la firma del presente Contrato, será de responsabilidad y cuenta de **EL COMPRADOR**.

22.9 Todos los tributos y gastos que origine el presente Contrato, la Minuta y posterior Escritura Pública que ésta genere, incluida las correspondientes a las tomas de firmas correspondientes, son de cuenta y cargo de **EL COMPRADOR**, incluyendo una copia simple de la Escritura Pública de Compraventa para **LA VENDEDORA**.



[Handwritten signature]

REGISTRO NACIONAL DE PROPIEDAD INMUEBLE
OFICINA REGISTRAL DE LIMA

[Handwritten mark]



SE LEGALIZAN (LAS) FIRMAS) MAS NO EL CONTENIDO

NOTARIA GOMEZ ANAYA
AV. TUPAC AMARU 5732 - COMAS

22.10 Las conexiones domiciliarias de agua y luz, así como las instalaciones de los medidores correspondientes, son de cuenta y cargo de **EL COMPRADOR**, quien deberá contratar el suministro de dichos servicios con las entidades prestadoras o distribuidoras de dichos servicios que resulten competentes de acuerdo a ley. Durante la ejecución de las obras de habilitación urbana, las entidades prestadoras o distribuidoras de los servicios públicos antes descritos podrán realizar las inspecciones y supervisiones necesarias. Una vez que las obras correspondientes a los servicios públicos hubiesen sido recibidas por las entidades prestadoras o distribuidoras, respectivamente, dichas empresas podrán realizar las labores de mantenimiento de las redes generales a su cargo según sea el caso (agua, desagüe, sistema de redes de media o baja tensión, etc.) conforme a la ley de la materia, sin necesidad de autorización alguna por parte de **EL COMPRADOR**.

22.11 Las partes contratantes declaran que cualquier modificación futura de la obra de urbanización del Proyecto, después de que haya sido recepcionada por la autoridad competente será de cargo de **EL COMPRADOR**. El derecho de carga eléctrica que le corresponde a los Lotes es de un mínimo de novecientos (900) vatios.

22.12 **EL COMPRADOR** no podrá ceder sus derechos, obligaciones o posición contractual sin el consentimiento previo y por escrito de **LA VENDEDORA**.

22.13 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado previamente a la suscripción del presente documento, sobre el uso y finalidad del tratamiento de sus datos personales, sus destinatarios y la existencia de un banco de datos que los almacenará, por tal motivo, con su sola firma al final del presente documento, autoriza a **LA VENDEDORA**, de manera voluntaria, incondicional y de forma expresa, al uso exclusivo de dichos datos personales los mismos que se utilizarán únicamente para efectos relacionados a la ejecución de la relación obligacional que se genera en el presente acto, de conformidad a la regulado por la Ley de Protección de Datos Personales, Ley N° 29733, su reglamento, normas modificatorias, ampliatorias o sustitutorias.

22.14 Ambas partes declaran que todos los términos, estipulaciones y condiciones del presente instrumento son producto del acuerdo arribado por las partes, por lo que serán los únicos y definitivos que se aplicarán a la celebración y ejecución del presente Contrato, y por tanto, cualquier comunicación verbal o escrita que se contraponga a las cláusulas del presente contrato y que pudieran haberse dado o cursado entre las partes durante la negociación previa al acuerdo contractual, en este acto quedan sin efecto.

22.15 En el caso que el domicilio de **EL COMPRADOR** incluya la derivación a un departamento, interior, casa o similar, al cual no pueda accederse directamente, **EL COMPRADOR** convalida expresa e irrevocablemente el acto de notificación de cualquier acto efectuada en la portería o conserjería del inmueble donde se encuentre su domicilio contractual. En caso de ausencia de **EL COMPRADOR**, la diligencia de entrega de la referida comunicación se efectuará con la persona que se encuentre en el domicilio en dicho momento o se dejará por debajo de la puerta y se entenderá válidamente notificado desde ese acto.

22.16 Las partes declaran y reconocen que las cláusulas contenidas en el presente Contrato han sido negociadas y revisadas detenidamente por ambas y que han tenido la oportunidad de efectuar comentarios, variaciones y/o ampliaciones en los pactos contractuales hasta culminar un texto mutuamente aceptado y convenido. En virtud a ello, las partes dan su conformidad con el contenido del presente documento, el mismo que es aplicable a su relación contractual y coinciden y consienten en que todas sus cláusulas resultan válidas y pueden surtir efectos sin contravenir las normas legales vigentes en la República de Perú. La nulidad, ineficacia y/o inoponibilidad de cualquier cláusula y/o pacto contenido en el presente documento, no afectará a los demás acordados entre las partes, manteniéndose vigentes las demás estipulaciones contractuales.

22.17 Las partes dejan constancia de que reciben una copia de este documento, el cual suscriben en cada una de sus páginas directamente o a través de sus apoderados en señal de conformidad y plena aceptación respecto de su contenido integral. Asimismo, **EL COMPRADOR** declara haber recibido la Hoja Resumen del presente Contrato.

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO
REGISTRADO EN LA NOTARIA

LEGALIZAN(LA(S) FIRMAS) MAS NO EL CONTENIDO

NOTARIA GÓMEZ ANAYA
AV. TUPAC AMARU 5732 - COMAS
CENTRAL TELEF. 532-0140

0032

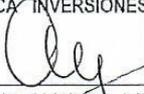
22.18 Ambas partes ratifican el Anexo N° 01 – Hoja Resumen de la Operación, suscrita en El Compromiso.

22.19 Ambas partes con la suscripción del presente contrato declaran cumplidas las obligaciones de **VENDEDORA** contenidas en las cláusulas tercera, cuarta y quinta del Compromiso de Contratar detallado en el numeral 1.2 del presente instrumento."



Lima, 19 de octubre de 2016.

MENORCA INVERSIONES S.A.C.


ANTONIO ALMEIDA BRICEÑO
Gerente General

LA VENDEDORA



EL COMPRADOR



CERTIFICO: QUE LA FIRMA AL ANVERSO DEL PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDE A: DURAND MEDRANO ANA HAYDEE, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 06924292. DE LO QUE DOY FE. =====

CONSTANCIA DE LEGALIZACION DE FIRMAS Y NO CONTENIDO: SE DEJA CONSTANCIA QUE LA PRESENTE CERTIFICACION SE REFIERE UNICA Y EXCLUSIVAMENTE A DAR FE QUE LAS FIRMAS CORRESPONDEN A QUIENES SUSCRIBEN EL DOCUMENTO. NO ASUMIENDO EL NOTARIO RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO, DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO LEGISLATIVO 1049. =====

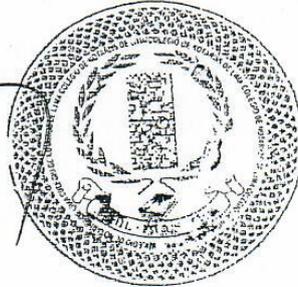
LIMA, 29 DE SETIEMBRE DEL 2017.








CARLOS ALFREDO GÓMEZ ANAYA
NOTARIO DE LIMA



ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARIA

SE LEGALIZA(N) LA(S) FIRMA(S) MAS NO EL CONTENIDO

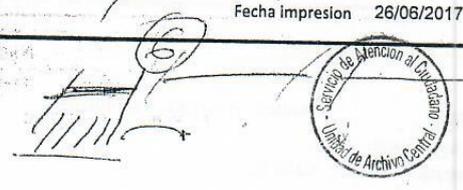
998843179 William Caranza

1-90



Fecha impresion 26/06/2017

Estado de Cuenta
Moneda: Dolares



Ciente: DURAND MEDRANO ANA HAYDEE
 Represen Legal:
 Contrato: C230928
 Urbanizacion: LAS CASCADAS
 Etapa: 03 Lote: 018
 Manzana: D-3 Area: 120.00

TEA Compensatoria: 21.70 %
 TEM Compensatoria: 1.65 %
 Precio Venta: 39,228.00
 Cuota Inicial: 9,807.00

Nº de Cuota	Monto De la Cuota	Capital	Interes *	Interes 1 **	Interes Moratorio	Interes 2 ****	Monto Pagado	Saldo De Capital ***	Fecha Vcto	Fecha De Pago	Observacion	S
001	685.94	164.34	485.46	36.14	0.00	0.00	685.94	29,256.66	01/02/2016	27/01/2016	Pagó antes de su Vcto	1
002	685.94	167.05	482.75	36.14	0.00	0.00	685.94	29,089.61	01/03/2016	29/02/2016	Pagó antes de su Vcto	1
003	685.94	169.81	479.99	36.14	0.00	0.00	685.94	28,919.80	01/04/2016	30/03/2016	Pagó antes de su Vcto	1
004	685.94	172.61	477.19	36.14	0.36	0.00	686.30	28,747.19	01/05/2016	02/05/2016	Pagó despues de su Vcto	1
005	685.94	175.46	474.34	36.14	0.00	0.00	685.94	28,571.73	01/06/2016	01/06/2016	Pagó en su fecha	1
	685.94	178.36	471.44	36.14	0.36	0.00	686.30	28,393.37	01/07/2016	02/07/2016	Pagó despues de su Vcto	1
007	685.94	181.30	468.50	36.14	0.00	0.00	685.94	28,212.07	01/08/2016	01/08/2016	Pagó en su fecha	1
008	685.94	184.29	465.51	36.14	4.28	0.00	690.22	28,027.78	01/09/2016	13/09/2016	Pagó despues de su Vcto	1
009	685.94	187.33	462.47	36.14	1.07	0.00	687.01	27,840.45	01/10/2016	04/10/2016	Pagó despues de su Vcto	1
010	685.94	190.42	459.38	36.14	1.07	0.00	687.01	27,650.03	01/11/2016	04/11/2016	Pagó despues de su Vcto	1
011	685.94	193.56	456.24	36.14	1.43	0.00	687.37	27,456.47	01/12/2016	05/12/2016	Pagó despues de su Vcto	1
012	685.94	196.76	453.04	36.14	0.71	0.00	686.65	27,259.71	01/01/2017	03/01/2017	Pagó despues de su Vcto	1
013	685.94	200.00	449.80	36.14	0.71	0.00	686.65	27,059.71	01/02/2017	03/02/2017	Pagó despues de su Vcto	1
014	685.94	203.30	446.50	36.14	0.71	0.00	686.65	26,856.41	01/03/2017	03/03/2017	Pagó despues de su Vcto	1
015	685.94	206.66	443.14	36.14	1.07	0.00	687.01	26,649.75	01/04/2017	04/04/2017	Pagó despues de su Vcto	1
016	685.94	210.07	439.73	36.14	1.43	0.00	687.37	26,439.68	01/05/2017	05/05/2017	Pagó despues de su Vcto	1
017	685.94	213.53	436.27	36.14	0.36	0.00	686.30	26,226.15	01/06/2017	02/06/2017	Pagó despues de su Vcto	1
018	685.94	217.06	432.74	36.14	0.00	0.00	0.00	26,009.09	01/07/2017			0
019	685.94	220.64	429.16	36.14	0.00	0.00	0.00	25,788.45	01/08/2017			0
020	685.94	224.28	425.52	36.14	0.00	0.00	0.00	25,564.17	01/09/2017			0
021	685.94	227.98	421.82	36.14	0.00	0.00	0.00	25,336.19	01/10/2017			0
022	685.94	231.74	418.06	36.14	0.00	0.00	0.00	25,104.45	01/11/2017			0
023	685.94	235.57	414.23	36.14	0.00	0.00	0.00	24,868.88	01/12/2017			0
024	685.94	239.45	410.35	36.14	0.00	0.00	0.00	24,629.43	01/01/2018			0
025	685.94	243.40	406.40	36.14	0.00	0.00	0.00	24,386.03	01/02/2018			0
026	685.94	247.42	402.38	36.14	0.00	0.00	0.00	24,138.61	01/03/2018			0
027	685.94	251.50	398.30	36.14	0.00	0.00	0.00	23,887.11	01/04/2018			0
028	685.94	255.65	394.15	36.14	0.00	0.00	0.00	23,631.46	01/05/2018			0
029	685.94	259.87	389.93	36.14	0.00	0.00	0.00	23,371.59	01/06/2018			0
030	685.94	264.16	385.64	36.14	0.00	0.00	0.00	23,107.43	01/07/2018			0
031	685.94	268.52	381.28	36.14	0.00	0.00	0.00	22,838.91	01/08/2018			0
032	685.94	272.95	376.85	36.14	0.00	0.00	0.00	22,565.96	01/09/2018			0
033	685.94	277.45	372.35	36.14	0.00	0.00	0.00	22,288.51	01/10/2018			0
034	685.94	282.03	367.77	36.14	0.00	0.00	0.00	22,006.48	01/11/2018			0
035	685.94	286.68	363.12	36.14	0.00	0.00	0.00	21,719.80	01/12/2018			0
036	685.94	291.41	358.39	36.14	0.00	0.00	0.00	21,428.39	01/01/2019			0
037	685.94	296.22	353.58	36.14	0.00	0.00	0.00	21,132.17	01/02/2019			0
038	685.94	301.11	348.69	36.14	0.00	0.00	0.00	20,831.06	01/03/2019			0
039	685.94	306.08	343.72	36.14	0.00	0.00	0.00	20,524.98	01/04/2019			0
040	685.94	311.13	338.67	36.14	0.00	0.00	0.00	20,213.85	01/05/2019			0
041	685.94	316.26	333.54	36.14	0.00	0.00	0.00	19,897.59	01/06/2019			0

Estado de Cuenta

Moneda: Dolares

 Cliente : DURAND MEDRANO ANA HAYDEE
 Represen Legal:
 Contrato C230928
 Urbanizacion: LAS CASCADAS
 Etapa: 03 Lote: 018
 Manzana: D-3 Area: 120.00

 TEA Compensatoria: 21.70 %
 TEM Compensatoria: 1.65 %
 Precio Venta: 39,228.00
 Cuota Inicial: 9,807.00

Nºde Cuota	Monto De la Cuota	Capital	Interes *	Interes 1 **	Interes Moratorio	Interes 2 ****	Monto Pagado	Saldo De Capital ***	Fecha Vcto	Fecha De Pago	Observacion	S
042	685.94	321.48	328.32	36.14	0.00	0.00	0.00	19,576.11	01/07/2019			0
043	685.94	326.79	323.01	36.14	0.00	0.00	0.00	19,249.32	01/08/2019			0
044	685.94	332.18	317.62	36.14	0.00	0.00	0.00	18,917.14	01/09/2019			0
045	685.94	337.66	312.14	36.14	0.00	0.00	0.00	18,579.48	01/10/2019			0
046	685.94	343.23	306.57	36.14	0.00	0.00	0.00	18,236.25	01/11/2019			0
047	685.94	348.89	300.91	36.14	0.00	0.00	0.00	17,887.36	01/12/2019			0
048	685.94	354.65	295.15	36.14	0.00	0.00	0.00	17,532.71	01/01/2020			0
049	685.94	360.50	289.30	36.14	0.00	0.00	0.00	17,172.21	01/02/2020			0
050	685.94	366.45	283.35	36.14	0.00	0.00	0.00	16,805.76	01/03/2020			0
051	685.94	372.50	277.30	36.14	0.00	0.00	0.00	16,433.26	01/04/2020			0
052	685.94	378.64	271.16	36.14	0.00	0.00	0.00	16,054.62	01/05/2020			0
053	685.94	384.89	264.91	36.14	0.00	0.00	0.00	15,669.73	01/06/2020			0
054	685.94	391.24	258.56	36.14	0.00	0.00	0.00	15,278.49	01/07/2020			0
055	685.94	397.70	252.10	36.14	0.00	0.00	0.00	14,880.79	01/08/2020			0
056	685.94	404.26	245.54	36.14	0.00	0.00	0.00	14,476.53	01/09/2020			0
057	685.94	410.93	238.87	36.14	0.00	0.00	0.00	14,065.60	01/10/2020			0
058	685.94	417.71	232.09	36.14	0.00	0.00	0.00	13,647.89	01/11/2020			0
059	685.94	424.60	225.20	36.14	0.00	0.00	0.00	13,223.29	01/12/2020			0
060	685.94	431.61	218.19	36.14	0.00	0.00	0.00	12,791.68	01/01/2021			0
061	685.94	438.73	211.07	36.14	0.00	0.00	0.00	12,352.95	01/02/2021			0
062	685.94	445.97	203.83	36.14	0.00	0.00	0.00	11,906.98	01/03/2021			0
063	685.94	453.33	196.47	36.14	0.00	0.00	0.00	11,453.65	01/04/2021			0
064	685.94	460.81	188.99	36.14	0.00	0.00	0.00	10,992.84	01/05/2021			0
065	685.94	468.41	181.39	36.14	0.00	0.00	0.00	10,524.43	01/06/2021			0
066	685.94	476.14	173.66	36.14	0.00	0.00	0.00	10,048.29	01/07/2021			0
067	685.94	484.00	165.80	36.14	0.00	0.00	0.00	9,564.29	01/08/2021			0
068	685.94	491.98	157.82	36.14	0.00	0.00	0.00	9,072.31	01/09/2021			0
069	685.94	500.10	149.70	36.14	0.00	0.00	0.00	8,572.21	01/10/2021			0
070	685.94	508.35	141.45	36.14	0.00	0.00	0.00	8,063.86	01/11/2021			0
071	685.94	516.74	133.06	36.14	0.00	0.00	0.00	7,547.12	01/12/2021			0
072	685.94	525.27	124.53	36.14	0.00	0.00	0.00	7,021.85	01/01/2022			0
073	685.94	533.93	115.87	36.14	0.00	0.00	0.00	6,487.92	01/02/2022			0
074	685.94	542.74	107.06	36.14	0.00	0.00	0.00	5,945.18	01/03/2022			0
075	685.94	551.70	98.10	36.14	0.00	0.00	0.00	5,393.48	01/04/2022			0
076	685.94	560.80	89.00	36.14	0.00	0.00	0.00	4,832.68	01/05/2022			0
077	685.94	570.06	79.74	36.14	0.00	0.00	0.00	4,262.82	01/06/2022			0
078	685.94	579.46	70.34	36.14	0.00	0.00	0.00	3,683.16	01/07/2022			0
079	685.94	589.02	60.78	36.14	0.00	0.00	0.00	3,094.14	01/08/2022			0
080	685.94	598.74	51.06	36.14	0.00	0.00	0.00	2,495.40	01/09/2022			0
081	685.94	608.62	41.18	36.14	0.00	0.00	0.00	1,886.78	01/10/2022			0
082	685.94	618.67	31.13	36.14	0.00	0.00	0.00	1,268.11	01/11/2022			0



Fecha Impresion 26/06/2017



Estado de Cuenta

Moneda: Dolares

Cliente : DURAND MEDRANO ANA HAYDEE
 Represen Legal:
 Contrato C230928
 Urbanizacion: LAS CASCADAS
 Etapa: 03 Lote: 018
 Manzana: D-3 Area: 120.00

TEA Compensatoria: 21.70 %
 TEM Compesatoria: 1.65 %
 Precio Venta: 39,228.00
 Cuota Inicial: 9,807.00

Nº de Cuota	Monto De la Cuota	Capital	Interes *	Interes 1 **	Interes Moratorio	Interes 2 ****	Monto Pagado	Saldo De Capital ***	Fecha Vcto	Fecha De Pago	Observacion
083	685.94	628.87	20.93	36.14	0.00	0.00	0.00	639.24	01/12/2022		
084	685.94	639.24	10.56	36.14	0.00	0.00	0.00	6.00	01/01/2023		

* Incluye los gastos administrativos

** Interes generado por el saldo de capital durante el tiempo desde la firma del contrato hasta un mes antes del primer pago de letra financiada de dicho saldo de capital. Este interes se reparte en forma igual entre las cuotas financiadas sin generar interes adicional

Saldo de capital : Monto Total del Lote - Monto Total de Inicial

*** Este monto es valido luego de haber pagado el monto de la cuota del mismo periodo

**** Interes generado por el incumplimiento de pagos vencidos, distribuidos en forma igual entre el N°. de cuotas Refinanciadas

Resumen saldo deudor

Saldo Capital	US\$	26,226.15
Saldo Intereses *	US\$	0.00
Intereses Moratorios	US\$	0.00
Saldo Interes **	US\$	2,421.38
Saldo Interes ****	US\$	0.00
Total Interes	US\$	2,421.38
Total Saldo Deudor	US\$	28,647.53



LO 065350
NOVALE

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA
AGENCIA NEGAPLAZA

FECHA DE PAGO: 24/11/2016 15:57:00 000035
OPERACION : 55823887
ADMINISTRADO : 2058003-DURAND MEDRANO ANA
HAYDEE

Deuda	Int+Reaj	C+D+E
Alcabala : 2058003-DURAND MEDRANO, ANA HAYDEE		
1) Doc:11625578416	Periodo:2016/10	
2,802.13	0.00	0.00
Desc.to.: 0.00		
Liq : 450055823887	Total: 57,2,802.13	

Total Docs : 1
 Total Pagado : 57, 2,802.13
 Paga con : 57, 2,850.00
 Vuelto : 57, 47.87

Este recibo acredita el importe indicado.
 Confirme pago en www.sat.gob.pe
 Forma de Pago: Efectivo
 equitierrez 24/11/2016 15:56:39
 GFN-OFI-FG011-002

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA N° 1297820
Usuario Registro : CSANTOS Lugar de Registro : Agencia MegaPlaza

Fecha de Liquidación : 24/11/16
Página N.º : 1 / 1
Nº Folios : 10013



1. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

Código : 2058003
Contribuyente : DURAND MEDRANO, ANA HAYDEE
Cónyuge :
Domicilio : PSJ LAS FLORES N° 130 - PP JJ LA LIBERTAD, COMAS

Tipo Persona : Persona Natural
Doc. Identidad : DNI/LE 06922292
Doc. Identidad :

2. DATOS DEL PREDIO

Distrito : CARABAYLLO
Ubicación : Mz D3 Lt 18 - URB LAS CASCADAS, CARABAYLLO

3. DATOS DE LA TRANSFERENCIA

Transferente : MENORCA INVERSIONES SAC
Tipo de Transferencia : Compra/Venta

Partida Registral :
Fecha de Propiedad : 19/10/2016
Fecha Registral :
Notaría :
Código del Predio :
¿Primera Venta? : No

4. IDENTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE

Nombre : Doc. Identidad :

5. LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO 1/

5.1. Valores para la determinación

a. Valor de la UIF vigente a la fecha de transferencia : S/. 3,950.00
b. Valor Terreno/AutoVálido Ajustado :
Valor Terreno/AutoVálido: S/. 7,800.00
Factor de Ajuste : 1.00693377
Valor Ajustado : S/. 7,854.08
c. Valor de Transferencia : 2/
Valor Dólares Americanos: \$ 39,228.00
Tipo de Cambio : S/. 3.388
Valor N. Soles : S/. 132,904.46

5.2. Determinación del Impuesto 3/

(1) Base Imponible	(2) Deducciones	(3) Base Inafecta	(4) Base Afecta (1-2)-(3)	(5) Tasa	(6)=(4)x(5) Total Impuesto
132,904.46	39,500.00	0.00	93,404.46	3.00%	2,802.13

6. MONTO A PAGAR

Fecha Vencimiento	Importe	Interés Moratorio	Total a Pagar	Número Documento	Estado Documento	Fecha Pago	Origen
30/11/2016	2,802.13	0.00	2,802.13	11625598616	Pendiente		Servicios

OBSERVACIONES :

Firma o Huella Digital del Contribuyente o Representant
Nombre y Apellidos :
N.º de Doc. Identidad :

"Sr. Contribuyente la adquisición de predios genera además del pago del Impuesto de Alcabala, la obligación de declarar el predio adquirido en Municipalidad Distrital donde se encuentre ubicado éste; así como la obligación del transferente de declarar la transferencia del dominio del predio hasta el último día hábil del mes siguiente de producido el hecho. (Art. 14, D.S. N°156-2004-EF)."

Nota: 1/ El impuesto ha sido liquidado sobre la base de la información proporcionada por el contribuyente.

2/ El tipo de cambio aplicable para el cálculo de la base imponible del Impuesto de Alcabala será el tipo de cambio promedio-venta publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros, correspondiente al día de la transferencia. En caso éste no haya sido publicado, será del día hábil anterior al día de la transferencia.

3/ La base imponible considerada es la que resulte mayor de comparar el autovalor del predio ajustado con el índice de precios al por Mayor (IPM) multiplicado por el correspondiente porcentaje de propiedad, versus el valor de transferencia.
Base Legal : T.U.O. de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, y el T.U.O. del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N° 133-2013-EF.

Lugares de Pago : En nuestras oficinas: Sede Principal Jr. Camaná 370 Cercado de Lima; Av. Colonial 419 - Cercado de Lima; C.C. Mega Plaza Av. Alfr. Mendiola 3698 2do. nivel Tda. L-505- Independencia; Av. Los Héroes 638-A - S.J. Miraflores; C.C. Jockey Plaza CF-B10A - Surco; Av. Ricardo Palma 25 Miraflores.



FECHA DE IMPRESIÓN : 24/11/2016 15:50:48
731198143794945

Emitado por : CSANTOS

Agencia : AGENCIA MEGA PLAZA
GSA-DAO-F0003 V. 05

CARTA NOTARIAL
Nº 19417 Fjs. 02 Eds.

1-j
100037
NOTARÍA PÚBLICA
25 JUL 2012
RECIBIDO
19254 PARANÁ 11 2012 1000

CARTA NOTARIAL

19254 PARANÁ 11 2012 1000

Señores:
Manorca Inversiones S.A.C.
San Jaime Prada Calle Nro. 488 Dpto. 107
Distrito de San Juan

RECIBIDO
Manorca Inversiones S.A.C.
25 JUL 2012
19254 PARANÁ 11 2012 1000

El presente documento es válido en
virtud de la Ley Nro. 12011
del 15 de mayo de 2010.

De mi mayor consideración:

Siwa la presente, que sera entregada a Uds. por conducto
notarial, para requerirle se promuevan respecto al perjuicio economico causado
hacia mi persona al imputarme "intereses" durante el periodo de gracia para el
pago de las cuotas de financiamiento del 100% de 15 Mts D.S. del proyecto Las
Cascadas.

[Firma]
ABOGADA
CAL 66641

Con fecha 17 de junio de 2011 se firmo el "Compromiso de Compraventa N
ECC028", contrato en el cual segun clausula SEXTA, se establece que el precio
pactado por la venta del inmueble es de US. 39,728.00 dolares, y en el parrafo
siguiente senalar que al precio de venta le seran adicionados intereses
compensatorios convencionales y en la clausula NOVENA se hace mención a la
entrega del monto de US. 9,807.00 dolares como garantia de la celebracion del
contrato de compraventa, quedando un saldo pendiente de US. 29,421.00 dolares, el
cual se sujetara a la Hoja Resumen de la Operacion, que se adjunto como Anexo
Nº 01. Dicho resumen de operacion fija como saldo a financiar el monto de US.
29,421.00 dolares, monto que sera pagado en 84 cuotas de US. 685.94 dolares, la
cual tendria que ser pagada el 01 de febrero de 2016, es decir mas de tres meses
despues, ya que se me otorgaba un "periodo de gracia", y fijandose una TEA de
16%.



El 19 de octubre de 2016, se celebró el "Contrato de Compraventa Garantizada 110928", en el que convenientemente se ratifica la cláusula NOVENA del compromiso firmado en contrato descrito en el párrafo anterior, dándole una apariencia de transparencia; y digo apariencia puesto que en el punto IV señalan lo siguiente:

"Respecto a los pagos financiados, ambas partes declaran y reconocen irrevocablemente que EL COMPRADOR solicitó a LA VENDEDORA la concesión de facilidades para el pago en armadas y sin intereses de la Garantía de la Celebración de la Compraventa (cuota inicial) y/o para el inicio del pago del saldo del precio de venta, lo cual generó un periodo de gracia durante el tiempo comprendido entre la fecha de suscripción del compromiso y la fecha del primer pago del saldo del precio de venta. Ambas partes reconocen irrevocablemente que durante dicho periodo de gracia el íntegro del saldo del precio de venta generó intereses compensatorios..."

Lo más sorprendente es en qué momento es que se pactó en siete meses el periodo de gracia, y en qué momento lo solicitó de tal manera; ya que de la lectura del contrato se desprende que durante ese periodo se generaron intereses compensatorios; y de forma tan conveniente jamás se habló en el compromiso de periodos de gracia, y menos aún que si ustedes de manera unilateral lo fijan, trasladen los costos al consumidor; costos que no fueron señalados ni en el contrato de compromiso, ni en el contrato de compraventa, ni en la hoja resumen.

CAL 66641

Como es de su conocimiento según el artículo 82 del Código de Protección al Consumidor están obligados a informar a los consumidores o usuarios de manera clara y destacada la Tasa de Costo Efectivo Anual (TCEA), aplicable para operaciones activas en cuotas, obligación que han incumplido desde el primer momento, vulnerando mis derechos como consumidor; siendo importante señalar que de haber

Conocido el costo que significaba para mí acceder a su financiamiento, jamás lo habría tomado.

Esta forma de proceder sorprendiendo al consumidor, aprovechando la asimetría informativa que existe en el mercado, es la que denuncié y por la cual exijo una reparación inmediata, reestructurando el financiamiento y devolviendo los intereses que no debieron generarse; de lo contrario dadas las circunstancias, me veo forzada a recurrir a este medio formal para requerir una solución al daño que me han causado no sólo en lo económico, sino también en lo emocional; en un plazo no mayor a 48 horas contados después de recibida la presente y estando con derecho a emplear las medidas legales que crea conveniente.

En espera que el presente documento cumpla con su cometido quedo desde ya reconocida por la atención e interés que se sirva a dispensar a los extremos de la presente comunicación y los insto a comunicarse con mi persona a la brevedad posible.

Atentamente,



Ana Haydee Durand Medrano

DNI 06924292

Av. Victor Andrés Belaunde N° 147,

Torre Real Seis- Piso 7. San Isidro



Katherine Milagros Cabrer
ABOGADA
CAL 86841

NOTARIA DANNON
AV. JAVIER PRADO OESTE 705
MAGDALENA, LIMA
CARTAS NOTARIALES
Número: 139483
Fecha: 13 SEP 2017

NOTARIA DANNON
Av. Javier Prado Oeste 705
Magdalena, Lima - Perú
Tel.: 261-0009 - 261-9081
Fax: 460-2011

LU...
NO...
40

Servicio de Atención al Ciudadano
Unidad de Archivo Central

Señora:
ANA HAYDEE DURAND MEDRANO
Pasaje Las Flores 130, P.J. La Libertad
Comas. -

Lima, 13 de setiembre del 2017

Referencia : Adjuntamos copia legalizada de carta notarial de fecha 11 de setiembre del 2017

Por medio de la presente misiva, adjuntamos copia legalizada de la carta notarial de fecha 11 de setiembre del 2017, que tuviera por objeto responder a su carta de fecha 26 de julio del 2017.

Cabe señalar que el motivo de la presente carta es que pueda tomar conocimiento del sentido de nuestra carta de la referencia, la cual no fue recepcionada a pesar de haber sido enviada al domicilio que usted colocó en su carta notarial.

Sin otro particular, quedamos de Ud.

Atentamente,

MENORCA INVERSIONES S.A.C.


ANTONIO ALMEIDA BRICEÑO
Gerente General

0000

LOTES
NOVALI

000041

NOTARIA DANNON
Av. Javier Prado Oeste 705
Magdalena, Lima - Perú
Telf.: 261-0009 - 261-9081
Fax: 460-2011

Lima, 24 de agosto del 2017

NOTARIA DANNON
AV. JAVIER PRADO OESTE 705
MAGDALENA, LIMA
CARTAS NOTARIALES
Número: 139397
Fecha: 08 SET. 2017



Señora:
ANA HAYDEE DURAND MEDRANO
Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Torre Real Seis – Piso 7
San Isidro. -

Referencia : Contrato de compromiso de compraventa N° CCLC928 y Contrato de compraventa garantizada N° CCLC928

Por medio de la presente misiva, damos respuesta a su carta notarial de fecha 26 de julio de los corrientes mediante la cual nos imputa conductas y calificativos que no corresponden a nuestra actividad y sobre las cuales daremos respuesta a continuación.

Al respecto, el punto central de su queja es que se le han cobrado intereses compensatorios de los cuales usted no tenía conocimiento debido a que nunca se le informó, así como también que usted ha sido sorprendida en el contrato subsecuente de compraventa garantizada en el punto en el cual se ratifica el cobro de intereses compensatorios durante el periodo de gracia.

Sin embargo, somos nosotros quienes estamos sorprendidos por sus acusaciones, ya que desde un primer momento se le informó que durante el periodo de gracia sí se realizaría el cobro de intereses compensatorios; tanto es así que en el último párrafo del punto 3.1.1 de la tercera cláusula del contrato de compraventa garantizada, se estableció textualmente lo siguiente: *"Ambas partes reconocen irrevocablemente que durante dicho periodo de gracia el íntegro del saldo del precio de venta generó intereses compensatorios, los cuales se calcularon oportunamente a la tasa máxima fijada para operaciones..."*.

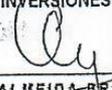
Por lo tanto, siendo que los contratos fueron celebrados sin alterar la manifestación de voluntad de ninguna de las partes y cumpliendo con todos los requisitos establecidos en la ley, resulta imposible señalar que fue sorprendida; para lo cual usted se encontraría en la obligación de demostrar lo contrario a pesar de haber ratificado su voluntad con la firma del contrato.

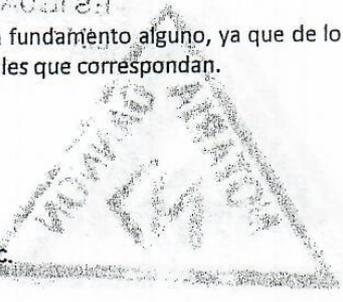
Finalmente, la exhortamos a que deje de realizar acusaciones sin fundamento alguno, ya que de lo contrario nos veremos en la obligación de tomar las acciones legales que correspondan.

Sin otro particular, quedamos de Ud.

Atentamente,

MENORCA INVERSIONES S.A.C.


ANTONIO ALMEIDA BRICEÑO
Gerente General

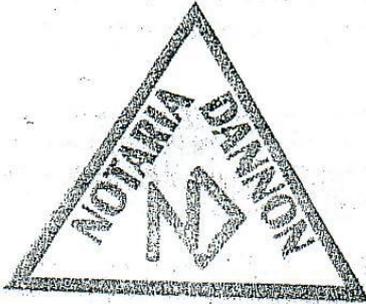


LEGALIZACION A LA
VUELTA 

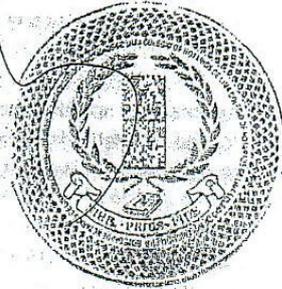
LUIS DANNON BRENDER- NOTARIO DE LIMA, CERTIFICO: QUE EL ORIGINAL DE LA PRESENTE CARTA 139397-2017, HA SIDO DILIGENCIADA EL DIA: ONCE DE SETIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE, EN LA DIRECCION CITADA: AVENIDA VICTOR ANDRES BELAUNDE NUMERO 147, TORRE REAL SEIS, PISO 7, SAN ISIDRO, NO PUDIENDO SER ENTREGADA EN VISTA QUE PERSONA QUE SE NEGÓ A IDENTIFICARSE MANIFESTO QUE LA DESTINATARIA, NO DOMICILIA EN LA DIRECCION CONSIGNADA, NEGANDOSE A RECIBIR LA PRESENTE CARTA. DE LO QUE DOY FE.

LIMA, ONCE DE SETIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE

/PLV / SP/74391///CTRL:00652201700074391//



[Handwritten signature]



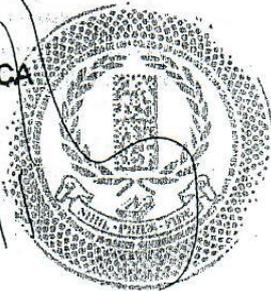
Dr. LUIS DANNON BRENDER
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTATICA
ES IGUALA SU ORIGINAL
LIMA,

13 SET. 2017



[Handwritten signature]



Dr. LUIS DANNON BRENDER
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA

[Handwritten signature]

LO 0000
NO 0000

000049



2.2. Peligro en la demora en la emisión del pronunciamiento final: De no asegurarse la suspensión del pago, esta puede ser perjudicial para mi economía familiar, pues, al pasar del tiempo estoy pagando y continuaría pagando intereses y no puedo cancelar el integro de la deuda total, porque esta contiene los intereses de la cuota inicial. Porque de no pagar la mensualidad, la denunciada me incrementara los intereses sobre los intereses, siendo muy oneroso el pago de la obligación.

2.3. Señalamiento de la medida cautelar para la decisión final,

La suspensión de pago, hasta que se resuelva la reclamación administrativa.

Por tanto:

Pido a Ud., tenga por subsanado y sírvase admitir mi reclamación y declararla fundada en su oportunidad.

Lima Norte, noviembre del 2017


.....
D. Irene Gomero Castillo
ABOGADA
Reg. CAL 15905



Anexo 3: Escrito de descargo presentado por Menorca Inversiones S.A.C

Expediente N°: 1482-2017/CC2.
Escrito N°: 02
Sumilla: PRESENTAMOS DESCARGOS.

LO TESTADO
1000036

000037



SEÑORES DE LA SECRETARÍA TÉCNICA DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 DEL INDECOPI.

MENORCA INVERSIONES S.A.C. (en adelante MENORCA), identificada con R.U.C. Nro. 20173223626, debidamente representada por su Gerente General el Señor **Antonio Gaspar Almeida Briceño**, identificado con D.N.I. Nro. 18189979, según los poderes que lo facultan y que corren inscritos en la Partida Electrónica Nro. 02009714 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio procesal en Av. Javier Prado Este N° 488, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, en el procedimiento seguido en contra de nuestra empresa por la Señora **Ana Haydee Durand Medrano** (en adelante, la **Denunciante**), a ustedes atentamente declamos:

Que, con fecha 27 de diciembre del 2017 hemos sido notificados con la Resolución Nro. N° 1, emitida el 21 de diciembre del 2017 por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor (en adelante la **Comisión**), mediante la cual nos otorgan un plazo de cinco (05) días hábiles a fin de presentar nuestros descargos respecto a la denuncia interpuesta por la **Denunciante**, por presuntas infracciones al Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Mediante escrito de fecha 05 de enero del 2018 presentado vía correo electrónico, regularizado por escrito físico de fecha 08 de enero del 2018, solicitamos a la Autoridad Administrativa, nos otorgue una prórroga en el plazo para presentar nuestros descargos, a fin de poder ejercer plena y adecuadamente nuestro derecho de defensa, cuya concesión nos fue notificada con fecha 12 de enero del 2018, otorgándonos un plazo de 5 (cinco) días hábiles adicionales.

Al respecto, por medio de la presente cumplimos con presentar nuestros Descargos en el plazo otorgado por la Autoridad Administrativa y en el marco del presente procedimiento, absolviendo los requerimientos efectuados por la **Comisión**, de acuerdo a los argumentos de hecho y derecho que a continuación exponemos:

FORMULAMOS NUESTROS DESCARGOS.

PRIMERO.- La Comisión señala, en base a lo expuesto por la Denunciante, que nuestra representada habría pretendido cobrarle a la Denunciante los intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de tiempo de la suscripción

000087

del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no le correspondería.



Al respecto, consideramos necesario mencionar en primer lugar que, con relación a los intereses compensatorios, el Dr. Felipe Osterling Parodi sostiene: "El interés compensatorio tiene como único propósito restablecer el equilibrio patrimonial, impidiendo que se produzca un enriquecimiento indebido a favor de una parte e imponiendo a quien se aprovecha del dinero o de cualquier otro bien una retribución adecuada por el uso".

De lo citado, podemos considerar que el interés compensatorio es el interés que se genera por la utilización de un capital (dinero) con la obligación de devolverlo, motivo por el cual resulta siendo más exacta la expresión de interés retributivo.

El primer párrafo del artículo 1242° del Código Civil, señala que: "El interés es compensatorio cuando constituye la contraprestación por el uso del dinero o de cualquier otro bien"; se infiere que este interés está vinculado con el valor del servicio cuando las partes acuerdan que el pago se efectuará en un plazo, supuesto en el cual los intereses resultan la contraprestación de un servicio de financiamiento que presta el acreedor¹.

Entonces, los intereses compensatorios son aquellos que se abonan por usar el capital de otra persona. También reciben el nombre de retributivos, pues sería la ganancia o retribución que obtiene el dueño por prestar dinero y no poder disponer de él durante cierto tiempo. Es por ello que no es lógico que se pretenda que los mismos no se cobren o que se devuelvan, ya que estos constituyen la compensación a nuestra representada por el financiamiento efectuado a la **Denunciante** así como por el tiempo de duración de ese financiamiento y por lo tanto el cobro de dichos intereses corresponde, tanto para nuestra representada como para cualquier otro proveedor que transfiera sus bienes, ofrezca sus servicios a plazos u otorgue cualquier tipo de financiamiento a sus clientes, de lo contrario la condición y la definición jurídica de lo que se conoce como interés **compensatorio** se vería **desnaturalizada**.

Es preciso señalar que los miembros de la **Comisión** deben tener en consideración que el objeto de nuestra empresa es comercial y el rubro de la misma es la venta de Inmuebles, en ningún supuesto subsidia a los clientes, por lo tanto el fraccionamiento del pago genera intereses compensatorios, no porque nuestra empresa así lo quiera, sino por las reglas del mercado en general.

Dicho ello y habiendo demostrado que el cobro de los intereses compensatorios producto del financiamiento otorgado es perfectamente válido y justificado,

¹ www.caballerobustamante.com.pe

Tratamiento contable de los ingresos por intereses compensatorios y moratorios (Primera Parte).

0000088



resulta pertinente manifestar que la aplicación del mismo ha sido debidamente informado a la **Denunciante** incluso antes de la firma del Compromiso que suscribió con nuestra representada con fecha 17 de junio del 2015 (en adelante el **Compromiso**), así como el propio **Compromiso**, conforme detallaremos a lo largo del presente escrito.

De los documentos adjuntados por la propia **Denunciante** a la presente Denuncia, se puede apreciar la "Solicitud de Financiamiento" N° 000486 de fecha 17 de junio del 2015, en la cual la **Denunciante** -valga la redundancia- **solicita** que el saldo de precio de venta sea fraccionado en 84 cuotas, indicando la misma **solicitud** como primer vencimiento de estas, el 01 de febrero del 2016, calculándose en base a dicha solicitud el monto de las cuotas de US\$ 685.94 (Seiscientos Ochenta y Cinco con 94/100 Dólares Americanos) cada una, siendo que dicha solicitud se encuentra debidamente firmada por la **Denunciante**, tal como se verifica en la siguiente imagen:

Menorca
INVERSIONES
Av. César B. Gonzales 1155 - Lima - Perú
Tel.: (51) 283-2828 Fax: (51) 424-0728
www.menorca.com.pe

SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO N° 000486
N° de Reserva: 1263
Lima, 17 de junio del 2015

TITULAR 1: Ana Haydee Durand Medrano

TITULAR 2: _____

Presento(amos) mi(nuestra) solicitud de financiamiento para la adquisición del lote que detallo(amos) a continuación, que se encuentra ubicado en la **URBANIZACION LAS CASCADAS**

Lote	Hanzana	Area del Lote *	Precio por m2	Precio Contado
18	D-3	120	US\$ 326.90	US\$ 39, 228

PROPUESTA DE FINANCIAMIENTO		
Inicial del Precio de venta	INICIAL TOTAL US\$	9, 807
	Cuota Inicial US\$	9, 807
	Saldo Inicial	— cuotas de US\$ —
Saldo del precio de venta.	SALDO TOTAL US\$	29, 421
	84 cuotas de US\$	- 685.94
1er. Vencimiento	01/02/2016	Medio de Información: <u>Zona</u>

SOLICITANTE
D.N.I. N° 6695439

Debemos precisar que nuestra representada brinda a sus clientes opciones de facilidades para el pago del precio de los inmuebles que oferta, pero estas, reiteramos, son opciones a las que los clientes pueden acceder o no, siendo



aplicables las condiciones que correspondan, como por ejemplo el pago de Intereses compensatorios por un financiamiento. Dicho ello debemos enfatizar que la Denunciante ha solicitado dicha forma de pago con dichas condiciones por su propia voluntad, sin que nuestra representada se lo haya impuesto de manera alguna, debiendo tener en cuenta además que dicha solicitud ha sido ratificada en dos documentos adicionales posteriores, como se explica más adelante.

Es necesario señalar que desde el momento de otorgado el financiamiento (esto es desde la firma del **Compromiso**), habiendo realizado el primer pago (en este caso la cuota inicial) y al haber un saldo de precio de venta, es que se generan los Intereses compensatorios, sin perjuicio del momento en que las cuotas empiecen a pagarse, por lo que reiteramos, al haberse cancelado la cuota inicial a la firma del **Compromiso**, a partir de ese momento empiezan a generarse los intereses compensatorios aplicables, los cuales la **Denunciante** no puede pretender desconocer por haber sido informados de manera clara en el **Compromiso** así como el Anexo 1 que forma parte integrante del mismo, conforme se demuestra a continuación:

(...)

PRECIO DE VENTA

SEXTA.- El PRECIO DE VENTA AL CONTADO pactado de común acuerdo por las partes para la venta del Inmueble, descrito en la Cláusula Segunda de este mismo compromiso, asciende a un total de US\$ 39,228.00 (TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA).

A dicho precio de venta le serán adicionados intereses compensatorios convencionales, de acuerdo a la tasa máxima establecida por el Banco Central de Reserva del Perú para las personas ajenas al sistema financiero, así como los gastos administrativos aplicables a la operación, los cuales implican gestiones regulares varias realizadas por las diferentes áreas de la empresa involucradas en la venta,

(...)

GARANTÍA DE CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA

NOVENA.- A la firma del presente documento, EL CLIENTE entregará a MENORCA la suma de US\$ 9,807.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS SIETE CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA).

Asimismo, EL CLIENTE aceptará, como respaldo del SALDO DE PRECIO DE VENTA, letras de cambio conforme a las estipulaciones y por las cantidades señaladas en el Anexo N° 1 (Hoja Resumen de la Operación N° 1), el mismo que forma parte integrante e indisoluble del presente compromiso, con el objeto de garantizar la celebración de la compraventa.

El referido Anexo N° 1.- Hoja Resumen de la Operación - detalla el precio de venta contado del inmueble, los intereses aplicados por el financiamiento, el monto correspondiente a los gastos administrativos y otros detalles de la operación, las mismas que EL CLIENTE declara haber revisado detalladamente antes de la firma del presente documento, no teniendo ninguna duda respecto a sus alcances y validez.

ESTADO
N000009

(...)

000091

Lima, 17 de Junio de 2015

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

RENZO E. CAROZZI MORALES
GERENTE GENERAL
MENORCA



ANEXO N°01

HOJA RESUMEN DE LA OPERACIÓN - COMPROMISO DE CONTRATAR N° CCLC928

OTARIA GÓMEZ ANAYA

DATOS
Cliente: **ANA HAYDEE DURAND MEDRANO**

Inmueble: Manzana: D-3 Lote: 18
Área: **120.00** m2 Urbanización "San Antonio de Carabayllo 7"

1.- PRECIO AL CONTADO			
1.1.- Precio por metro cuadrado	US\$		326.90
1.2.- Área del Terreno	m2		120.00
1.3.- Total Precio de Venta al Contado	US\$		39,228.00
1.4.- El Precio de Venta será reajustado de acuerdo al área definitiva del Lote luego de la inscripción registral correspondiente (Art. 1574 del C.C.)			
1.5.- Comisión por estructuración de venta	US\$		833.20

2.- FINANCIAMIENTO			
2.1.- Total Precio de Venta	US\$		39,228.00
2.2.- Garantía de Celebración de la Compraventa	US\$		9,807.00
2.3.- Saldo Financiado	US\$		29,421.00
2.4.- 84 cuotas del Saldo de Precio a Financiar (84 Letras de Cambio), cada una de:	US\$		685.94
2.5.- Periodicidad	MENSUAL		

2.6.- Fechas de Pago	del 01/02/2016 al 01/01/2023		
2.7.- Monto Total de Intereses de financiación a la tasa de interés efectiva anual de: 16.00%	US\$		20,791.20

NO 000091

000092

2.8.- Monto total de gastos administrativos por la venta del inmueble con precio financiado, tasa efectiva anual de: 5.70 %	US\$	7,406.76
2.09.- Monto total a pagar	US\$	67,425.86
2.10.- Valor de la cuota	US\$	685.94

Los pagos se efectuaron exclusiva y pontualmente en Dolares de los Estados Unidos de Norteamérica.

2.12.- Los intereses y mora se ha pactado a las tasas máximas permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú.



Lima, 17 de Junio de 2015

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

 RENZO E. CAROZZI MORALES
 GERENTE GENERAL
 MENORCA

EL CLIENTE

En ese sentido, cabe precisar que, al solicitar la Denunciante acogerse a la opción de empezar a cancelar sus cuotas de financiamiento del saldo de precio de venta luego de 6 (seis) meses de suscrito el **Compromiso**, el interés compensatorio generado durante ese periodo de tiempo (que reiteramos nuevamente, corresponde al interés compensatorio propio de todo financiamiento y únicamente respecto del saldo de precio de venta) se cobra al cliente dentro de las letras de cambio que se ha comprometido a pagar, es decir, el interés se ha generado pero el cobro del mismo se ve postergado y ese es el sentido del referido periodo de gracia, siendo que dicho periodo de gracia **no genera intereses adicionales por el mismo**, es decir, nuestra representada no está cobrando un interés adicional POR OTORGAR el periodo de gracia. En resumen, los intereses compensatorios se empiezan a generar, en este caso, desde la firma del Compromiso, pero por el periodo de gracia se pueden empezar a pagar luego de 6 (seis) meses y además de ello (como facilidad adicional) de manera prorrateada en las cuotas correspondientes al saldo de precio de venta.

SEGUNDO.- La Comisión señala, en base a lo expuesto por la Denunciante, que nuestra representada habría incluido en el Contrato de Compraventa Garantizada N° CCLC928, la cláusula tercera punto 3.1.1 referida a la solicitud que habría presentado la Denunciante respecto a la forma de pago del saldo restante entre el lapso de tiempo de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que no lo solicitó.

Al respecto, debemos reiterar a la Autoridad Administrativa que, la Denunciante realizó efectivamente una solicitud a nuestra representada con relación a la

000002

000093



forma y oportunidad de pago, tal y como lo hemos demostrado previamente, siendo de acuerdo a ello que se suscribió el **Compromiso**, el cual contiene la firma de la **Denunciante** como señal de aceptación y conformidad respecto de todos los términos y condiciones del mismo.

Con fecha 19 de octubre del 2016, la **Denunciante** firmó con nuestra representada el Contrato de Compraventa Garantizada N° CLC928 (en adelante el **Contrato**), mediante el cual las partes (tanto nuestra representada como la **Denunciante**), DE COMÚN ACUERDO ratificaban los términos y condiciones con los que se celebró el **Compromiso**, así como modificaban y agregaban algunos otros, **Contrato** que además debemos recalcar, se encuentra debidamente firmado en señal de conformidad por ambas partes.

Con relación específicamente a la cláusula tercera del **Contrato**, debemos aclarar que la misma no se trata de una inclusión, es decir no es un término nuevo que no haya estado contemplado desde el inicio de la relación contractual; por el contrario -dado que los intereses compensatorios generados por el financiamiento, se encontraban contemplados y pactados de común acuerdo por las partes desde la firma del **Compromiso** (tal como hemos acreditado previamente)- se trata de lo acordado desde un inicio, explicado de una manera más clara aún. Es por ello que el numeral 3.1 del **Contrato** menciona que "...ambas partes ratifican la estructura económica establecida en la cláusula NOVENA del Compromiso..." (el subrayado y negrita es nuestro), quedando claro con ello que no se trata de un agregado distinto a lo antes pactado.

De acuerdo a lo previamente mencionado, corresponde señalar que la mencionada cláusula Tercera del **Contrato**, en su numeral 3.1.1 detalla claramente lo siguiente:

(...)

TERCERA: DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA GARANTIZADA
3.1 Por el presente acto, en virtud a la autonomía de la voluntad contractual de las partes consagrada en el artículo 1358° del Código Civil, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1351° del referido cuerpo normativo, ambas partes ratifican la estructura económica establecida en la cláusula NOVENA del Compromiso, por tanto, teniendo en consideración los pagos efectuados a la fecha, ambas partes declaran lo siguiente:

1000093

000094



- 3.1.1 El precio de venta pactado de mutuo y con un acuerdo por EL INMUEBLE asciende a la suma de US\$ 326.90 (TRESCIENTOS VEINTISEIS CON 90/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), por cada metro cuadrado, es decir, el precio de venta por EL INMUEBLE asciende a la suma de US\$ 39,228.00 (TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), sin perjuicio del ajuste que se ejecutará de ser el caso, conforme a la cláusula séptima del Compromiso.
- Dicho precio es pagado conforme a lo siguiente:
- I. Bajo la denominación de Garantía de la Celebración de la Compraventa, la suma de US\$ 9,807.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS SIETE CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), que a la fecha han sido íntegramente pagados por EL COMPRADOR y que en este acto ambas partes imputan en calidad de CUOTA INICIAL.
 - II. Como saldo del precio de venta la suma de US\$ 29,421.00 (VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTIUNO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), financiados en 84 (OCHENTA Y CUATRO) cuotas mensuales de US\$ 685.94 (SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON 94/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) cada una, representadas por igual número de Letras de Cambio, emitidas con cláusula de liberación de protesto cada una y con vencimientos sucesivos de cada treinta (30) días, con primer vencimiento el día 01/02/2016 y último vencimiento el día 01/01/2023, respectivamente, que han sido oportunamente suscritas conforme se detalla en El Compromiso, y que en este acto se incorporan al Contrato.

(...)

Tal como se puede apreciar, el número de cuotas y el monto de las mismas es exactamente el mismo al pactado con la Denunciante al momento en que esta última realizó la Solicitud de Financiamiento, lo cual confirma que ningún importe fue añadido durante la relación contractual, como la Denunciante, equivocadamente señala.

Asimismo, lo mencionado en el literal IV del numeral 3.1.1 de la mencionada cláusula Tercera del Contrato corresponde, como ya hemos mencionado, a una explicación aún más clara respecto de los intereses generados durante el periodo de gracia, tal y como se puede apreciar a continuación:

(...)

- IV. Respecto a los pagos financiados, ambas partes declaran y reconocen irrevocablemente que EL COMPRADOR solicitó oportunamente a LA VENDEDORA la concesión de facilidades para el pago en armadas y sin intereses de la Garantía de Celebración de la Compraventa (Cuota Inicial) y/o para el inicio del pago del Saldo del Precio de Venta, la cual generó un periodo de gracia durante el tiempo comprendido entre la fecha de suscripción del compromiso y la fecha del primer pago del Saldo del Precio de Venta. Ambas partes reconocen irrevocablemente que durante dicho periodo de gracia el íntegro del Saldo Del Precio De Venta generó intereses compensatorios, los cuales se calcularon oportunamente a la tasa máxima fijada para operaciones en moneda extranjera entre las personas ajenas al Sistema Financiero, y se distribuyeron equitativamente entre las cuotas del saldo del precio de venta, por lo que cada una de dichas porciones se encuentran contenidas en cada una de las cuotas del saldo del precio de venta y cuya obligatoriedad de pago reconocen irrevocablemente.

Las referidas cuotas incluyen todos los conceptos expresamente señalados en el segundo párrafo de la cláusula sexta de El Compromiso. No se incluyen aquellos costos y/o gastos que se pudieran generar como consecuencia de la elaboración, atención y/o suscripción de cláusulas adicionales, adendas, modificaciones contractuales o gestiones producto de solicitudes o especiales necesidades de EL CLIENTE que no se ajusten a lo expresamente señalado en la presente cláusula.

(...)

000094

Lima, 19 de octubre de 2016.

000095

MEHORCA INVERSIONES S.A.C.

ANTONIO ALMEIDA BRICENO
Gerente General

LA VENDEDORA



Por lo tanto, queda acreditado que lo mencionado en la cláusula Tercera del que es materia de controversia, no se trata de un término nuevo agregado al Contrato, sino más bien corresponde a lo pactado con la Denunciante incluso de manera previa al inicio de la relación contractual (antes de la firma del Compromiso) y de acuerdo a lo solicitado por ella misma.

Consideramos pertinente mencionar que, al estar frente a un Contrato de compraventa de bien Inmueble, queda claro que la diligencia mínima que debe tener un consumidor diligente y responsable es la de leer el documento en donde consten las obligaciones que se están asumiendo, por lo tanto se debe tener en consideración que al ser la Denunciante una persona con plena capacidad de goce y de ejercicio, es responsabilidad y diligencia de esta última leer los documentos que suscribe, más aún si tenemos en consideración que no estamos frente a la compra de un bien mueble cualquiera sino de una propiedad.

Es por ello que nos sorprende que la Denunciante manifieste en su escrito de Denuncia presentado al INDECOP con fecha 27 de setiembre del 2017, de manera aparentemente tan "despreocupada", que **leyó el Contrato 8 meses después de haberlo suscrito**.

Es importante tener en consideración que, el hecho de que la Autoridad Administrativa admita ello significa un pellagro inminente para la seguridad y el tráfico jurídico, así como la buena fe contractual, en tanto no tendría sentido suscribir documentos que acreditaran la voluntad de las partes en un determinado momento, si es que después va a permitirse desconocer lo acordado, luego de haber manifestado su voluntad de manera válida e irrevocable, mediante acto legal. Las normas de carácter Imperativo carecerían de valor, sin mencionar el negativo y nocivo mensaje que se estaría enviando a los consumidores en general, de poder desconocer una relación jurídica válida y legalmente acordada.

Debemos añadir a lo anterior, que la Denunciante no sólo negoció y acordó los términos con los que se creó la relación contractual, sino que además ejecutó los mismos al haber cancelado tanto la cuota inicial, como parte de las cuotas

LO TESTADO
000095

00009E



del saldo de precio de venta, que contienen los intereses cuya aplicación son materia de discusión en la presente Denuncia. Por lo tanto, recalcamos que no resulta lógico que la **Denunciante** realice actos por su propia voluntad y posteriormente pretenda desconocer los mismos.

En virtud de lo antes mencionado, añadimos imágenes del Contrato en donde consta claramente la voluntad de las partes, de manera expresa:

(...)

4.5. Incorporar la cláusula **VIGÉSIMO SEGUNDA** del Compromiso, con la siguiente redacción:

"VIGÉSIMO SEGUNDA: DECLARACIONES

22.1 **EL COMPRADOR** acepta expresamente que cualquier imagen u/o documento que...

(...)

22.14 Ambas partes declaran que todos los términos, estipulaciones y condiciones del presente instrumento son producto del acuerdo arribado por las partes, por lo que serán los únicos y definitivos que se aplicarán a la celebración y ejecución del presente Contrato, y por tanto, cualquier comunicación verbal o escrita que se contraponga a las cláusulas del presente contrato y que pudieran haberse dado o cursado entre las partes durante la negociación previa al acuerdo contractual, en este acto quedan sin efecto.

(...)

22.16 Las partes declaran y reconocen que las cláusulas contenidas en el presente Contrato han sido negociadas y revisadas detenidamente por ambas y que han tenido la oportunidad de efectuar comentarios, variaciones y/o ampliaciones en los pactos contractuales hasta culminar un texto mutuamente aceptado y convenido. En virtud de ello, las partes dan su conformidad con el contenido del presente documento, el mismo que es aplicable a su relación contractual y coinciden y consienten en que todas sus cláusulas resultan válidas y pueden surtir efectos sin contravenir las normas legales vigentes en la República de Perú. La nulidad, ineficacia y/o inoponibilidad de cualquier cláusula y/o pacto contenido en el presente documento, no afectará a los demás acordados entre las partes, manteniéndose vigentes las demás estipulaciones contractuales.

22.17 Las partes dejan constancia de que reciben una copia de este documento, el cual suscriben en cada una de sus páginas directamente o a través de sus apoderados en señal de conformidad y plena negociación respecto de su contenido integral. Asimismo, EL COMPRADOR declara haber recibido la Hoja Resumen del presente Contrato.

22.18 Ambas partes ratifican el Anexo N° 01 - Hoja Resumen de la Operación, suscrito en El Compromiso.

(...)

Por todo lo antes mencionado, consideramos que, una interpretación errónea del caso, podría enviar un mensaje equivocado al mercado ya que se estaría consintiendo que el consumidor Incumpla sus obligaciones contractuales, creándose un precedente no solo peligroso sino además contrario a ley.

En virtud de lo antes mencionado, resulta necesario citar los siguientes artículos del Código Civil:

000097

LO TESTADO
000096

"Artículo 140.- Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad."

"Artículo 141.- Manifestación de voluntad
La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia. (...)"

"Artículo 1362.- Buena Fe

Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes."

TERCERO.- La Comisión señala, en base a lo expuesto por la Denunciante, que nuestra representada no habría informado a la Denunciante que debía pagar intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de tiempo de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo de precio de venta.

De acuerdo a lo manifestado en los considerandos precedentes, ello no resulta cierto, por cuanto, tal como hemos acreditado, nuestra representada sí ha informado a la **Denunciante** respecto del pago de intereses compensatorios (que son los generados desde la firma del **Compromiso** producto del financiamiento otorgado), INCLUSO PREVIO AL INICIO DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL Y EN DIVERSAS OPORTUNIDADES, habiendo la **Denunciante** firmado todos y cada uno de los documentos correspondientes (Solicitud de Financiamiento, **Compromiso**, Anexo 1, **Contrato**), dejando constancia de su aceptación y conformidad con los mismos, en los cuales dicho concepto (el cobro de intereses compensatorios) figura en detalle, y ejecutando tanto el **Compromiso** como el **Contrato**, no pudiendo ahora pretender desconocer lo acordado válida y legalmente con nuestra representada.

Finalmente, resulta pertinente precisar a la Autoridad Administrativa que lo señalado por la **Denunciante** en su escrito de Denuncia, corresponde a meras declaraciones, siendo que las mismas obedecen a supuestas situaciones que carecen de argumento y sustento legal alguno que las acredite y en este sentido no resulta viable tenerlas como ciertas cuando las mismas no han sido probadas por la **Denunciante**.



000097

000098



En virtud de lo antes mencionado, consideramos pertinente citar la siguiente normativa para la verificación de la Autoridad Administrativa, por ser aplicable:

Ley del Procedimiento Administrativo General

"Artículo 162.- Carga de la prueba

(...) 162.2 *Corresponde a los administrados aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas, o aducir alegaciones. (...)*"

Código Procesal Civil

"Artículo 196.- Carga de la prueba

Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos."

*El subrayado y resaltado es nuestro.

POR TANTO

Pedimos a Ustedes, señores de la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 del INDECOPI, se declare **INFUNDADA** la presente denuncia, así como la presunta infracción de los artículos del Código de Protección y Defensa del Consumidor, **dejando a salvo nuestro derecho de presentar la ampliación del presente descargo.**

Lima, 19 de enero del 2018.

ANTONIO GASPAR ALMEIDA BRICEÑO
MENORCA INVERSIONES S.A.C.

**REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
LIBRO DE SOCIEDADES ANONIMAS**

CERTIFICADO DE VIGENCIA

El funcionario que suscribe, CERTIFICA:

Que, en la partida electrónica N° 11193286 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, consta registrado y vigente el PODER a favor de RIVERO NIETO ALFREDO DANIEL, identificado con D.N.I N° 40225523, cuyos datos se precisan a continuación:

DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: VIAJES FALABELLA S.A.C
LIBRO: SOCIEDADES ANONIMAS
ASIENTO: C00011 FICHA: 0011193286
CARGO: APODERADO

FACULTADES:
(...)



SE ACORDÓ LO SIGUIENTE:

1. NOMBRAR COMO APODERADOS DE LA SOCIEDAD A LOS SEÑORES ALFREDO DANIEL RIVERO NIETO, IDENTIFICADO CON D.N.I N° 40225523 (...), OTORGÁNDOLES LAS SIGUIENTES FACULTADES, LAS CUALES PODRÁN EJERCER DE MANERA INDIVIDUAL Y A SOLA FIRMA:

1. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE TODO TIPO DE PERSONAS NATURALES, JURÍDICAS, ENTIDADES PRIVADAS O PÚBLICAS, ENTENDIÉNDOSE POR TALES, ENTRE OTRAS, A LAS AUTORIDADES ARBITRALES Y ENTIDADES ADMINISTRADORES DE ARBITRAJES, AUTORIDADES Y FUNCIONARIOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVAS, LABORALES, MUNICIPALES, POLÍTICAS, POLICIALES O DE OTRA MATERIA, EN CUALQUIER LUGAR DEL PAÍS O DEL EXTRANJERO, SIN NECESIDAD DE PODERES ESPECÍFICOS PARA TALES ACTOS, PUDIENDO PARA TAL EFECTO, PRESENTAR Y SUSCRIBIR TODA CLASE DE ESCRITOS, PRESTAR DECLARACIONES DE PARTE O TESTIMONIALES, INTERPONER RECLAMACIONES, SOLICITUDES, DECLARACIONES JURADAS, DENUNCIAS O RECURSOS ADMINISTRATIVOS, DENUNCIA CIVIL, DISPONER, DESISTIRSE O RENUNCIAR A DERECHOS, Y EN GENERAL, RUBRICAR CUALQUIER DOCUMENTO, ASÍ COMO REALIZAR CUALQUIER ACTO PERMITIDO PARA LA REALIZACIÓN, PROSECUCCIÓN O CONCLUSIÓN DE CUALQUIER TRAMITE O PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y/O JUDICIAL.

2. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN CONCILIACIONES Y TRANSACCIONES EXTRAJUDICIALES PUDIENDO PARA TAL EFECTO SER INVITADO Y/O INVITAR A CONCILIAR, ASISTIR A LA AUDIENCIAS DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL QUE SE CONVOQUEN, CONCILIAR EXTRAJUDICIALMENTE, DISPONER DE LOS DERECHOS MATERIA DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL, SUSCRIBIR EL ACTA CORRESPONDIENTE.

3. EN PROCESOS ARBITRALES, PRACTICAR TODOS LOS ACTOS A QUE SE REFIERE LA LEY GENERAL DE ARBITRAJE, TALES COMO SOMETER A ARBITRAJE DE DERECHO O DE CONCIENCIA, LAS CONTROVERSIAS EN LAS QUE PUEDA VERSE INVOLUCRADA LA SOCIEDAD; ASÍ COMO SUSCRIBIR EL CORRESPONDIENTE CONVENIO ARBITRAL, RENUNCIAR AL ARBITRAJE.

4. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN TODA CLASE DE PROCESOS JUDICIALES EN LOS CUALES SEA PARTE, INTERVENGA COMO TERCERO O SEA CITADA; PUDIENDO EN CONSECUENCIA EJERCER LAS FACULTADES, ATRIBUCIONES Y POTESTADES GENERALES DEL PODER PARA LITIGAR Y EJERCER LA REPRESENTACIÓN JUDICIAL A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 74° DEL MISMO CÓDIGO, LA LEY N° 26636 Y LA LEY N° 29497.

5. ASUMIR LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD EN CUALQUIER PROCESO O PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PUDIENDO:

5.1. ADICIONALMENTE, EN LOS PROCESOS POLICIALES Y PENALES, REPRESENTAR A LA SOCIEDAD Y PARTICIPAR EN TODA CLASE DE DILIGENCIAS, INVESTIGACIONES, INSPECCIONES, AFOROS, INTERROGATORIOS, DECLARACIONES PREVENTIVAS E INSTRUCTIVAS, CON FACULTADES PARA

* LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN (ART. 140° DEL T.U.O DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN).

1 000099

sunarp

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

000100

PRESENTAR TODA CLASE DE DENUNCIAS Y PETICIONES, DOCUMENTOS, ACCEDER Y REVISAR EL EXPEDIENTE, APORTAR CUALQUIER TIPO DE PRUEBAS U OBSERVARLAS, CONSTITUIR A LA SOCIEDAD EN PARTE CIVIL, TRANSIGIR; INTERPONER EXCEPCIONES, CUESTIONES PREVIAS, CUESTIONES PREJUDICIALES, RECURSOS IMPUGNATORIOS Y LOS DEMÁS MEDIOS DE DEFENSA PERMITIDOS POR LEY.

6. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN TODA CLASE DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS ANTE LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: PODER EJECUTIVO, MINISTERIOS, ORGANISMOS AUTÓNOMOS, ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, GOBIERNOS REGIONALES, GOBIERNOS LOCALES (PROVINCIALES Y DISTRITALES) Y DEMÁS INSTITUCIONES Y ENTIDADES PÚBLICAS, EN EL PAÍS Y EN EL EXTRANJERO, CON LAS FACULTADES QUE SEAN NECESARIAS PARA LA REALIZACIÓN DE TODOS LOS ACTOS, PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS, AUDIENCIAS, INSPECCIONES, DILIGENCIAS, GESTIONES Y TRAMITES INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS SEGUIDOS ANTE O POR DICHAS ENTIDADES, INCLUYENDO LA DISPOSICIÓN DE DERECHOS SUSTANTIVOS DE LA SOCIEDAD, LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES, ESCRITOS, PETICIONES, DESISTIMIENTOS, RENUNCIAS, DENUNCIAS, QUEJAS, DECLARACIONES JURADAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, LA COBRANZA DE DINERO, INFORMAR ORALMENTE, CUESTIONAMIENTO DE LA COMPETENCIA, ACOGIMIENTO A BENEFICIOS, RECABAR NOTIFICACIONES Y RESOLUCIONES, ACCEDER Y REVISAR LOS EXPEDIENTES Y REALIZAR CUALQUIER OTRO TIPO DE GESTIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS; EN MATERIA ADMINISTRATIVA PODRÁN REPRESENTAR A LA SOCIEDAD CON LAS FACULTADES ALUDIDAS EN LOS ARTÍCULOS 52° AL 55°, 106 Y 107°, 109° AL 112° Y 115° DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL -LEY 27444, ASÍ COMO LAS DEMÁS CONSIDERADAS EN DICHA LEY.

7. EN PROCESOS ARBITRALES, PRACTICAR TODOS LOS ACTOS A QUE SE REFIERE LA LEY GENERAL DE ARBITRAJE, TALES COMO SOMETER A ARBITRAJE DE DERECHO O DE CONCIENCIA, LAS CONTROVERSIAS EN LAS QUE PUEDA VERSE INVOLUCRADA LA SOCIEDAD; SUSCRIBIR EL CORRESPONDIENTE CONVENIO ARBITRAL, RENUNCIAR AL ARBITRAJE, CONCILIAR Y/O TRANSIGIR Y/O PEDIR LA SUSPENSIÓN Y/O DESISTIRSE DEL PROCESO ARBITRAL, DESIGNAR AL ÁRBITRO O ÁRBITROS Y/O INSTITUCIÓN ARBITRAL ORGANIZADORA, PRESENTAR EL FORMULARIO DE SUMISIÓN CORRESPONDIENTE Y/O PACTAR LAS REGLAS A LAS QUE SE SOMETERÁ EL PROCESO CORRESPONDIENTE Y/O DISPONER LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO QUE TENGA ESTABLECIDO LA INSTITUCIÓN ORGANIZADORA, SI FUERA EL CASO, PRESENTAR ANTE EL ÁRBITRO O TRIBUNAL ARBITRAL PRETENSIONES, OFRECIENDO LAS PRUEBAS PERTINENTES; CONTESTAR LAS ALEGACIONES DE LA CONTRARIA Y OFRECER TODOS LOS MEDIOS PROBATORIOS ADICIONALES QUE ESTIME NECESARIOS, SOLICITAR LA CORRECCIÓN Y/O INTEGRACIÓN Y/O ACLARACIÓN DEL LAUDO ARBITRAL, PRESENTAR Y/O DESISTIRSE DE CUALQUIERA DE LOS RECURSOS IMPUGNATORIOS PREVISTOS EN LA LEY GENERAL DE ARBITRAJE CONTRA LOS LAUDOS, PRACTICAR TODOS LOS DEMÁS ACTOS QUE FUERAN NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCESOS EN GENERAL Y CELEBRAR ACTOS DE DISPOSICIÓN DE DERECHOS SUSTANTIVOS, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

8. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE CUALQUIERA DE LAS OFICINAS Y COMISIONES DEL INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL, ASÍ COMO ANTE CUALQUIERA DE LAS SALAS DEL TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL DE DICHA ENTIDAD, PUDIENDO PRESENTAR CUALQUIER TIPO DE SOLICITUD, ESCRITOS O CUALQUIER DOCUMENTACIÓN EN GENERAL, AL INTERIOR O FUERA DE ALGÚN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, ENUNCIANDO A MODO DE EJEMPLO, Y SIN CARÁCTER LIMITATIVO, LAS SIGUIENTES FACULTADES:

8.1. REGISTRAR A NOMBRE DE LA SOCIEDAD, PATENTES DE INVENCIÓN, DISEÑOS INDUSTRIALES, MODELOS DE UTILIDAD, MARCAS DE PRODUCTOS Y DE SERVICIOS, NOMBRES COMERCIALES, LEMAS Y/O DERECHOS DE AUTOR, Y OTROS ELEMENTOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL E INTELECTUAL, COMO Oponerse a SOLICITUDES DE TERCEROS, Y REALIZAR TODO TIPO DE ACTUACIONES Y GESTIONES RELATIVAS A DICHS PROCEDIMIENTOS.

8.2. INTERPONER ACCIONES, DENUNCIAS, CONTESTARLAS E INTERVENIR EN PROCEDIMIENTOS, INVESTIGACIONES E INSPECCIONES RELATIVOS A LA VIOLACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL, ACTOS DE COMPETENCIA DESLEAL EN SU MÁS AMPLIA ACEPTACIÓN, PUBLICIDAD, PRÁCTICAS RESTRICTIVAS O QUE DISTORSIONEN LA LIBRE COMPETENCIA, PRÁCTICAS MONOPÓLICAS O DE ABUSO DE POSICIÓN DE DOMINIO EN EL MERCADO, DUMPING O SUBSIDIOS, PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, LIBRE COMERCIO Y RESTRICCIONES PARA-ARANCELARIAS; CON FACULTADES PARA SOLICITAR TODO TIPO DE MEDIDAS CAUTELARES Y OFRECER CAUTELAS, INTERPONER TODA CLASE DE MEDIOS IMPUGNATORIOS, E INTERVENIR EN INSPECCIONES Y EN DILIGENCIAS INVESTIGATIVAS Y DE CUALQUIER OTRA CLASE.

9. DELEGAR Y/O SUSTITUIR TOTAL O PARCIALMENTE LOS PODERES Y/O LAS FACULTADES OTORGADAS PRECEDENTEMENTE EN LAS PERSONAS QUE CONSIDEREN PERTINENTES Y REASUMIRLOS O REVOCARLOS CUANDO LO ESTIMEN NECESARIO. *****

* LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN (ART. 140° DEL T.U.O DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN).

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Calle Arequipa 1001, Lima
Atención al Cliente
122 200000



0000100

000101



DOCUMENTO QUE DIO MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN:

POR POR COPIAS CERTIFICADAS DE FECHA 15/04/2015 EXPEDIDAS POR ALFREDO PAINO SCARPA NOTARIO DE LIMA Y JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE FECHA 13/03/2015

II. ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS:
NINGUNO.

III. TITULOS PENDIENTES:
NINGUNO.

IV. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS:
NINGUNO.

V. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO:
NINGUNO.

Nº de Fojas del Certificado: 3

Derechos Pagados	SI.	24.00	Recibo:	2017-366-00009301
Total de Derechos:	SI.	24.00		

Verificado y expedido por LAURA GABRIELA CARO CABRERA, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de LIMA, a las 17:55:54 horas del 17 de Marzo del 2017.


LAURA GABRIELA CARO CABRERA
ABOGADO CERTIFICADOR
Zona Registral de Lima - Sede Lima

Anexo 4: Acta de Audiencia de Conciliación



SECRETARÍA TÉCNICA DE LA COMISIÓN
DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

LOTESTA
000118

000119

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN



Siendo las 10:00 horas del día jueves 1 de febrero de 2018, en las oficinas de la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 del Indecopi, a fin de llevar a cabo la presente audiencia de conciliación, se presentó como parte denunciante la señora Ana Aydee Durand Medrano, identificada con DNI N° 06924292; y, como parte denunciada Menorca Inversiones S.A.C., con RUC N° 20173223626 representada por la señora Alexandra Ximena Bravo Calmet, identificada con DNI N° 44247939, según poderes que presentó a la vista.

La señora Ana Aydee Durand Medrano solicitó:

- (i) La restructuración del precio de venta para que no se complete los intereses de pago del periodo de gracia;
- (ii) no se le cobre los intereses del periodo de gracia;
- (iii) la devolución de los intereses cobrados;
- (iv) la congelación de las cuotas mensuales e intereses;
- (v) el pago del saldo sin el pago de intereses por periodo de gracia; y,
- (vi) el pago de las cosas y costos del procedimiento.

Menorca Inversiones S.A.C. no aceptó lo propuesto por la señora Ana Aydee Durand Medrano.

No obstante lo señalado, las partes no llegaron a ningún acuerdo conciliatorio, por lo que se procedió a levantar la presente acta.

Siendo las 10:30 horas, se procedió a levantar la presente acta, la cual fue leída y firmada en señal de conformidad.

Ana Aydee Durand Medrano
D.N.I. N° 06924292
Denunciante

Alexandra Ximena Bravo Calmet
D.N.I. N° 44247939
En representación de Menorca
Inversiones S.A.C.
Denunciado

Melissa Carolina Cotrina Ariza
Representante de la Secretaría Técnica
Comisión de Protección al Consumidor N° 2
Sede Central

Anexo 5: Resolución de Primera Instancia



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL
EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

LO DESARROLLO
L. NOVIEMBRE

RESOLUCIÓN FINAL N° 1207 -2018/CC2

PROCEDENCIA : LIMA
DENUNCIANTE : ANA AYDEE DURAND MEDRANO
(LA SEÑORA DURAND)
DENUNCIADO : MENORCA INVERSIONES S.A.C.
(MENORCA)
MATERIAS : PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
IDONEIDAD
INFORMACIÓN
MEDIDAS CORRECTIVAS
GRADUACIÓN DE SANCIÓN
COSTAS Y COSTOS
ACTIVIDAD : OTRAS ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS EN
CONSTRUCCIÓN

000132



Lima, 1 de junio de 2018

ANTECEDENTES

- Mediante escrito del 29 de setiembre de 2017, la señora Durand interpuso una denuncia contra Menorca¹ por presunta infracción a la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código)², señalando que, el 17 de junio de 2015, suscribió con Menorca el Compromiso de Compraventa N° CCIC928, a fin de adquirir el Lote 18 Mz D con un área de 120 m² del proyecto San Antonio de Carabaylo 7 ubicado en Chacra Grande UC 02617 del Sector de Carabaylo y Chacra Grande UC 02616 San Pedro en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, por la suma de US\$ 39 228,00; y, posteriormente, el 19 de octubre de 2016, suscribió el Contrato de Compraventa Garantizada N° CCLC928, habiendo cancelado 9 cuotas.
- La señora Durand solicitó lo siguiente:
 - La restructuración del precio de venta para que no se complete los intereses del pago del periodo de gracia;
 - no se le cobre los intereses del periodo de gracia;
 - la devolución de los intereses cobrados;
 - el congelamiento de las cuotas mensuales e intereses;
 - el pago del saldo sin el pago de intereses por periodo de gracia; y,
 - el pago de las costas y costos del procedimiento.
- Mediante Resolución N° 1 del 21 de diciembre de 2017, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 (en adelante, la Secretaría Técnica), resolvió lo siguiente:

¹ Con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° 20173223626.

² LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, publicado el 2 de setiembre de 2010 en el Diario Oficial El Peruano. Dicho Código será aplicable a los supuestos de infracción que se configuren a partir del 2 de octubre de 2010, fecha en la cual entró en vigencia.

M-CPC-05/01



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

[...]

PRIMERO: Admitir a trámite la denuncia del 29 de setiembre de 2017, presentada por la señora Ana Aydee Durand Medrano contra Menorca Inversiones S.A.C., por presunta infracción a la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en lo siguiente:

- (i) Por presunta infracción del artículo 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado:
 - a. Habría pretendido cobrarle a la denunciante los intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no le correspondía;
 - y,
 - b. habría incluido en el Contrato de Compraventa Garantizada N° CCLC928, la cláusula tercera punto 3.1.1 referida a la solicitud que habría presentado la denunciante respecto a la forma de pago del saldo restante entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que no lo solicitó.
- (ii) Por presunta infracción de los artículos 1 numeral 1.1 literal b), 2 numerales 2.1 y 2.2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado no habría informado a la denunciante que debía pagar intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta.

[...] (sic)

4. El 23 de enero de 2018, Menorca presentó sus descargos.
5. El 26 de marzo de 2018, la señora Durand solicitó como medida cautelar la suspensión del pago de las cuotas del inmueble materia de denuncia.

CUESTIÓN PREVIA: Sobre la imputación de cargos

6. Conforme a lo señalado en los párrafos precedentes, mediante Resolución N° 1 de fecha 21 de diciembre de 2017, se admitió a trámite la denuncia interpuesta contra Menorca, imputándosele a título de cargo -entre otros- las siguientes presuntas conductas infractoras:

[...]

PRIMERO: Admitir a trámite la denuncia del 29 de setiembre de 2017, presentada por la señora Ana Aydee Durand Medrano contra Menorca Inversiones S.A.C., por presunta infracción a la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en lo siguiente:

- (i) Por presunta infracción del artículo 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado:
 - a. Habría pretendido cobrarle a la denunciante los intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no le correspondía;
 - y,

[...]

- (ii) Por presunta infracción de los artículos 1 numeral 1.1 literal b), 2 numerales 2.1 y 2.2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado no habría informado a la denunciante que debía pagar intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta.

[...] (sic)

LEYESTAD
NOV 13 2017



00013



7. No obstante, la Comisión considera que ambos extremos deben ser analizados de manera conjunta en tanto corresponde verificar si el proveedor denunciado no le habría comunicado que debía pagar por el periodo de gracia comprendido entre la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta; y, como consecuencia de ello, si correspondía cobrarle a la denunciante los intereses por dicho periodo.
8. A efectos de realizar el examen de tipificación correspondiente, es necesario determinar los bienes jurídicos tutelados por la normativa del Código.
9. Los artículos 1 numeral 1.1 literal b), 2 numerales 2.1 y 2.2 del Código establecen que los consumidores tienen derecho a recibir de los proveedores toda la información relevante para que la decisión que estos adopten se realice sobre la base de un conocimiento integral de los alcances y limitaciones del bien o servicio que adquieren, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de éstos; en contraparte, establece el deber que tienen todos los proveedores de consignar en forma veraz, suficiente, apropiada y muy fácilmente accesible al consumidor o usuario, toda la información sobre los productos y servicios ofertados.
10. De otro lado, los artículos 18 y 19 imponen al proveedor el deber de entregar al consumidor sus productos o prestar sus servicios en forma idónea, en las condiciones ofrecidas y acordadas; y, conforme con lo esperado por el consumidor.
11. En el presente caso se discute si Menorca habría pretendido cobrarle los intereses por el periodo de gracia comprendido entre la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no le habría sido comunicado.
12. En ese sentido, y en tanto la Comisión considera que el hecho materia de controversia involucraría principalmente una afectación a la expectativa de la denunciante a quien se le habría pretendido cobrar los intereses por el periodo de gracia comprendido entre la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, corresponde efectuar el análisis de la denuncia en función de los artículos 18 y 19 del Código, dejando de lado el análisis de los artículos 1 numeral 1.1 literal b), 2 numerales 2.1 y 2.2 de la citada norma.
13. En atención a ello, este Colegiado considera que corresponde integrar ambos hechos denunciados y analizarlos en conjunto por una infracción al deber de idoneidad, contenido en los artículos 18 y 19 del Código.
14. Se debe considerar que la precisión realizada respecto a los hechos imputados en la Resolución N° 1 de fecha 21 de diciembre de 2017, no vulnera el debido procedimiento ni deja en estado de indefensión a la denunciada en la medida que la notificación de cargos le fue debidamente notificada, y ésta ejerció su derecho de defensa durante la tramitación del procedimiento.

ANÁLISIS

Sobre el deber idoneidad

M-CPC-05/01



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOP

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

15. En la medida que 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 administrativa, 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 del proveedor, pero esta presunción puede ser desvirtuada por el propio proveedor³.
 16. En efecto, una vez que se ha probado el defecto, sea con los medios probatorios presentados por el consumidor o por los aportados de oficio por la Secretaría Técnica, si el proveedor pretende ser eximido de responsabilidad, deberá aportar pruebas que acrediten la fractura del nexo causal.
- (i) En referencia al extremo que el proveedor denunciado habría pretendido cobrar los intereses por el periodo de gracia comprendido entre la suscripción del Compromiso

3

LEY N° 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 lo 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.

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 18."

A criterio de la Comisión, la norma reseñada establece 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 *ius 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 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.

4

M-CPC-05/01



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

NDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/GC2

LOTES 133

00013

de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no se le habría comunicado

17. La señora Durand manifestó que, el 26 de junio de 2017, acudió a las instalaciones de Menorca a solicitar le brinden su estado de cuenta a dicha fecha; al revisarlo, pudo advertir que en él se consignaba una deuda por concepto de saldo de intereses, por el valor ascendente a US\$ 2 421,38, lo cual le indicaron que era por el periodo de gracia.



Asimismo, señaló que de la lectura del Contrato de Compraventa N° CLC928 advirtió que en la cláusula tercera numeral 3.1.1 punto IV indicaba que había solicitado el financiamiento de la cuota inicial y/o del inicio del pago del saldo del precio de venta, lo cual generó un periodo de gracia entre la suscripción del compromiso de contratar y la primera cuota de pago del saldo del precio de venta. En relación a la cuota inicial expresó que realizó el pago al contado; y, sobre el pago del saldo del precio de venta refirió que no le explicaron que el periodo de gracia le iba a generar intereses, dado que de haberlo sabido no lo hubiese aceptado y habría pagado la primera cuota al mes siguiente de suscrito el compromiso de contratar.

18. Al respecto, Menorca señaló que la denunciante solicitó el financiamiento del saldo del precio de venta en 84 cuotas de US\$ 685,94 cada una, indicando en la misma solicitud que el primer financiamiento sería el 1 de febrero de 2016. Asimismo, manifestó que el interés corresponde únicamente al saldo restante y no a la cuota inicial. En ese sentido indicó que los intereses compensatorios se empezaron a generar desde la firma del compromiso de contratar, pero los cobros de los intereses generados por el periodo de gracia recién se efectuarían luego de 6 meses, prorrateado en cuotas correspondientes al saldo de precio de venta, plasmándose ello en el contrato de compraventa.

19. Sobre el particular, obra en el expediente el Compromiso de Compraventa N° CCLC928⁴ del 17 de junio de 2015, suscrito por las partes, el cual indica que:

"GARANTÍA DE LA CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA
[...]

El referido Anexo N° 1 – Hoja de Resumen de la Operación – detalla el precio de venta contado del Inmueble, los intereses aplicados por el financiamiento, el monto correspondiente a los gastos administrativos y otros detalles de la operación, las mismas que EL CLIENTE declara haber revisado detalladamente antes de la firma del presente documento, no teniendo ninguna duda respecto a sus alcances y validez.

[...]

ANEXOS DEL COMPROMISO

VIGÉSIMA. – Forman parte integrante e indisoluble del presente compromiso los siguientes documentos, que EL CLIENTE declara conocer y aceptar, teniendo conocimiento que serán las características del lote que adquiera y de la presente operación:

- 1.- Anexo N° 1 – Hoja Resumen de la Operación.
[...]"

⁴ Ver a fojas 21 del Expediente.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOP

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

20. De la revisión del dictado documento, no se advierte que se haga referencia a las cuotas del financiamiento del saldo del precio de venta; sin embargo, este remite al Anexo N° 1 como documento complementario.

21. En el Anexo N° 1 del Compromiso de Compraventa se observa lo siguiente:

ANEXO N° 01

HOJA RESUMEN DE LA OPERACIÓN - COMPROMISO DE CONTRATAR N° CCLC928

NOTARIA GIMÉNEZ ANAYA
AV. TURKCANARU 5732 - COMAS

DATOS:
Cliente: **ANA HAYDEE DURAND MEDRANO**
Inmueble: Manzana: **D-3** Lote: **18**
Área: **120.00** m2. Urbanización "San Antonio de Carabaylo 7"

1.- PRECIO AL CONTADO			
1.1.- Precio por metro cuadrado	US\$		<u>326.90</u>
1.2.- Área del Terreno	m2		<u>120.00</u>
1.3.- Total Precio de Venta al Contado	US\$		<u>39.228.00</u>
1.4.- El Precio de Venta será reajustado de acuerdo al área definitiva del Lote luego de la inscripción registral correspondiente (Art. 1574 del C.C.)			
1.5.- Comisión por estructuración de venta	US\$		<u>833.20</u>
2.- FINANCIAMIENTO			
2.1.- Total Precio de Venta	US\$		<u>39.228.00</u>
2.2.- Garantía de Celebración de la Compraventa	US\$		<u>9.807.00</u>
2.3.- Saldo Financiado	US\$		<u>29.421.00</u>
2.4.- 84 cuotas del Saldo de Precio a Financiar (84 Letras de Cambio), cada una de:			
	US\$		<u>685.94</u>
2.5.- Periodicidad	MENSUAL		
2.6.- Fechas de Pago	del 01/02/2016 al 01/01/2023		
2.7.- Monto Total de intereses de financiación a la tasa de Interés efectiva anual de: 16.00%			
	US\$		<u>20.791.20</u>
2.8.- Monto total de gastos administrativos por la venta del Inmueble con precio financiado, tasa efectiva anual de: 5.70%			
	US\$		<u>7.406.76</u>
2.09.- Monto total a pagar	US\$		<u>67.425.96</u>
2.10.- Valor de la cuota	US\$		<u>685.94</u>
2.11.- Los pagos se efectuarán exclusiva y obligatoriamente en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.			
2.12.- Los intereses y mora se ha pactado a las tasas máximas permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú.			

Lima, 17 de Junio de 2015

22. Del citado documento, se advierte que hace referencia a que el saldo financiado corresponde a la suma ascendente a US\$ 29 421,00, la cual sería pagada en 84 cuotas de US\$ 685,94, cuya fecha de pago iniciaría el 1 de febrero de 2016; no obstante, no se advierte que dicho documento informe que se habría generado intereses por el periodo de gracia y que ello se encontraba adicionado a cada una de las cuotas financiadas.

23. Asimismo, obra en el expediente, el documento denominado "Solicitud de Financiamiento⁵" del 17 de junio de 2015:

⁵ Ver a fojas 16 del Expediente.



PERU

Presidencia del Consejo de Ministros

INDECOP

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/C02

LOTES 134 Nov 13

000135



Menorca
SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO N° 000486

N° de Reserva: 1263
Lima, 17 de Julio del 2016

TITULAR: Ana Haydee Durand Medina

TITULAR 2:

Presento (amos), manifiesto solicitud de financiamiento para la adquisición del lote que describe la construcción que se encuentra ubicada en la URBANIZACIÓN LAS CASCADAS

Lote	Manzana	Área del Lote (m ²)	Precio Nominal	Precio Contado
17	D-8	100	US\$ 38,800	US\$ 39,228

PROPUESTA DE FINANCIAMIENTO

Inicial del Precio de venta	INICIAL TOTAL US\$	9,807
	Cuota Inicial US\$	9,807
	Saldo Inicial	— cuotas de US\$ —
Saldo del precio de venta	SALDO TOTAL US\$	29,421
	84 cuotas de US\$	685,94
1er. Vencimiento	01/02/2016	Medio de Información: Zona

SOLICITANTE
D.N.I. N° 61424292

24. De la revisión del citado medio probatorio, se puede apreciar que se trata de un formato, cuyo tenor indica la solicitud y propuesta de financiamiento realizada por la señora Durand respecto al pago del saldo del precio de venta del inmueble materia de denuncia, la cual, al encontrarse suscrita por ésta, denota la aceptación de la misma; sin embargo, esta no hace referencia al cobro de intereses por el periodo de gracia.
25. Obra en el expediente el Contrato de Compraventa N° CLC928 del 19 de octubre de 2016, debidamente suscrito por la denunciante, cuya cláusula tercera numeral 3.1.1 ítem IV⁶ señala:

[...]
Respecto a los pagos financiados, ambas partes declaran y reconocen irrevocablemente que EL COMPRADOR solicitó oportunamente a LA VENDEDORA la concesión de facilidades para el pago en amadas y sin intereses de la Garantía de Celebración de la Compraventa (Cuota Inicial) y/o para el inicio del pago del Saldo del Precio de Venta, lo cual generó un periodo de gracia durante el tiempo comprendido entre la fecha de suscripción del compromiso y la fecha del primer pago del Saldo del Precio de Venta. Ambas partes reconocen irrevocablemente que durante dicho periodo de gracia el Integro del Saldo del Precio de Venta generó intereses compensatorios, los cuales se calcularon oportunamente a la tasa máxima fijada para operaciones en moneda extranjera entre las personas ajenas al Sistema Financiero, y se distribuyeron equitativamente entre las cuotas del saldo del precio de venta, por lo que cada una de dichas porciones se encuentran contenidas en cada una de las cuotas del saldo del precio de venta y cuya obligatoriedad de pago reconocen irrevocablemente.
[...]” (Subrayado agregado)

26. De la revisión de la citada cláusula, se observa que las partes pactaron que, para el inicio del pago del saldo del precio de venta, se otorgó un periodo de gracia entre la

⁶ Ver a fojas 22 del Expediente.



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

INDECOP

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

fecha de suscripción del compromiso de contratar y la fecha del primer pago de las cuotas del saldo del precio de venta, lo cual generó intereses compensatorios.

- 27. Obra en el expediente el Estado de cuenta remitido por Menorca a la señora Durand, en el cual se observa lo siguiente:

Estado de Cuenta
Moneda: Dólares

Cuenta: DURAND ROSARIO ANA MAYDES

Registro Legal: 0270922

Contrato: 0270922

Organización: I.A. CASCAVAL

País: 03 Zona: 03

Municipio: 043 Área: 220.00

N° de Cuota	Moneda De la Cuota	Capital	Interés*	Intereses**	Interés***	Interés****	Interés*****	Saldo De Capital	Saldo De Interés	Saldo De Capital + Interés
043	885.94	626.67	20.83	30.14	21.00	0.00	0.00	647.71	51.17	698.88
044	885.94	813.21	10.00	48.14	0.00	0.00	0.00	823.35	65.53	888.88

* Incluye los gastos administrativos

** Interés generado por el saldo de capital durante el tiempo transcurrido desde la firma del compromiso de contratar hasta un mes antes del primer pago de esta letra financiada, el cual se ha repartido en forma proporcional en 84 cuotas de US\$ 36,14, incluidas en las cuotas mensuales de US\$ 685,94, cuya suma total pendiente de pago a dicha fecha, de acuerdo al reporte, era de US\$ 2 421,38.

*** Este monto se va a pagar luego de haber generado el interés a dicho momento.

**** Interés generado por el saldo de capital durante el tiempo transcurrido desde la firma del compromiso de contratar hasta el momento de la cuota.

***** Interés generado por el saldo de capital durante el tiempo transcurrido desde la firma del compromiso de contratar hasta el momento de la cuota.

Resumen del saldo de capital:

Saldo de Capital	128	10.220.18
Interés*	165	0.00
Interés**	283	0.00
Interés***	400	0.00
Interés****	517	2.421.38
Interés*****	634	0.00
Total	1.067	12.641.56

- 28. De la revisión del citado cronograma de pagos se evidencia que el Saldo de Interés** corresponde al interés generado por el saldo de capital (saldo del precio de venta) durante el tiempo transcurrido desde la firma del compromiso de contratar hasta un mes antes del primer pago de la letra financiada, el cual se ha repartido en forma proporcional en 84 cuotas de US\$ 36,14, incluidas en las cuotas mensuales de US\$ 685,94, cuya suma total pendiente de pago a dicha fecha, de acuerdo al reporte, era de US\$ 2 421,38.
- 29. Cabe precisar que, el ítem "saldo de interés**" indicado en el estado de cuenta, es el mismo que el referido en el Contrato de Compraventa N° CLC928 del 19 de octubre de 2016, en su cláusula tercera numeral 3.1.1 ítem IV.
- 30. Por otro lado, conforme a lo señalado en el artículo 104 del Código⁷ recoge el supuesto de responsabilidad administrativa, en virtud del cual, frente a la acreditación

Colo

⁷ LEY N° 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.

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



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOP

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

109351

00013



por parte del consumidor de un defecto en el producto o servicio, se impone al proveedor la obligación procesal de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del bien ofrecido en el mercado. A su vez el proveedor puede exonerarse de responsabilidad únicamente si logra acreditar que existió una causa que califique como caso fortuito, fuerza mayor, hecho propio de tercero o negligencia del propio consumidor.

31. En atención a lo indicado anteriormente, para verificar una presunta vulneración del Código, los denunciante deberán acreditar la existencia del defecto alegado, luego de lo cual la carga de la prueba será trasladada al proveedor, correspondiéndole acreditar su falta de responsabilidad administrativa.
32. En ese sentido, corresponde a la denunciante aportar los elementos probatorios correspondientes a efectos de acreditar el hecho denunciado; esto es, que el proveedor denunciado habría pretendido cobrar los intereses por el periodo de gracia comprendido entre la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no se le habría comunicado.
33. De la valoración conjunta de los medios probatorios, se ha advertido que el concepto de intereses por el periodo de gracia fue adicionado al concepto de interés compensatorio generado por el financiamiento del saldo del precio de venta, el cual fue incluido en forma proporcional en las 84 cuotas de US\$ 685,94 que la señora Durand se comprometió a pagar en atención a la Solicitud de Financiamiento del saldo del precio suscrito; no obstante, ello no le fue informado a la denunciante cuando suscribió dicho documento, ni en el compromiso de compraventa sino que este fue incorporado de manera posterior (a la firma del Contrato de Compraventa), cuando la señora Durand había efectuado el pago de 9 cuotas del saldo del precio de venta.
34. En atención a lo desarrollado, el hecho cuestionado por la denunciante ha quedado acreditado en tanto el proveedor denunciado cobró los intereses por el periodo de gracia comprendido entre la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no se le habría comunicado oportunamente a la señora Durand.
35. Por lo expuesto, este Colegiado considera que corresponde declarar fundado el presente extremo de la denuncia por presunta infracción de los artículos 18 y 19 del Código.
 - (ii) En referencia al extremo que el proveedor denunciado habría incluido en la cláusula tercera del Contrato de Compraventa Garantizada N° CCLC928, la solicitud que habría presentado la denunciante respecto a la forma de pago del saldo restante, pese a que no lo solicitó.
36. La señora Durand manifestó que el 19 de octubre de 2016 suscribió con Menorca el Contrato de Compraventa Garantizada N° CCLC928, por la suma de US\$ 39 228,00; respecto del que canceló la cuota inicial ascendente a US\$ 10 640,00, en un solo

determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

pago, el cual no se encontraba afecto a intereses, asumiendo la obligación de financiar el saldo restante en 84 cuotas de US\$ 685,94 cada una. Sin embargo, meses después, verificó que la cláusula tercera numeral 3.1.1 del contrato de compraventa señalaba que habría solicitado el financiamiento del saldo restante entre la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 del 17 de junio de 2015 y el primer pago del saldo del precio de venta efectuado el 1 de febrero de 2016, lo cual no sería cierto.

37. En su defensa, Menorca indicó que la señora Durand realizó una solicitud con relación a la forma y oportunidad de pago de la cuota inicial y el saldo del precio de venta, la cual contiene la firma de la denunciante como señal de aceptación y conformidad respecto de sus términos y condiciones. Complementando ello, señaló que lo descrito en la cláusula tercera numeral 3.1.1 del Contrato de Compraventa Garantizada N° CCLC928 se encontró contemplado desde el inicio de la relación contractual.
38. Obra en el expediente el Contrato de Compraventa N° CLC928 del 19 de octubre de 2016, el cual en su cláusula tercera numeral 3.1.1 ítem IV⁸ señala:

"[...]"

Respecto a los pagos financiados, ambas partes declaran y reconocen irrevocablemente que EL COMPRADOR solicitó oportunamente a LA VENDEDORA la concesión de facilidades para el pago en armadas y sin intereses de la Garantía de Celebración de la Compraventa (Cuota Inicial) y/o para el inicio del pago del Saldo del Precio de Venta lo cual generó un periodo de gracia durante el tiempo comprendido entre la fecha de suscripción del compromiso y la fecha del primer pago del Saldo del Precio de Venta [...]"

39. De la revisión del citado medio probatorio se puede verificar que este indica que el comprador solicitó oportunamente la concesión de facilidades para el pago, lo cual generó un periodo de gracia.
40. Asimismo, obra en el expediente, el documento denominado "Solicitud de Financiamiento⁹" del 17 de junio de 2015:

⁸ Ver a fojas 29 del Expediente.

⁹ Ver a fojas 16 del Expediente.



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/GC2

LOTES NO 186

000137

Menorca
AFFILIADOS

SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO N° 000488

N° de Reserva: 1263

Lima, 17 de Junio de 2015

TITULAR 1: Ana Hildea Durand Medrano

TITULAR 2:

Presento(s) mi/uestra(s) solicitud de financiamiento para la adquisición del lote que detallo en la continuación, que se encuentra ubicado en la URBANIZACIÓN LAS CASCADAS

Lote	Manzana	Área del Lote m ²	Precio por m ²	Precio Contado
17	D-3	120	US\$ 326,90	US\$ 55,627

PROPUESTA DE FINANCIAMIENTO							
Initial del Precio de venta	<table border="1"> <tr> <td>NICIAL TOTAL US\$</td> <td>9,807</td> </tr> <tr> <td>Cuota inicial US\$</td> <td>9,807</td> </tr> <tr> <td>Saldo inicial</td> <td>— cuotas de US\$ —</td> </tr> </table>	NICIAL TOTAL US\$	9,807	Cuota inicial US\$	9,807	Saldo inicial	— cuotas de US\$ —
NICIAL TOTAL US\$	9,807						
Cuota inicial US\$	9,807						
Saldo inicial	— cuotas de US\$ —						
Saldo del precio de venta	<table border="1"> <tr> <td>SALDO TOTAL US\$</td> <td>29,421</td> </tr> <tr> <td>84 cuotas de US\$</td> <td>685,74</td> </tr> </table>	SALDO TOTAL US\$	29,421	84 cuotas de US\$	685,74		
SALDO TOTAL US\$	29,421						
84 cuotas de US\$	685,74						
1er. Vencimiento	01/02/2016 Medio de Información: Zona						

SOLICITANTE
D.N.I. N° 66478222



41. De la revisión del citado medio probatorio, se puede apreciar que se trata de un formato, cuyo tenor indica la solicitud y propuesta de financiamiento realizada por la señora Durand respecto al pago del saldo del precio de venta del inmueble materia de denuncia, la cual, al encontrarse suscrita por ésta, denota la aceptación de la misma; sin embargo, en dicho documento no se advierte que las partes hayan pactado el financiamiento del saldo restante, entre la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 del 17 de junio de 2015 y el primer pago del saldo del precio de venta efectuado el 1 de febrero de 2016.
42. Al respecto, de la valoración de los medios probatorios, se corrobora que la señora Durand suscribió la Solicitud de Financiamiento del saldo del precio de venta con Menorca; no obstante, en dicha solicitud las partes no acordaron que se iba a cobrar intereses desde la suscripción del compromiso de contratar hasta el pago de la primera cuota del saldo del precio de venta. Sin embargo, ello fue incorporado al contrato de compraventa con posterioridad.
43. En ese sentido, ha quedado acreditado que la señora Durand no solicitó el financiamiento del saldo del precio de venta desde la suscripción del compromiso de contratar hasta la fecha del primer pago del saldo del precio de venta.
44. Sin perjuicio de ello, esta Colegiado considera pertinente precisar que no está sancionando el cobro de intereses por el periodo de gracia sino el no haberlo informado previamente al consumidor.
45. Por lo expuesto, este Colegiado considera que corresponde declarar fundado el presente extremo de la denuncia por presunta infracción de los artículos 18 y 19 del Código.

M-CPC-05/01

11



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

De las medidas correctivas

46. Los artículos 114, 115 y 116 del Código¹⁰ establecen la facultad que tiene la Comisión para que, actuando de oficio o a pedido de parte, puedan adoptar las medidas correctivas que tengan por finalidad resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas 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 ésta se produzca nuevamente en el futuro.
47. En el presente caso, ha quedado acreditada la infracción cometida por Menorca respecto a que: (i) habría pretendido cobrar a la denunciante los intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no le habría sido comunicado; y, (ii) habría incluido en el Contrato de Compraventa Garantizada N° CCLC928, la cláusula tercera punto 3.1.1 referida a la solicitud que habría presentado la denunciante respecto a la forma de pago del saldo restante entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que no lo solicitó.
48. Del escrito de denuncia, se desprende que la señora Durand solicitó: (i) la restructuración del precio de venta para que no se complete los intereses del pago del periodo de gracia; (ii) no se le cobre los intereses del periodo de gracia; (iii) la devolución de los intereses cobrados; (iv) el congelamiento de las cuotas mensuales e intereses; (v) el pago del saldo sin el pago de intereses por periodo de gracia; y, (vi) el pago de las costas y costos del procedimiento.
49. Al respecto corresponde denegar lo solicitado en el numeral (iv), dado que el cuestionamiento de la denunciante no genera el incumplimiento de las obligaciones pactadas respecto al pago de las cuotas mensuales. Sobre el particular, es importante indicar que la medida correctiva deberá estar destinada a revertir -o de ser el caso prevenir- los daños ocasionados por dicha conducta.
50. En atención a lo solicitado en los numerales (i), (ii) (iii); este Colegiado considera que corresponde dictar como medida correctiva reparadora que en el plazo de quince (15) días hábiles, contado desde el día siguiente de la notificación de la presente

¹⁰ LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 114.- Medidas correctivas

Sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda al proveedor por una infracción al presente Código, el Indecopi puede dictar, en calidad de mandatos, medidas correctivas reparadoras y complementarias.

Las medidas correctivas reparadoras pueden dictarse a pedido de parte o de oficio, siempre y cuando sean expresamente informadas sobre esa posibilidad en la notificación de cargo al proveedor por la autoridad encargada del procedimiento.

Las medidas correctivas complementarias pueden dictarse de oficio o a pedido de parte.

Artículo 115.- Medidas correctivas reparadoras

115.1 Las medidas correctivas reparadoras tienen el objeto de resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior (...)

Artículo 116.- Medidas correctivas complementarias

Las medidas correctivas complementarias tienen el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro (...)



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

INDECOP

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CCZ

LOTES 137
Módulo

00013



resolución, Menorca cumpla con: (i) devolver a la señora Durand lo abonado por concepto de intereses por el periodo de gracia; y, (ii) reestructurar las cuotas pendientes de pago excluyendo de las mismas el cobro por los intereses generados durante el periodo de gracia.

- 51. Menorca deberá acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, ante este Órgano Resolutivo, en el plazo máximo de cinco (5) días, contado a partir del vencimiento de plazo otorgado en el párrafo precedente, bajo apercibimiento de ley¹¹.

Graduación de la sanción

- 52. Habiéndose verificado la existencia de la infracción administrativa, corresponde determinar a continuación la sanción a imponer y su graduación, para lo cual deben aplicarse de manera preferente los criterios previstos en el artículo 112 del Código¹²

¹¹ LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR
 Artículo 117.- Multas coercitivas por incumplimiento de mandatos
 Si el obligado a cumplir con un mandato del Indecopi respecto a una medida correctiva o a una medida cautelar no lo hace, se le impone una multa no menor de tres (3) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).
 En caso de persistir el incumplimiento de cualquiera de los mandatos a que se refiere el primer párrafo, el Indecopi puede imponer una nueva multa, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) Unidades Impositivas Tributarias (UIT). La multa que corresponda debe ser pagada dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, vencido el cual se ordena su cobranza coactiva.

¹² LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR
 Artículo 112.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas.
 Al graduar la sanción, el órgano resolutivo 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.
 Se consideran circunstancias agravantes especiales, las siguientes:
 1. La reincidencia o incumplimiento reiterado, según sea el caso.
 2. La conducta del infractor a lo largo del procedimiento que contravenga el principio de conducta procedimental.
 3. Cuando la conducta infractora haya puesto en riesgo u ocasionado daño a la salud, la vida o la seguridad del consumidor.
 4. Cuando el proveedor, teniendo conocimiento de la conducta infractora, deja de adoptar las medidas necesarias para evitar o mitigar sus consecuencias.
 5. Cuando la conducta infractora haya afectado el interés colectivo o difuso de los consumidores.
 6. Otras circunstancias de características o efectos equivalentes a las anteriormente mencionadas, dependiendo de cada caso particular.
 Se consideran circunstancias atenuantes especiales, las siguientes:
 1. La presentación por el proveedor de una propuesta conciliatoria dentro del procedimiento administrativo que coincida con la medida correctiva ordenada por el órgano resolutivo.
 2. Cuando el proveedor acredite haber concluido con la conducta ilegal tan pronto tuvo conocimiento de la misma y haber iniciado las acciones necesarias para remediar los efectos adversos de la misma.
 3. En los procedimientos de oficio promovidos por una denuncia de parte, cuando el proveedor se allana a la denuncia presentada o reconoce las pretensiones en ella contenidas, se da por concluido el procedimiento liminarmente, pudiendo imponerse una amonestación si el allanamiento o reconocimiento se realiza con la presentación de los descargos; caso contrario la sanción a imponer será pecuniaria. En aquellos casos en que el allanamiento o reconocimiento verse sobre controversias referidas a actos de discriminación, actos contrarios a la vida y a la salud y sustancias peligrosas, se considera como un atenuante pero la sanción a imponer será pecuniaria. En todos los supuestos de allanamiento y reconocimiento formulados con la presentación de los descargos, se exonera al denunciado del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas.
 4. Cuando el proveedor acredite que cuenta con un programa efectivo para el cumplimiento de la regulación contenida en el presente Código, para lo cual se toma en cuenta lo siguiente:
 a) El involucramiento y respaldo de parte de los principales directivos de la empresa a dicho programa.

[Handwritten signature]



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

que establece los criterios que la autoridad administrativa deberá tomar en consideración para graduar la sanción que corresponde a un proveedor que ha infringido las normas a dicho cuerpo normativo. Adicionalmente, la norma prevé circunstancias agravantes y atenuantes que se podrán tomar en consideración para fijar la sanción, así como de manera supletoria los criterios contemplados en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS¹³.

Respecto a que habría pretendido cobrar a la denunciante los intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no le habría sido comunicado

- (i) **Perjuicio ocasionado al consumidor:** la conducta consiste en el pago efectuado por la denunciante por los intereses generados durante el periodo de gracia pese a que ello no le fue comunicado, lo cual le generó un perjuicio económico.
- (ii) **Probabilidad de detección de la infracción:** la probabilidad de detección es media, la denunciante pudo advertir ello cuando solicitó su estado de cuenta observando el detalle de los pagos efectuados, con lo cual contó con incentivos suficientes para interponer la presente denuncia.

53. Por lo expuesto, la Comisión considera que, para imponer la sanción, adicionalmente, se debe tomar en cuenta lo establecido por el principio de razonabilidad, es decir, la sanción debe ser suficiente para generar incentivos que corrijan las acciones contrarias al ordenamiento de protección al consumidor.

- b) Que el programa cuenta con una política y procedimientos destinados al cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el Código.
- c) Que existen mecanismos internos para el entrenamiento y educación de su personal en el cumplimiento del Código.
- d) Que el programa cuenta con mecanismos para su monitoreo, auditoría y para el reporte de eventuales incumplimientos.
- e) Que cuenta con mecanismos para disciplinar internamente los eventuales incumplimientos al Código.
- f) Que los eventuales incumplimientos son aislados y no obedecen a una conducta reiterada.
- g) Otras circunstancias de características o efectos equivalentes a las anteriormente mencionadas dependiendo de cada caso particular."


¹³ TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS.

Artículo 246.- 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. Sin embargo, las sanciones a ser aplicadas deberán ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, observando los siguientes criterios que en orden de prelación se señalan a efectos de su graduación:

- a) El beneficio ilícito resultante por la comisión de la infracción;
 - b) La probabilidad de detección de la infracción;
 - c) La gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido;
 - d) El perjuicio económico causado;
 - e) La reincidencia, por la comisión de la misma infracción dentro del plazo de un (1) año desde que quedó firme la resolución que sancionó la primera infracción.
 - f) La circunstancia de la comisión de la infracción; y,
 - g) La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor.
- (...)



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/ICCZ

LOT 138

000139



54. Es pertinente indicar, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 del Código, la Comisión tiene la facultad de imponer sanciones por infracciones administrativas considerándose desde amonestación hasta una multa de 450 Unidades Impositivas Tributarias (en adelante, UIT).
55. En atención a ello, este Colegiado considera que corresponde sancionar a Menorca con una multa ascendente a DOS (2) UIT.

Respecto a que habría incluido en el Contrato de Compraventa Garantizada N° CCLC928, la cláusula tercera punto 3.1.1 referida a la solicitud que habría presentado la denunciante respecto a la forma de pago del saldo restante entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que no lo solicitó.

- (i) **Perjuicio ocasionado al consumidor:** la conducta consiste en la afectación a la expectativa de la consumidora de incluir en el contrato de compraventa el cobro de intereses por el periodo de gracia pese a que ello no se habría pactado inicialmente.
- (ii) **Probabilidad de detección de la infracción:** la probabilidad de detección es alta, la denunciante pudo advertir ello cuando revisó el contrato de compraventa observando que lo estipulado era distinto a lo inicialmente pactado, con lo cual contó con incentivos suficientes para interponer la presente denuncia.
56. En atención a ello, este Colegiado considera que corresponde sancionar a Menorca con una multa ascendente a DOS (2) UIT.

Multa Total

57. Tomando en consideración lo señalado precedentemente, la Comisión considera que la multa final a imponer a Menorca en el presente procedimiento deber ser una ascendente a CUATRO (4) UIT.

De las costas y costos del procedimiento

58. El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi¹⁴, dispone que es potestad de la Comisión ordenar el pago de los costos y costas en que hubiera incurrido el denunciante o el Indecopi.
59. En el presente caso, han quedado acreditadas las infracciones cometidas por Los Portales, por lo que esta Comisión considera que se debe ordenar a la empresa denunciada el pago de las costas y costos del procedimiento. En consecuencia, dicho

¹⁴ DECRETO LEGISLATIVO N° 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 7.- En cualquier procedimiento contencioso seguido ante el Indecopi, la Comisión u Oficina competente, además de imponer la sanción que corresponda, podrá ordenar que el infractor asuma el pago de las costas y costos del proceso en que haya incurrido el denunciante o el Indecopi. En caso de incumplimiento de la orden de pago de costas y costos del proceso, cualquier Comisión u Oficina del Indecopi podrá aplicar las multas previstas en el inciso b) del artículo 38 del Decreto Legislativo N° 716.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

proveedor deberá cumplir, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente Resolución, con pagar a la parte denunciante las costas del procedimiento, que a la fecha ascienden a la suma de S/ 36,00¹⁵.

60. Sin perjuicio de ello y, de considerarlo pertinente, una vez que se ponga fin a la instancia administrativa, la señora Durand podrá solicitar el reembolso de los montos adicionales en que hubiesen incurrido para la tramitación del presente procedimiento, para lo cual deberá presentar una solicitud de liquidación de costas y costos ante la OPS N° 1.

Sobre la solicitud de medida cautelar

61. Mediante escrito del 26 de marzo de 2018, la señora Durand solicitó como medida cautelar la suspensión del pago de las cuotas del inmueble materia de denuncia.
62. Sobre el particular, este Colegiado considera que carece de objeto pronunciarse sobre la solicitud de medida cautelar formulado por la denunciante, toda vez que a través del presente acto administrativo la Comisión ha emitido un pronunciamiento final sobre el fondo de la controversia presentada.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar fundada la denuncia interpuesta por la señora Ana Aydee Durand Medrano contra por Menorca Inversiones S.A.C. por infracción de los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en los extremos referidos a que el proveedor denunciado, en tanto ha quedado acreditado que:

- (i) cobró a la denunciante los intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no le habría sido comunicado; y,
- (ii) incluyó en el Contrato de Compraventa Garantizada N° CCLC928, la cláusula tercera punto 3.1.1 referida a la solicitud que habría presentado la denunciante respecto a la forma de pago del saldo restante entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que no lo solicitó.

SEGUNDO: Ordenar en calidad de medida correctiva a Menorca Inversiones S.A.C., que en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución cumpla (i) devolver a la señora Ana Aydee Durand Medrano lo abonado por concepto de intereses por el periodo de gracia; y, (ii) reestructurar las cuotas pendientes de pago excluyendo de las mismas el cobro por los intereses generados durante el periodo de gracia.

Menorca Inversiones S.A.C. deberá acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, ante este Órgano Resolutivo, en el plazo máximo de cinco (5) días,

¹⁵ Tasa correspondiente al derecho de presentación de la denuncia.



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 SEDE CENTRAL

EXPEДИENTE N° 1482-2017/CG2

LOTE 139
NOV 17

000141



contado a partir del vencimiento de plazo otorgado en el párrafo precedente, bajo apercibimiento de ley.

TERCERO: Imponer a Menorca Inversiones S.A.C. una multa ascendente a CUATRO (4) Unidades Impositivas Tributarias, conforme al siguiente detalle:

HECHO INFRACTOR	SANCIÓN
Habría pretendido cobrar a la denunciante los intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que ello no le habría sido comunicado.	2 UIT
Habría incluido en el Contrato de Compraventa Garantizada N° CCLC928, la cláusula tercera punto 3.1.1 referida a la solicitud que habría presentado la denunciante respecto a la forma de pago del saldo restante entre el lapso de la suscripción del Compromiso de Compraventa N° CCLC928 y el pago del saldo del precio de venta, pese a que no lo solicitó.	2 UIT
Multa Total	4 UIT

Cabe precisar que las multas interpuestas serán rebajadas en 25% si cancela el monto de ésta con anterioridad a la culminación del término para impugnar la presente resolución y en tanto no interponga recurso alguno en contra de la misma, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor¹⁶.

CUARTO: Ordenar a Menorca Inversiones S.A.C. que, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente Resolución, cumpla con pagar a la parte denunciante las costas del procedimiento, que a la fecha ascienden a la suma de S/ 36,00; sin perjuicio de ello, y de considerarlo pertinente, una vez que se ponga fin a la instancia administrativa, la denunciante podrá solicitar el reembolso de los montos adicionales en que hubiese incurrido para la tramitación del presente procedimiento, para lo cual deberá presentar una solicitud de liquidación de costas y costos.

QUINTO: Informar a la señora Ana Aydee Durand Medrano que carece de objeto pronunciarse sobre su solicitud de medida cautelar al haberse emitido pronunciamiento final sobre el fondo de la controversia.

SEXTO: Disponer la inscripción de 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.

SÉTIMO: Informar a las partes que la presente resolución tiene vigencia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, se informa que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 807, el único

¹⁶ LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

Artículo 113.- Cálculo y rebaja del monto de la multa

Para calcularse el monto de las multas a aplicarse, se utiliza el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) vigente a la fecha de pago efectivo o en la fecha que se haga efectiva la cobranza coactiva. Las multas constituyen en su integridad recursos propios del Indecopi, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 156.

La multa aplicable es rebajada en un veinticinco por ciento (25%) cuando el infractor cancele el monto de la misma con anterioridad a la culminación del término para impugnar la resolución que puso fin a la instancia y en tanto no interponga recurso alguno contra dicha resolución.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 1482-2017/CC2

recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 es el de apelación¹⁷, el cual debe ser presentado ante dicho órgano colegiado en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación¹⁸, ello de acuerdo a lo establecido en el artículo 216 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; caso contrario, la resolución quedará consentida¹⁹.

Con la intervención de los Comisionados: Sra. Claudia Antoinette Mansen Arrieta, Sr. Tommy Ricker Deza Sandoval, Sr. Luis Alejandro Pacheco Zevallos y Sr. Arturo Ernesto Seminario Dapello.

CLAUDIA ANTOINETTE MANSÉN ARRIETA
Presidenta

¹⁷ LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, publicada el 2 de setiembre de 2010. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS. PRIMERA.- Modificación del artículo 38 del Decreto Legislativo núm. 807
Modifícase el artículo 38 del Decreto Legislativo núm. 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, con el siguiente texto:
"Artículo 38.- El único recurso impugnativo que puede interponerse durante la tramitación del procedimiento es el de apelación, que procede únicamente contra la resolución que pone fin a la instancia, contra la resolución que impone multas y contra la resolución que dicta una medida cautelar (...)".

¹⁸ TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS.
Artículo 216. Recursos administrativos.- 216.1 Los recursos administrativos son:
[...]
b) Recurso de apelación
[...]
216.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios [...].

¹⁹ TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS.
Artículo 220.- Acto firme.- Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto.

Anexo 6: Resolución de Segunda Instancia



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOP

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

000240

RESOLUCIÓN 0302-2019/SPC-INDECOP/

EXPEDIENTE 1482-2017/CC2



PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
SEDE LIMA SUR N° 2
PROCEDIMIENTO : DE PARTE
DENUNCIANTE : ANA AYDEE DURAND MEDRANO
DENUNCIADA : MENORCA INVERSIONES S.A.C.
MATERIA : DEBER DE IDONEIDAD
ACTIVIDAD : OTRAS ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS EN
CONSTRUCCIÓN

SUMILLA: Se revoca la resolución venida en grado, 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, corresponde declarar infundada la misma, dado que correspondía a la denunciada cobrar intereses por el periodo de gracia comprendido entre la suscripción del compromiso de compraventa y el pago del saldo del precio de venta, conforme a lo pactado en el contrato celebrado con la denunciante.

Asimismo, se revoca la resolución venida en grado, 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, corresponde declarar infundada la misma, toda vez que no se consignó en la cláusula tercera del contrato de compraventa un hecho ajeno a los acuerdos arribados entre las partes, pues la denunciante solicitó un financiamiento del saldo del precio del inmueble que adquirió.

En consecuencia, se dejan sin efecto las medidas correctivas, las sanciones impuestas, la condena al pago de las costas y costos del procedimiento, la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, ordenadas como consecuencia de la infracción, que ha sido revocada.

Lima, 4 de febrero de 2019

ANTECEDENTES

1. El 28 de setiembre de 2017, la señora Ana Aydee Durand Medrano (en adelante, la señora Durand) denunció a Menorca Inversiones S.A.C. (en adelante, la Inmobiliaria) 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

¹ RUC: 20173223626. Domicilio Fiscal: Av. Javier Prado Este 488, departamento 402, San Isidro, Lima, Lima. Información obtenida de 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

000241

RESOLUCIÓN 0302-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1482-2017/CC2



Código), señalando lo siguiente:

- (i) El 14 de junio de 2015, separó un inmueble a la Inmobiliaria, por la suma de S/ 50,00, oportunidad en la que le entregaron los formatos de venta y las modalidades de adquisición, conforme al siguiente detalle: a) el pago al contado de la cuota inicial y financiamiento del saldo del precio de venta, en las cuotas que se eligiera; y, b) financiamiento de la cuota inicial en 6 meses sin intereses, para luego pagar el resto del precio de venta también con financiamiento;
- (ii) el 17 de junio de 2015, suscribió con la Inmobiliaria el compromiso de compraventa CCLC928 (en adelante, el compromiso de compraventa), a fin de adquirir el lote 18, manzana D, con un área 120m² del proyecto San Antonio de Carabayllo 7, ubicado en Chacra Grande UC 02617 del sector Carabayllo y Chacra Grande UC 02616 San Pedro, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, por la suma de US\$ 39 228,00;
- (iii) antes de cancelar la cuota inicial, personal de la Inmobiliaria le reiteró que podía financiar la cuota inicial hasta 6 meses sin intereses; no obstante, decidió cancelar su totalidad, por un monto ascendente a US\$ 10 640,20, indicándosele que el saldo de precio de venta comenzaría a cancelar a partir del 1 de febrero de 2016 (fecha señalada en el anexo 1), siendo que el periodo de gracia no le generaba intereses;
- (iv) el 19 de octubre de 2016, suscribió con la Inmobiliaria el contrato de compraventa garantizada CCLC928 (en adelante, contrato de compraventa), habiendo ya cancelado 9 cuotas;
- (v) el 26 de junio de 2016, solicitó a la Inmobiliaria cancelar el saldo de precio de venta a efectos de que se redujeran los intereses; sin embargo, al recibir su estado de cuenta, advirtió que había un saldo de intereses ascendente a US\$ 2 421,38, informándole la denunciada que correspondía al periodo de gracia, pese a que ello no le correspondía; y, tampoco le fue informado;
- (vi) ante lo acontecido, verificó la cláusula tercera punto 3.1.1 del contrato de compraventa, observando que se había consignado que había solicitado el pago por armadas de la cuota inicial, lo cual no era cierto, dado que pagó al contado por dicho concepto, tal y como se acreditaba con el recibo de pago adjunto a su denuncia;
- (vii) el 25 de julio de 2017, presentó una carta notarial a la Inmobiliaria comunicándole que no se le informó sobre el periodo de gracia; siendo que, al apersonarse ante la oficina de la denunciada, su representante le informó que no llegarían a un acuerdo; y,
- (viii) solicitó en calidad de medidas correctivas: (a) la reestructuración del precio de venta para que no se completara los intereses de pago del periodo de gracia; (b) no se le cobre los intereses del periodo de gracia; (c) la devolución de los intereses cobrados; (d) la congelación de las

M-SPC-13/1B

2/9

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 / Fax: 224 0348
E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000242
TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0302-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1482-2017/CC2



cuotas mensuales e intereses; y, (e) el pago del saldo sin los intereses por periodo de gracia. Asimismo, solicitó el reembolso por el pago de costas y costos del procedimiento.

2. El 19 de enero de 2018, la Inmobiliaria presentó sus descargos, manifestando que:

- (i) En la "Solicitud de Financiamiento" 486 del 17 de junio de 2015; se apreciaba que la señora Durand solicitaba que el saldo del precio de venta fuera fraccionado en 84 cuotas, indicando en la referida solicitud como vencimiento de la primera cuota, el 1 de febrero de 2016; calculándose en base a dicho documento el monto de las cuotas, ascendente a US\$ 685,94 cada una; por lo que la consumidora había solicitado dicha forma de pago, habiendo sido ratificado ello en dos documentos adicionales posteriores;
- (ii) al haberse cancelado la cuota inicial a la firma del compromiso, a partir de ese momento empezaban a generarse los intereses compensatorios aplicables, los cuales la denunciante no podía pretender desconocer por haber sido informada de manera clara en el compromiso de compraventa, así como en el anexo I, que formaba parte integrante del mismo;
- (iii) por el periodo de gracia, los intereses compensatorios se podían empezar a pagar luego de 6 meses y además de ello de manera prorrateada en las cuotas correspondientes al saldo del precio de venta;
- (iv) lo establecido en cláusula tercera del contrato, no era un término nuevo que no se haya contemplado desde el inicio de la relación contractual, por el contrario, se trataba de lo acordado desde un inicio con la denunciante; y,
- (v) lo establecido en el literal IV del numeral 3.1.1 de la mencionada cláusula, correspondía a una explicación clara, respecto de los intereses generados durante el periodo de gracia.

Mediante Resolución 1207-2018/CC2 del 1 de junio de 2018, la Comisión emitió el siguiente pronunciamiento:

- (i) Declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que la denunciada cobró a la denunciante los intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del compromiso de compraventa y el pago del saldo del precio de venta, pese a que no le habría sido comunicado; sancionándola con una multa de 2 UIT;
- (ii) declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que incluyó en la cláusula tercera del contrato de compraventa, que la denunciante había solicitado el pago por armadas de la cuota inicial, lo cual no era



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOP

000243
TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0302-2019/SPC-INDECOP

EXPEDIENTE 1482-2017/CC2



- (iii) cierto, dado que pagó al contado, sancionándola con una multa de 2 UIT, ordenó en calidad medida correctiva, que la Inmobiliaria, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados desde el día siguiente de la notificación de la citada resolución, cumpla con: (a) devolver a la denunciante lo abonado por concepto de intereses por el periodo de gracia; y, (b) reestructurar las cuotas pendientes de pago excluyendo de las mismas el cobro por los intereses generados durante el periodo de gracia;
- (iv) condenó a la Inmobiliaria al pago de costas y costos del procedimiento; y,
- (v) dispuso la inscripción de la Inmobiliaria, en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, el RIS).

4. El 23 de julio de 2018, la Inmobiliaria presentó recurso de apelación contra la Resolución 1207-2018/CC2, reiterando los argumentos sostenidos en sus descargos. Adicionalmente, sostuvo que existía una motivación defectuosa en la resolución venida en grado, habiendo juzgado dos veces por los mismos hechos, dado que la Comisión indicó que no evaluaría un deber de información; no obstante, posteriormente sostuvo que se le estaba sancionando por no haber informado previamente a la denunciante sobre el cobro de intereses por el periodo de gracia. Finalmente, la Inmobiliaria alegó que no estaba de acuerdo con los criterios de graduación de la sanción empleados por la primera instancia (perjuicio ocasionado al consumidor y la probabilidad de detección) toda vez que acreditó que los cobros de los intereses compensatorios le fueron comunicados oportunamente a la señora Durand, desde el inicio de la relación contractual.

El 7 de noviembre de 2018, la señora Durand absolvió el recurso de apelación, reiterando los argumentos de su denuncia. Adicionalmente manifestó que firmó el contrato de compraventa, en tanto la denunciada le señaló que era similar al compromiso de compraventa. Finalmente, solicitó que la Inmobiliaria cumpla con resarcirle por los daños y perjuicios ocasionados a su salud, en tanto existió un daño a su persona.

ANÁLISIS

Sobre el deber de idoneidad

6. El artículo 18° del Código² define a la idoneidad de los productos y servicios

² 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.

M-SPC-13/1B

4/9

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 / Fax: 224 0348
E-mail: postmaster@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

000244

RESOLUCIÓN 0302-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1482-2017/CC2



como 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, 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. A su vez, el artículo 19° del Código indica que el proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos³.

7. El supuesto de responsabilidad en la actuación del proveedor impone a éste la carga procesal de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del servicio brindado en el mercado, sea porque actuó cumpliendo con las normas debidas o porque pudo acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de la responsabilidad. Así, una vez acreditado el defecto por el consumidor, corresponderá al proveedor demostrar que éste no le es imputable, por existir una causa que califique como caso fortuito, fuerza mayor, hecho propio de tercero o negligencia del propio consumidor⁴.
- (a) Sobre que la denunciada habría pretendido cobrar intereses por el periodo de gracia comprendido entre la suscripción del compromiso de compraventa y el pago del saldo del precio de venta.
8. La señora Durand sostuvo en su denuncia, que personal de la Inmobiliaria le indicó que el saldo de precio de venta comenzaría a pagarse a partir del 1 de febrero de 2016 (fecha señalada en el anexo 1), siendo que el periodo de gracia no le generaba intereses. No obstante, el 26 de junio de 2016, tras solicitar a la Inmobiliaria cancelar el saldo del precio de venta a efectos de que se redujeran los intereses y recibir su estado de cuenta, advirtió que había un saldo de intereses ascendente a US\$ 2 421,38, informándole la denunciada que correspondía al periodo de gracia, pese a que ello no le correspondía; y,

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.

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.

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.

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.

M-SPC-13/1B

5/9

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 / Fax: 224 0348
E-mail: postmaster@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

000245

RESOLUCIÓN 0302-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1482-2017/CC2



tampoco le fue informado.

9. La Comisión declaró fundada la denuncia en dicho extremo, al considerar que la denunciada cobró a la denunciante los intereses por el periodo de gracia comprendido entre el lapso de la suscripción del compromiso de compraventa y el pago del saldo del precio de venta, pese a que no le habría sido comunicado.
10. Obra en el expediente copia del contrato de compraventa del 19 de octubre de 2016⁵, debidamente suscrito por la denunciante, en cuya cláusula tercera numeral 3.1.1, ítem IV, se consignó lo siguiente:

"(...)

*IV. Respecto a los pagos financiados, ambas partes declaran y reconocen irrevocablemente que **EL COMPRADOR** solicitó oportunamente a **LA VENDEDORA** la concesión de facilidades para el pago en armadas y sin intereses de la Garantía de Celebración de la Compraventa (cuota inicial) y/o para el inicio del pago del Saldo del Precio de Venta, lo cual generó un periodo de gracia durante el tiempo comprendido entre la fecha de suscripción del compromiso y la fecha del primer pago del Saldo del Precio de Venta. Ambas partes reconocen irrevocablemente que durante dicho periodo de gracia el íntegro del Saldo Del Precio de Venta generó intereses compensatorios, los cuales se calcularon oportunamente a la tasa máxima fijada para operaciones en moneda extranjera entre las personas ajenas al Sistema Financiero, y se distribuyeron equitativamente entre las cuotas del saldo del precio de venta, por lo que cada una de dichas porciones se encuentran contenidas en cada una de las cuotas del saldo del precio de venta y cuya obligatoriedad de pago reconocen irrevocablemente.*

(...)" (Sic). Subrayado nuestro.

De la revisión de la citada cláusula, esta Sala advierte que la Inmobiliaria pactó con la denunciante que el periodo de gracia generaría intereses compensatorios que serían repartidos entre las cuotas de pago, habiendo sido calculados oportunamente.

12. La señora Durand manifestó que firmó el contrato de compraventa, en tanto la denunciada le señaló que era similar al compromiso de compraventa. No obstante, es pertinente indicar que un consumidor no puede desconocer los documentos que suscribe, en tanto se espera que lea el contenido de los mismos antes de su firma, considerando que ésta es plasmada en señal de conformidad con dicho contenido.

⁵ En las fojas 29 al 32 del expediente.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

NDECOPI

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

RESOLUCIÓN 0302-2019/SPC-NDECOPI

EXPEDIENTE 1483-2017/CC2

000246



13. Por otro lado, si bien la señora Durand sostuvo a lo largo del procedimiento que la denunciada le informó que el periodo de gracia no le generaba intereses, lo cierto es que la denunciante no ha presentado medio de prueba alguno que acredite dicha afirmación; por el contrario, tal como se sostuvo en el párrafo anterior la consumidora tuvo conocimiento que el periodo de gracia generaba intereses compensatorios.
14. Por los considerandos expuestos, 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, corresponde declarar infundada la misma, dado que correspondía a la denunciada cobrar intereses por el periodo de gracia comprendido entre la suscripción del compromiso de compraventa y el pago del saldo del precio de venta, en tanto así fue pactado con la consumidora.
 - (b) Respecto a que la denunciada habría incluido en el contrato de compraventa que la denunciante había solicitado el pago por armadas de la cuota inicial, lo cual no era cierto, dado que pagó al contado
15. La señora Durand sostuvo, que al verificar la cláusula tercera punto 3.1.1 del contrato de compraventa, observó que la denunciada había consignado que solicitó el pago por armadas de la cuota inicial, lo cual no era cierto, dado que pagó al contado por dicho concepto, tal y como se acreditaba con el recibo de pago adjunto a la presente denuncia.
16. La Comisión declaró fundada la denuncia en dicho extremo, al considerar acreditado el hecho denunciado.
 17. Obra en el expediente copia del contrato de compraventa del 19 de octubre de 2016, debidamente suscrito por la denunciante, en cuya cláusula tercera numeral 3.1.1, ítem IV, se consignó lo siguiente:

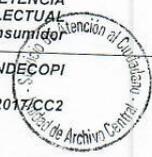
"(...)

IV. Respecto a los pagos financiados, ambas partes declaran y reconocen irrevocablemente que EL COMPRADOR solicitó oportunamente a LA VENDEDORA la concesión de facilidades para el pago en armadas y sin intereses de la Garantía de Celebración de la Compraventa (cuota inicial) y/o para el inicio del pago del Saldo del Precio de Venta, lo cual generó un periodo de gracia durante el tiempo comprendido entre la fecha de suscripción del compromiso y la fecha del primer pago del Saldo del Precio de Venta. (Subrayado nuestro)

18. De la revisión de la citada cláusula, esta Sala advierte que en el contrato de compraventa se consignó que la denunciante solicitó oportunamente a la



000247



Inmobiliaria, la concesión de facilidades para el pago en armadas y sin intereses de la garantía de celebración de la compraventa (cuota inicial) y/o para el inicio del pago del saldo de precio de venta.

19. Conforme se advierte, la Inmobiliaria establecía la posibilidad de brindar dos facilidades de pago distintas; por un lado, el financiamiento sin intereses de la cuota inicial; y, por otro lado, que el pago del saldo con financiamiento contara con un periodo de gracia que permitía retrasar el inicio de pago de la primera cuota; siendo que, conforme lo recogido en el contrato, el consumidor podía optar por solicitar una de ellas o ambas.
20. Lo cierto es que si bien en el contrato hace referencia a dos tipos de facilidades y la señora Durand se acogió sólo a una de ellas (pues se acogió al pago del saldo financiado sujeto a un periodo de gracia y no al pago financiado sin intereses de la cuota inicial), la cláusula en mención no expresa necesariamente que la denunciante haya optado por ambas, pues se incluyeron las conjunciones y/o, siendo que la última de éstas (la conjunción "o" con valor disyuntivo) hace referencia a ambas facilidades como alternativas, siendo en dicho caso posible afirmar que la denunciante se acogía sólo a una de ellas.
21. Asimismo, es preciso indicar que en la cláusula 3.1.1 se consignó que la cuota inicial fue cancelada, lo cual permite evidenciar -de la lectura conjunta del contrato- que al haber sido cancelado dicha cuota, la facilidad referida al financiamiento de ese concepto no le era aplicable a la denunciante.
22. En ese sentido, esta Sala considera que la inclusión en la cláusula tercera del contrato de compraventa, referido a que la denunciante había solicitado el pago por armadas de la cuota inicial no era aplicable de la denunciante y no se desprendía de la lectura de dicho documento que en efecto así haya ocurrido.
23. Por los considerandos expuestos, corresponde revocar la resolución venida en grado, en el extremo que declaro fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código; y, en consecuencia, corresponde declarar infundada la misma, toda vez que no se consignó en la cláusula tercera del contrato de compraventa un hecho ajeno a los acuerdos arribados entre las partes, pues la denunciante solicitó un financiamiento del saldo del precio del inmueble que adquirió.
24. En la medida que han sido revocadas las conductas infractoras analizadas por la primera instancia, se deja sin efecto las medidas correctivas, las sanciones impuestas, la condena al pago de las costas y costos del procedimiento, la inscripción en el RIS del Indecopi.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000248

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

RESOLUCIÓN 0302-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1482-2017/CC2



RESUELVE:

PRIMERO: Revocar la Resolución 1207-2018/CC2 del 1 de junio de 2018, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por la señora Ana Aydee Durand Medrano 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, corresponde declarar infundada la misma, dado que correspondía a la denunciada cobrar intereses por el periodo de gracia comprendido entre la suscripción del compromiso de compraventa y el pago del saldo del precio de venta, conforme a lo pactado en el contrato celebrado con la denunciante.

SEGUNDO: Revocar la Resolución 1207-2018/CC2, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por la señora Ana Aydee Durand Medrano contra Menorca Inversiones S.A.C., por infracción de los artículos 18° y 19° del Código del Protección y Defensa del Consumidor; y, en consecuencia, corresponde declarar infundada la misma, toda vez que no se consignó en la cláusula tercera del contrato de compraventa un hecho ajeno a los acuerdos arribados entre las partes, pues la denunciante solicitó un financiamiento del saldo del precio del inmueble que adquirió.

En consecuencia, se dejan sin efecto las medidas correctivas, las sanciones impuestas, la condena al pago de las costas y costos del procedimiento, la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, ordenadas como consecuencia de la infracción, que ha sido revocada.

Con la intervención de los señores vocales Javier Eduardo Raymundo Villa García Vargas, Juan Alejandro Espinoza Espinoza, María Soledad Ferreyros Castañeda y José Enrique Palma Navea.

JAVIER EDUARDO RAYMUNDO VILLA GARCÍA VARGAS
Presidente