

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico de la Resolución N° 0041-2024/SPC-
INDECOPI - Caso Almeyda vs. IMC Inmobiliaria S.A.C.

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de
Abogada que presenta:

Milena Cristel Champa Rodríguez

ASESOR:

Carolina Aquisé Niño de Guzman


Lima, 2024

Informe de Similitud

Yo, AQUISE NIÑO DE GUZMAN, CAROLINA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico de la Resolución N° 0041-2024/SPC-INDECOPI - Caso Almeyda vs. IMC Inmobiliaria S.A.C.", del autor(a) CHAMPA RODRIGUEZ, MILENA CRISTEL, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 32%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 05/07/2024.
- He revisado con detalle dicho reporte y el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 10 de julio del 2024

AQUISE NIÑO DE GUZMAN, CAROLINA	
DNI: 43446313	Firma:
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-1038-3792	

RESUMEN

La cláusula ad corpus, comúnmente utilizada en contratos de compraventa de inmuebles en planos, permite a las inmobiliarias entregar propiedades con áreas inferiores a las especificadas, siempre que no excedan el 10% del área total acordada. Esta disposición ha suscitado numerosas controversias, especialmente cuando los consumidores reciben propiedades con dimensiones menores a las prometidas, planteando interrogantes acerca de la idoneidad del producto y la adecuada protección de los derechos del consumidor. El presente informe aborda la Resolución 0041-2024/SPC-INDECOPI, en la cual Corina Soledad Almeyda Loroña denunció a una inmobiliaria por la entrega de inmuebles con medidas inferiores a las acordadas. La defensa se apoyó en la inclusión de dicha cláusula, argumentando su validez contractual.

Este caso subraya la importancia de evaluar si esta cláusula se alinea con los principios de buena fe y el deber de idoneidad, esenciales para proteger al consumidor en transacciones comerciales. Para ello, se analizará la razón de ser de la cláusula así como su finalidad. Se observarán las características del contrato sobre las cuales se enmarca la cláusula para finalmente analizar si nos encontramos ante una cláusula abusiva. Es crucial determinar si esta cláusula, originalmente diseñada para superar limitaciones en la medición de áreas en el pasado, sigue siendo adecuada y equitativa en un contexto donde la tecnología permite una estimación más precisa de las superficies, o si, por el contrario, solo genera una mayor vulneración de los derechos del consumidor.

Palabras clave

Cláusula ad corpus, Contratos de compraventa de inmuebles, Derechos del consumidor, Medición de áreas, Indecopi, Clausulas abusivas, Buen fe

ABSTRACT

The ad corpus clause, commonly used in off-plan real estate contracts, allows real estate companies to deliver properties with smaller areas than those specified, provided that they do not exceed 10% of the total area agreed upon. This provision has raised numerous controversies, especially when consumers receive properties with smaller dimensions than those promised, raising questions about the suitability of the product and the adequate protection of consumer rights. This report deals with Resolution 0041-2024/SPC-INDECOPI, in which Corina Soledad Almeyda Loroña denounced a real estate company for the delivery of properties with dimensions less than those agreed upon. The defense relied on the inclusion of such clause, arguing its contractual validity.

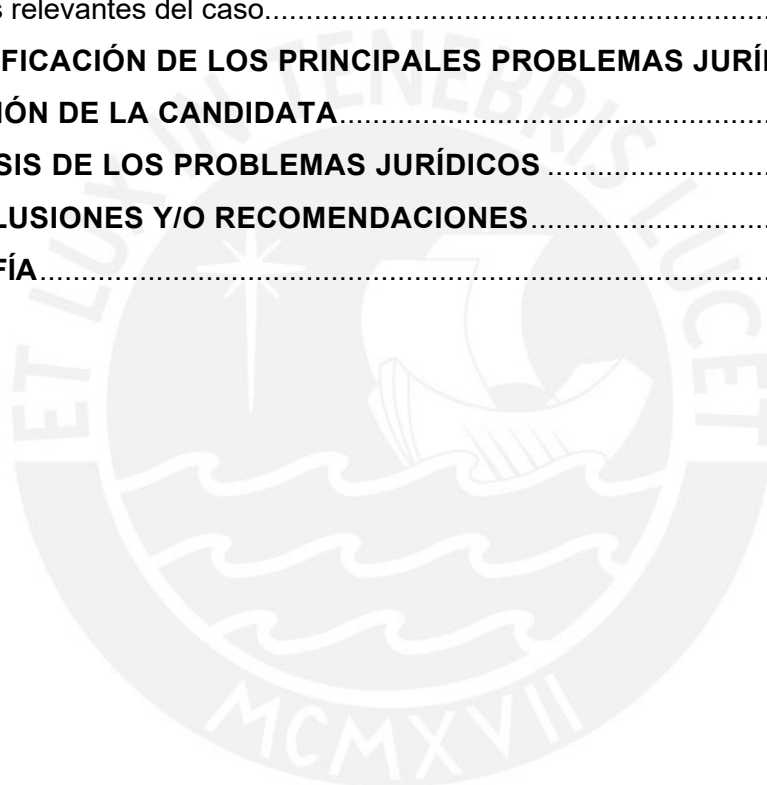
This case highlights the importance of assessing whether this clause is in line with the principles of good faith and the duty of adequacy, which are essential to protect the consumer in commercial transactions. To this end, the reason and purpose of the clause will be analyzed. The characteristics of the contract on which the clause is framed will be observed in order to finally analyze whether we are dealing with an abusive clause. It is crucial to determine whether this clause, originally designed to overcome limitations in the measurement of areas in the past, is still adequate and fair in a context where technology allows a more accurate estimation of surfaces, or whether, on the contrary, it only generates a greater violation of the consumer's rights.

Keywords

Ad corpus clause, Real estate purchase contracts, Consumer rights, Area measurement, Abusive clauses, Good faith

ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	1
I. INTRODUCCIÓN	2
1.1 Justificación de la elección de la resolución	4
1.2 Presentación del caso	5
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	5
2.1 Antecedentes	5
2.2 Hechos relevantes del caso.....	6
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	7
IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA	8
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	9
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	33
BIBLIOGRAFÍA	35



PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	No. Exp. 630 – 2020/CC2 Resolución 0041-2024/SPC-INDECOPI Corina Almeyda vs. IMC Inmobiliaria S.A.C.
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	<ul style="list-style-type: none">• Derecho de protección al consumidor en el sector inmobiliario
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	Resolución 0078-2012/ SC2 –INDECOPI
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	Corina Soledad Almeyda Loroña
DEMANDADO/DENUNCIADO	IMC Inmobiliaria S.A.C.
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Segunda Instancia – Sala Especializada en Protección al Consumidor

I. INTRODUCCIÓN

La cláusula ad corpus es una disposición contractual que actualmente se encuentra presente en un gran porcentaje de contratos de compraventa de inmuebles futuros o en planos, emitidos por empresas del sector inmobiliario. El auge significativo de este sector se debe, en gran medida, a la creciente demanda de viviendas por parte de la población, especialmente en ciudades centralizadas donde la urbanización y la expansión urbana están en constante crecimiento. Sin embargo, esta cláusula ha generado una serie de controversias y disputas legales debido a la entrega de inmuebles con áreas inferiores a las señaladas en los contratos, lo que ha llevado a numerosas denuncias ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi).

En este contexto, el Indecopi se ha enfrentado a un desafío considerable al intentar resolver estas controversias, ya que se han observado opiniones contrapuestas y fundamentos distintos en torno a la validez y la aplicación de la cláusula ad corpus. La Resolución 0041-2024/SPC-INDECOPI es un caso emblemático que ilustra esta problemática. En esta resolución, la señora Corina Soledad Almeyda Loroña adquirió varios inmuebles de la empresa IMC Inmobiliaria S.A.C., y recibió todos ellos con medidas inferiores a las pactadas. En su defensa, la empresa alegó la presencia de la cláusula ad corpus en el contrato, la cual le permitía entregar inmuebles con un área inferior siempre que esta diferencia no excediera el 10% del área total.

La situación descrita plantea una cuestión fundamental: ¿es razonable la aplicación de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de inmuebles? Para responder a esta pregunta, es esencial llevar a cabo un análisis exhaustivo de varios aspectos clave. En primer lugar, se debe explorar la razón de ser de esta cláusula, su objeto y finalidad. Históricamente, la cláusula ad corpus se utilizaba en la compraventa de grandes extensiones de tierra donde las mediciones precisas eran difíciles de realizar. No obstante, en la actualidad, con los avances tecnológicos y la precisión de las herramientas de medición, su justificación puede ser cuestionada.

En segundo lugar, es crucial examinar el tipo de contrato en el que se encuentra incluida esta cláusula: el contrato de consumo. Los contratos de consumo están diseñados para proteger los derechos de los consumidores, quienes generalmente se encuentran en una posición de desventaja frente a los proveedores. En este sentido, la inclusión de una cláusula que permita variaciones significativas en las especificaciones del producto puede contravenir los principios de equidad y buena fe que deben regir estos contratos.

A partir de este marco, el informe analizará las afectaciones que la aplicación de la cláusula ad corpus puede generar en los consumidores. Entre estas afectaciones, se encuentra la posible vulneración del derecho a recibir un producto conforme a las especificaciones pactadas y la potencial desventaja económica al pagar por un inmueble que no cumple con las dimensiones acordadas. Además, se evaluará si la cláusula ad corpus puede ser considerada una cláusula abusiva, tal como lo define el Código del Consumidor, que establece que son abusivas aquellas cláusulas que, en contra de la buena fe, colocan al consumidor en una situación de desventaja o desigualdad significativa.

Finalmente, se abordará la cuestión de si esta cláusula debe ser considerada ineficaz de manera relativa o absoluta, a la luz de la legislación vigente y los precedentes establecidos por resoluciones anteriores del Indecopi. Este análisis permitirá determinar si la aplicación de la cláusula ad corpus en contratos de compraventa de inmuebles es razonable y justificada, o si, por el contrario, debe ser limitada o prohibida para proteger los derechos de los consumidores.

En resumen, este informe busca proporcionar una comprensión profunda y detallada de la cláusula ad corpus, evaluando su razonabilidad y su impacto en los consumidores, y proponiendo posibles soluciones para garantizar la equidad en los contratos de compraventa de inmuebles.

1.1 Justificación de la elección de la resolución

Durante los últimos años se ha podido observar la presencia de un boom inmobiliario lo cual ha incrementado no solo las operaciones inmobiliarias sino también las disyuntivas que se originan en torno a ellas. Una de ellas se enmarca sobre la presencia de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de inmuebles en planos o de existencia futura. La Sala Especializada de Protección al Consumidor a través de sus resoluciones ha manifestado distintas posturas sobre casos en los cuales el consumidor ha denunciado la entrega de un inmueble objeto de compraventa con un metraje inferior al establecido en el contrato. La cláusula antes mencionada se ha situado como una especie de argumento principal tanto para las partes denunciadas como para la postura adoptada por el INDECOPI.

Como se observará en el presente caso, la Resolución 0041-2024/SPC-INDECOPI ha declarado infundada la denuncia interpuesta contra la IMC Inmobiliaria S.A.C. en el extremo referido a que dicho proveedor habría entregado los inmuebles adquiridos por la señora Corina Soledad Almeyda Loroña con un menor metraje al pactado en el contrato de compraventa, bajo el sustento que de conformidad con la cláusula ad corpus pactada en el contrato y aceptada por las partes, dicha diferencia métrica se encuentra dentro del 10% aceptable y previsto en dicha cláusula.

A partir de ello, convendría analizar distintos aspectos sobre la cláusula ad corpus para determinar la razón de ser de dicha cláusula en los contratos de consumo y si su inclusión contraviene los derechos de los consumidores y si esta responde al contexto actual en el que vivimos.

1.2 Presentacion del caso

En el presente caso la denunciante alega una vulneración de sus derechos como consumidora al habersele entregado varios inmuebles -objeto de los contratos de compraventa- con características distintas a las establecidas en dicho acuerdo. Así, en el presente caso se observa la existencia de una desproporción entre el área declarada en el contrato y el área real lo cual podría considerarse una afectación al deber de idoneidad establecido en el Código de Protección y Defensa del Consumidor.

El presente informe para responder a dicha interrogante va a analizar la funcionalidad y justificación de dicha cláusula en los contratos de compraventa de bien inmueble futuro, así como su inclusión dentro del contrato de consumo; ello con la finalidad de conocer su importancia y sus efectos dentro de este tipo contractual. Para ello, se van a tomar en consideración distintos pronunciamientos del Indecopi sobre casos similares, así como doctrina relacionada con el caso. Además, se analizará las afectaciones al consumidor que produce la inclusión de dicha cláusula en los contratos.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

2.1 Antecedentes

En el año 2017, la señora Corina Soledad Almeyda Loroña (en adelante la Señora Almeyda) se encontraba en búsqueda de un departamento con un metraje superior a 100 m². Se contactó con IMC Inmobiliaria S.A.C. (en adelante la inmobiliaria), quien le ofreció la posibilidad de comprar dos departamentos juntos. Con fecha 23 de junio del mismo año, la señora Almeyda suscribió tres contratos de compraventa de bien futuro con IMC Inmobiliaria S.A.C. para la adquisición de dos departamentos (N° 201 y N° 202) de 76,30 m² y 73,40 m², dos estacionamientos (N° 12 y N° 15) de 13,60 m² y 15 m² y un depósito (N° 7) de 4 m² en el proyecto inmobiliario "Now Bolívar" ubicado en Jr. Mariano Pastor

Sevilla N° 188 y lote 4 del Fundo Cueva Buena Muerte y anexos, Distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

La inmobiliaria, transcurrido el plazo de entrega, procedió con la transferencia de los inmuebles pactados en dichos contratos. La señora Almeyda advirtió que estos no poseían las características pactadas en los contratos, puesto que dichos inmuebles tenían un metraje menor al ofrecido –entre otras observaciones–: los departamentos N° 201 y N° 202 medían 70,60 m² cada uno, cuando correspondía que fueran de 76,30 m² y 73,40 m² respectivamente; los estacionamientos N° 12 y N° 15 medían 12,70 m² y 15 m² cuando correspondía que fueran de 13,60 m² y 15 m² y, finalmente, el depósito N° 7 medía 2,80 m² cuando correspondía que fuera de 4 m² según lo establecido en las cláusulas contractuales.

A raíz de dichos sucesos, el 20 de agosto de 2020, la señora Almeyda interpuso una denuncia contra la inmobiliaria por presunta infracción a la Ley N° 29571 – Código de Protección y Defensa del Consumidor.

2.2 Hechos relevantes del caso

El 20 de agosto de 2020, la señora Corina Soledad Almeyda Loroña (en adelante, la señora Almeyda) interpuso una denuncia contra IMC Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada – IMC Inmobiliaria S.A.C. (en adelante, la Inmobiliaria) por presunta infracción del Código de Protección al Consumidor, alegando que recibió los departamentos N° 201 y N° 202 objeto de la compraventa con medidas distintas a las pactadas en el contrato.

Mediante la Resolución 0276-2023/CC2 del 9 de febrero de 2023, la Comisión resolvió lo siguiente respecto a la divergencia entre el área entregada y el área pactada en el contrato: Declarar fundada la denuncia presentada por la señora Corina Soledad Almeyda Loroña contra IMC Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada por presunta infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto quedó acreditado que la denunciada puso a disposición de la denunciante los inmuebles adquiridos en

el Proyecto Inmobiliario con un metraje menor al ofrecido (respecto a los Departamentos N° 201 y N° 202), al estacionamiento N° 12 y al depósito N° 7.

El 6 de marzo de 2023, la Inmobiliaria apeló la Resolución 0276-2023/CC2, argumentando que había ofrecido a la denunciante un metraje aproximado ya que la venta de los inmuebles era por su totalidad y no por metro cuadrado. Citó distintos pronunciamientos del Indecopi y la doctrina civil que admitían la posibilidad de entregar un inmueble con una diferencia de área de hasta el 10%, debido a la dificultad de determinar de manera exacta y precisa la extensión de las unidades inmobiliarias.

Finalmente, la Sala Especializada, a través de la Resolución 0041-2024/SPC-Indecopi, revocó la Resolución 276-2023/CC2 que declaró fundada la denuncia interpuesta contra IMC Inmobiliaria S.A.C. En consecuencia, se declaró infundada la misma, en el extremo referido a que dicho proveedor habría entregado los departamentos N° 201 y N° 202 con un metraje menor al ofrecido.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

3.1 Problema principal

- ¿Es razonable la aplicación de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de bien inmueble futuro en el Perú?

3.2 Problemas secundarios

- ¿Corresponde la aplicación de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de bien inmueble futuro tomando en cuenta la realidad fáctica y el modelo de contratación sobre el que se incluye dicha cláusula?
- ¿Qué afectaciones al consumidor origina la aplicación de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de bien inmueble futuro?
- ¿La inclusión de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de bien inmueble futuro se configura como una cláusula abusiva?

IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA

4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

El cuestionamiento sobre la aplicación de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de bien inmueble futuro en el Perú ha puesto sobre la mesa dos grandes aristas que buscan determinar la pertinencia y las afectaciones que esta cláusula genera en la relación de consumo de productos inmobiliarios.

En primer lugar, el análisis de pertinencia hace referencia al cuestionamiento de si existe concordancia entre dicha cláusula y su razón de ser dentro de la legislación peruana. Esta interrogante es de gran interés debido a que, al profundizar en el objeto de la cláusula, se encuentra desfasada en el contexto actual. La cláusula ad corpus encuentra su razón de ser en la dificultad que enfrentaban los vendedores al determinar la extensión exacta del bien inmueble en épocas pasadas, cuando existían deficiencias catastrales, geográficas y un desarrollo tecnológico reducido. Además, al configurarse como un contrato de consumo, las normas que rigen la controversia generada serán resueltas por el principio de especialidad según el Código de Protección al Consumidor y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil si fuera necesario.

En segundo lugar, el análisis de las afectaciones al consumidor que la aplicación de la cláusula ad corpus genera hace referencia a los efectos que esta despliega sobre la relación de consumo entre las partes. Se ha determinado que dicha cláusula permite al proveedor del producto inmobiliario incumplir parcialmente los términos contractuales referentes a la extensión del bien inmueble, siempre que no supere el 10% del total, sin que el consumidor tenga la posibilidad de oponerse al incumplimiento. Además, se faculta al proveedor a no realizar ningún reembolso por la diferencia en el metraje recibido, siempre que no supere el 10% del total de metros cuadrados establecido en el contrato. Estas afectaciones constituyen una vulneración al deber de idoneidad del consumidor inmobiliario.

4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución

Me encuentro en contra de la Resolución vertida por la Sala objeto del presente informe jurídico debido a que, frente a un contrato por adhesión de compraventa de bienes futuros o en planos, la aplicación de la cláusula ad corpus no encuentra razón de ser ni concordancia entre el tipo contractual y la realidad fáctica. Además, genera afectaciones al consumidor inmobiliario que transgreden sus derechos, tales como el deber de idoneidad. Considero que la aplicación de dicha cláusula no guarda relación con el contexto actual y no debería ser viable un mecanismo que avale el incumplimiento y vulnere los derechos de los consumidores, como el deber de idoneidad.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

5.1. ¿Corresponde la aplicación de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de bien inmueble futuro tomando en cuenta la realidad fáctica y el modelo de contratación sobre el que se incluye dicha cláusula?

5.1.1. Contexto sobre el cual se desarrolla el caso:

Para efectos del presente trabajo de investigación y con la finalidad de dar respuesta al problema planteado, es de especial relevancia conocer el contexto sobre el cual se viene desarrollando la actividad inmobiliaria en el Perú. Como señala Echaiz, "la actividad inmobiliaria se encuentra en crecimiento y es que desde inicios de la presente década; el sector inmobiliario peruano ha experimentado un auge significativo en un entorno de expansión general de la actividad económica" (1984). Así, el crecimiento del sector inmobiliario ha encontrado foco mayoritariamente en las ciudades capitales de la costa peruana y otras regiones del país, lo cual responde a distintos factores tales como el centralismo, el crecimiento demográfico, entre otros. La demanda de vivienda en ciertos sectores del país ha abierto una oportunidad de negocio que está siendo aprovechada especialmente por las empresas inmobiliarias en el Perú, las

cuales han enfocado su atención en la venta de inmuebles en planos o de existencia futura.

Este tipo de negocio se enfoca principalmente en la venta de departamentos. Comercialmente, adquirir un inmueble en planos puede ser una opción más atractiva para el comprador, ya que aunque no conoce el inmueble real, tiene suficiente información para conocer los detalles de la construcción. Además, el cliente tiene otros beneficios como pagar el inmueble en cuotas hasta la fecha de entrega. Pero uno de los beneficios principales es que este tipo de inmuebles en planos suelen ser más económicos. Se estima que se puede llegar a ahorrar hasta un 5%-10% del monto que se pagaría por un inmueble terminado, dependiendo del costo del mercado.

Como se puede observar, la venta de inmuebles en planos es una opción bastante atractiva a la hora de optar por un inmueble, no solo para los compradores sino también para los vendedores, y por tal motivo su uso se encuentra bastante extendido dentro del sector inmobiliario. Tanto es así que, para formalizar dicho acuerdo, se utiliza un tipo contractual específico: el contrato de compraventa de inmuebles en planos, también llamado contrato de compraventa de existencia futura. Este tipo contractual está regulado en el artículo 1529, el cual faculta la transferencia de propiedad de un bien inexistente.

Mediante este artículo, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien físicamente inexistente a la parte compradora a cambio de un precio en dinero. El contrato se hará efectivo en el momento en que se efectúe la entrega del bien. El uso de esta figura jurídica se ha generalizado dentro del sector inmobiliario y actualmente es común ver que se firman este tipo de contratos. Es así que la señora Almeyda, en el año 2017, suscribió una serie de contratos con el objetivo de adquirir dos departamentos, estacionamientos y depósitos en el proyecto inmobiliario denominado "Now Bolívar", para lo cual suscribió tres contratos de compraventa de bien futuro con IMC Inmobiliaria S.A.C.

Es importante señalar que estos inmuebles en planos son elegidos teniendo en cuenta diversos factores, como el precio, las dimensiones, los acabados, la ubicación, etc. Sin embargo, de todas las características que el consumidor inmobiliario podría considerar en su decisión de compra, el precio y las

dimensiones del inmueble son los que van a ser decisivos al momento de aceptar o rechazar una oferta. De igual manera, el proveedor inmobiliario establecerá el precio del inmueble en función del valor por metro cuadrado que se emplee en dicha área geográfica.

Por tal motivo, se observa que el legislador, en el Código del Consumidor, ha establecido como obligación de los proveedores brindar información detallada del precio y características del inmueble; ello en virtud del derecho a la información que tienen los consumidores.

5.1.2. Posturas divergentes emitidas por la Sala en casos similares:

Como se ha detallado en los hechos del caso, la Resolución 0041-2024/SPC-Indecopi emitida por la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante, la Sala) declaró infundada la denuncia interpuesta por la señora Almeyda contra la Inmobiliaria en el extremo referido a la entrega de los inmuebles con un metraje inferior al establecido en el contrato. En dicha Resolución, la Sala señaló que “si bien existe una diferencia entre el metraje ofrecido y entregado, esto se encuentra dentro del margen del 10% previsto para los contratos con cláusula ad corpus en el Código Civil y por esta razón no constituye una infracción sancionable” (Resolución del Indecopi 0041-2024/SPC-Indecopi, 2024, fundamento 56).

La presencia de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de inmuebles en planos es el principal argumento empleado por las empresas inmobiliarias en sus escritos de defensa al enfrentarse a procedimientos interpuestos por consumidores que denuncian la entrega de un bien con dimensiones distintas a las ofrecidas. En la última década se ha observado en casos muy similares que las resoluciones emitidas en torno a la configuración de una infracción a los derechos del consumidor contienen posturas discordantes, lo que evidencia la falta de un criterio unificador en sus decisiones.

Un primer ejemplo ocurrió el 15 de octubre de 2012, fecha en la que el señor Luis Alberto López de Castilla Bado interpuso una denuncia contra la Constructora Rischmöller S.A.C. por infracción al Código del Consumidor. El

denunciante suscribió el 29 de abril de 2010, un contrato de compraventa de bien futuro sobre un inmueble que tendría un área aproximada de 64.40 m². Al efectuarse la entrega, el Sr. López se percató de que la empresa inmobiliaria redujo el área acordada a 61.90 m². La denunciante presentó sus descargos manifestando que ambas partes suscribieron el contrato en señal de conformidad con lo estipulado, incluida la cláusula ad corpus. La Sala, a través de la Resolución 0900-2014/SPC-Indecopi, ordenó a la Constructora Rischmüller reembolsar al denunciante el monto correspondiente a los metros cuadrados dejados de recibir en el departamento adquirido.

Otro caso similar ocurrió el 21 de febrero de 2014, fecha en la cual los señores Gustavo Miguel Begué Iturrizaga y Patricia Cecilia Cáceres Núñez interpusieron una denuncia contra la Inmobiliaria Shamrock del Perú S.A.C. por infracción del Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, Código del Consumidor). Los denunciantes manifestaron que a través de un contrato de compraventa de bien futuro suscrito por ambas partes en agosto de 2010, la inmobiliaria se obligó a la entrega de un departamento de 138 m² en el distrito de Santiago de Surco por el precio de US\$ 167,000.00; sin embargo, las dimensiones del departamento entregado fueron de 136.09 m². La inmobiliaria presentó sus descargos manifestando que la cláusula tercera del contrato correspondía a una compraventa ad corpus en la cual se estipulaban los límites de tolerancia en la variación del metraje del inmueble. Por ende, la diferencia de áreas entre el metraje declarado en el contrato y el entregado a los compradores se encontraba dentro de dichos límites. La Sala, a través de la Resolución 1233-2015/SPC-Indecopi, resolvió ordenar a Shamrock del Perú S.A.C. como medida correctiva que efectúe el reembolso de dinero a los denunciantes por los metros cuadrados no recibidos.

A diferencia del caso objeto del presente informe, la decisión de la Sala en los pronunciamientos antes descritos muestra un análisis distinto al emitido en la Resolución 0041-2024/SPC-Indecopi, ya que ha determinado la configuración de una sanción por incumplimiento al deber de idoneidad y la obligación de reembolso de dinero al consumidor por el metraje dejado de recibir en la entrega del inmueble. Este criterio que venía siendo usado por los órganos resolutivos en casos similares cambió drásticamente con la Resolución 2816-2019/SPC-

Indecopi, en la cual la Sala señaló que “las cláusulas ad corpus contenidas en los contratos inmobiliarios encuentran justificación y respaldo legal, conforme a lo dispuesto en el art. 1577 del Código Civil” (Resolución del Indecopi 2816-2019/SPC, 2019) y por ende, cualquier variación entre el área ofrecida y el área real que se encuentre dentro del 10% permitido por la cláusula contractual, no contraviene las normas de protección al consumidor.

El caso materia de dicha Resolución se desarrolló el 22 de febrero de 2018, fecha en que los señores Arturo José María Lucar Álvarez y Cherry Noreen Lucar formularon una denuncia contra la empresa inmobiliaria Intraformas S.A.C. por presuntas infracciones al Código del Consumidor, en relación a la venta de un departamento en Santiago de Surco. En el contrato de compraventa firmado por ambas partes se establece que el bien inmueble contaría con un área de 135 m², pero al realizarse la entrega, los denunciados advirtieron que tenía un área de 132.66 m².

La inmobiliaria presentó sus descargos señalando que el contrato suscrito por las partes contenía una cláusula ad corpus, la cual facultaba un margen de tolerancia del 10% en el metraje ofrecido y entregado. La Sala, a través de la Resolución 2816-2019/SPC-Indecopi, resolvió declarar infundada la denuncia interpuesta por los Sres. Lúcar pues no se había configurado ninguna infracción al Código del Consumidor y por ende la variación de metraje resultaba legal y justificada en virtud de la cláusula ad corpus suscrita por las partes en el contrato.

Como se ha podido observar, la jurisprudencia vertida por la Sala en los últimos años ha revelado una serie de opiniones divergentes en casos en los que se denuncia la entrega de un inmueble con dimensiones distintas a las establecidas en el contrato de compraventa de bien inmueble futuro suscrito por las partes. Uno de los factores comunes dentro de este tipo de controversias es el tipo contractual, por tal motivo es fundamental precisar que el presente informe se enmarcará en los contratos de compraventa de inmueble futuro o en planos. Es en estos contratos donde la cláusula ad corpus cobrará protagonismo, ya que será en torno a ella que tanto las partes como los órganos resolutivos del Indecopi construirán sus argumentos y fundamentarán sus decisiones con la finalidad de dar respuesta a las disputas originadas por la entrega de un bien inmueble con una extensión menor a la pactada.

Ante el cada vez más creciente desarrollo del mercado inmobiliario en el país, especialmente en ciudades de mayor concentración urbana, y la poca concordancia en los criterios desarrollados por el Indecopi; será sustancial generar puentes de discusión respecto a la inclusión de dicha cláusula dentro de la contratación inmobiliaria, ya que a simple vista podría considerarse que nos encontramos frente a un supuesto de vulneración de los derechos del consumidor. Sin embargo, emitir tal afirmación requiere de mucho más que una mirada superficial al problema, será necesario pues un análisis exhaustivo de la cláusula en sí misma que abarque todos los aspectos que ella conlleva.

5.1.3. Definición y evolución de la cláusula ad corpus:

Volviendo a la Resolución 0041-2024/SPC-INDECOPI materia de análisis del presente informe, la Sala declaró infundada la denuncia interpuesta por la Sra. Almeyda por presunta infracción del Código del Consumidor pues manifestó haber recibido los inmuebles objeto de la compraventa con medidas distintas a las pactadas en el contrato. El órgano resolutivo declaró fundada la apelación de la parte demandada en la que señalaba que las ventas de los inmuebles eran por su totalidad y no por metro cuadrado tal como se estableció en la cláusula ad corpus firmada por las partes, siendo que en distintos pronunciamientos del Indecopi y la doctrina civil se admitía la posibilidad de entregar un inmueble con una diferencia de área de hasta el 10%, debido a la dificultad de determinar de manera exacta y precisa la extensión de las unidades inmobiliarias.

En este caso, el argumento por el cual la Sala declara infundada la denuncia interpuesta por la Sra. Almeyda radica en la inclusión de la cláusula ad corpus en los contratos firmados por las partes. Como ya hemos visto, esta discrepancia se ha visto reflejada en distintas resoluciones emitidas por el Indecopi las cuales giran en torno a los efectos de la aplicación de esta cláusula en este tipo de contratos. Dicho debate se sustenta en la “inmunidad” que reciben los vendedores frente a la entrega de un inmueble con dimensiones distintas a las declaradas en el contrato.

El uso de la clausula ad corpus, se encuentra siendo utilizada en la gran mayoría de operaciones de venta inmobiliaria en planos con el objetivo de proteger al vendedor ante cualquier divergencia en las dimensiones del bien inmueble futuro. Antes de entrar a analizar su pertinencia dentro de los tipos contractuales ya mencionados, es necesario analizar su evolución y contenido dentro de la legislación peruana. En principio, la clausula ad corpus se encuentra regulada en el artículo 1577 del Código Civil:

“Artículo 1577.- Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional”

Uno de los antecedentes de la presente cláusula se dio en el derogado artículo 1423 del Código Civil peruano de 1936 en donde se establece que – a diferencia del artículo vigente- no se ofrece la posibilidad del reajuste en el precio ante la divergencia en el metraje declarado y el recibido.

Por otro lado, el Anteproyecto de la Comisión Reformadora del Código Civil de 1936, elaborado por De La Puente Y Lavalle, incorpora por primera vez un margen de tolerancia respecto a la divergencia en el metraje ascendente a la quinta parte (20%) de la extensión prometida en el contrato.

Mientras que el Proyecto de la Comisión Revisora del año 1984 detallo lo siguiente:

Artículo 1540.- “Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando esta se indique en el contrato, el comprador

debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente”.

El modelo normativo actual peruano de la cláusula ad corpus, no recoge ninguno de los modelos anteriormente relatados pues, a diferencia de dichas normas, fijó la zona de tolerancia en un 10% y no le concedió el derecho de desistimiento al comprador. Además, el artículo 1577 se inclina por un modelo relativo, pues establece una zona de tolerancia del 10% del área total del inmueble lo cual faculta al vendedor a no otorgar un reajuste de precio si la divergencia de áreas se enmarca en dichos límites.

Como observamos la redacción del artículo 1577 del CC en los contratos de compraventa se ha ido afinando, teniendo como resultado que se determine una zona de tolerancia con el objetivo de proteger la transacción en caso de una posible divergencia entre el área declarada y el área real.

5.1.4. La cláusula ad corpus se fija por un todo:

Una vez entendida la funcionalidad de la cláusula, es preciso analizar lo siguiente. Como se ha observado tanto el artículo 1577 del Código Civil como en los artículos y proyectos precedentes, la venta del bien inmueble objeto de discusión se realiza por un todo y no en base a su extensión, dimensiones o metraje; por lo cual, asumir que la venta de inmuebles en planos se realiza bajo las mismas premisas señaladas en dicho artículo no guarda coherencia con la realidad.

Como hemos señalado anteriormente, las empresas inmobiliarias determinan el valor del inmueble en planos tomando en consideración -sobre todo- el precio del metro cuadrado en un área geográfica determinada. Ello es así, debido a que requieren precios competitivos en el mercado que les permita realizar el mayor número de transacciones en el menor período de tiempo posible.

En relación con lo señalado, el profesor Durand ha manifestado lo siguiente: “aunque en la minuta o contrato de compraventa se diga que es una compraventa ad corpus, yo no estoy comprando un cuerpo, estoy comprando un departamento con metros determinados y esta información es concreta y

definida, por eso la cláusula ad corpus es desfasada, engañosa, porque no es real ni coherente en la contratación inmobiliaria” (2016)

Así pues, podemos observar que respecto a la primera parte establecida en el artículo 1577 del Código Civil, no nos encontramos ante un todo sino más bien el precio desde el inicio ha sido establecido en base al metraje del inmueble con lo cual la cláusula no guardaría relación con la realidad. Este es un primer cuestionamiento de la cláusula en los contratos de compraventa de inmueble futuro ya que todos los elementos en la realidad nos indican que el precio ha sido establecido por m² y por ende asumir que una cláusula que está destinada a bienes inmuebles ya existentes y consideradas como un todo se aplique al tipo contractual analizado en el presente informe, no es coherente con la realidad.

5.1.5. Contexto de creación y razón de ser de la cláusula:

La incorporación de la cláusula ad corpus en la legislación peruana data del año 1984, una época muy distinta a la que vivimos actualmente ya que la regulación del rubro inmobiliario en el país no era preocupación ni de juristas ni de políticos sino hasta varios años después que recién empezó a manifestarse el fenómeno inmobiliario. La atención de los juristas se encontraba enfocada en la efectiva ejecución de transacciones comerciales inmobiliarias, por tal motivo la cláusula ad corpus surge como un aval ante cualquier contingencias futura respecto a la extensión del bien inmueble.

Si bien en dicha época, el rubro inmobiliario no se encontraba tan desarrollado como ahora; sí era de suma relevancia que las transacciones comerciales se efectúen eficientemente y con fluidez porque ello impactaba positivamente en la economía del país. La cláusula ad corpus produjo un mayor flujo en el tráfico jurídico de inmuebles y por ende generó seguridad y confianza en los vendedores quienes se encontraban menos cohibidos de realizar transacciones comerciales a pesar de las dificultades que representaba la identificación exacta del bien que buscaban vender.

Así, en dicha época existían factores que obstaculizaban que el propietario o vendedor pueda realizar una medición lo más exacta posible del bien objeto de la compraventa y por ende, la transacción inmobiliaria.

El primero factor fue la extensión de los inmuebles. Las transacciones comerciales en dicha época se realizaban sobre grandes extensiones de tierra tales como fincas, fundos, pastizales, etc. Esta característica complicaba la medición de la superficie, más aun teniendo en cuenta los instrumentos de medición convencionales y obsoletos que se utilizaba y que dificultaba obtener mediciones equivalentes con la realidad.

Es en este contexto que la cláusula *ad corpus* ofreció la posibilidad de que los bienes inmuebles objeto de los contratos de compraventa sean considerados como un todo, prescindiendo de realizar la medición de este. Es decir, los compradores al ver el bien, aunque no poseyeran información de la extensión del predio, podían analizar las características de este, determinar si se ajusta a sus requerimientos y optar por realizar la compra del bien o desistir.

La segunda razón que dificultaba la medición de los bienes y que guarda relación con lo señalado anteriormente, es el nivel de tecnología que se tenía en dicha época. Así pues, las mediciones a estas grandes superficies se realizaban con instrumentos manuales antiguos que ocasionaban que el margen de error en las áreas sea mayor a lo que podría ser hoy en día.

Esta situación se agrava si tomamos en cuenta el tercer factor de la lista: la geografía accidentada de nuestro país, “la geometría irregular de los polígonos que conforman el perímetro de algunos inmuebles dificulta, desde el punto de vista técnico, la realización de mediciones precisas” (Rebaza, 2023, p.551). Este hecho genera la posibilidad de estar ante un mayor margen de error en la medición de los inmuebles.

En la misma línea, otro de los “obstáculo(s) que afecta(n) a los propietarios de cara al conocimiento exacto del área de sus inmuebles se encuentra dado por la inexistencia de una base catastral única a nivel nacional, así como por las inexactitudes de aquellas existentes” (Rebaza, 2023, p.551). Pese a que en la actualidad contamos con algunas bases catastrales, sigue siendo un problema

latente la falta de una base catastral unica que nos permita conocer toda la informacion de un predio.

Sobre el particular, Arias Schreiber da una aproximacion acerca de estos argumentos señalando que “una venta ad corpus empleada usualmente en nuestro tráfico contractual responde a las deficiencias catastrales existentes y a numerosas circunstancias que dan origen a estas diferencias de areas” (2011). Dicha situacion tambien representa un entorpecimiento a los intercambios comerciales.

Efectivamente, conocer con exactitud las dimensiones y área del inmueble se convierte en una tarea compleja. Al regularse por primera vez la cláusula ad corpus hace varios años atrás, no se poseia ni la información ni los recursos con los que actualmente contamos. Asi pues, si entendemos el origen de la existencia de la cláusula ad corpus la cual -como hemos visto- se remonta a muchos años atrás, comprenderemos que en dicha época no era una alternativa viable el acceso a este tipo de tecnología pues esta no existía. Estas son algunas de las razones que motivaban la inclusion de la clausula en la legislacion peruana.

Frente al conjunto de factores desarrollados líneas atrás, el rol que cumplia la cláusula ad corpus fue de posibilitar la realización efectiva de transacciones comerciales inmobiliarias, evitando posibles contingencias para los vendedores en el futuro. Ello debido a la existencia de situaciones que dificultan el conocimiento exacto del bien. La cláusula ad corpus faculta que el comprador en presencia del bien, pueda conocer sus características y en base a su percepción decida comprar el bien inmueble en su unidad y no en base a su área.

Los párrafos anteriores han mostrado de manera evidente que la regulación de la cláusula ad corpus se encuentra justificada por los argumentos ya esbozados y su uso es perfectamente válido y coherente en los contratos de compraventa bajo el contexto antes narrado. Sin embargo, muchos de los factores que dificultan que la transaccion inmobiliaria se lleve a cabo ya no se presentan en la actualidad, por el contrario, la tecnologia y la especializacion han permitido cerrar dicha brecha y que el flujo de contrataciones inmobiliarias de desarrolle sin mayores inconvenientes.

Así pues, actualmente contamos con distintas alternativas tecnológicas, planos, bases catastrales, maquinaria moderna, profesionales calificados, entre otros recursos los cuales permiten realizar una medición mucho más exacta de las dimensiones de un inmueble. Ahora bien, en un escenario actual en el cual la empresa inmobiliaria cuenta con todas las herramientas para determinar las dimensiones de inmuebles futuros de manera exacta, el margen de error es casi inexistente más aun teniendo en cuenta que antes de realizarse la venta, un grupo de profesionales entre arquitectos, ingenieros y técnicos se reúnen para establecer a detalle las características del edificio.

Como señalan Alcanta y Carranza “la cláusula ad corpus no sería aplicable en la actualidad porque tratándose de áreas urbanas la tecnología permite que el consumidor reciba con exactitud la información pertinente” (2020, p. 37).

Es dicho escenario sobre el cual se ha desarrollado no solo el caso materia del presente análisis, sino un gran porcentaje de denuncias interpuestas por consumidores en contra de proveedores inmobiliarios quienes han ofrecido un inmueble de existencia futura habiendo analizado todas las contingencias del proyecto y no solo ello, sino también someterlo a evaluación por las autoridades competentes para determinar si cumple con los parámetros de seguridad establecidos.

5.1.6. Contrato de consumo

Una de las discusiones vertidas en las Resoluciones del Indecopi en este tipo de casos es la determinación de qué rama del derecho debe primar en el análisis jurídico de estos casos, es decir, si por un lado debe prevalecer el principio de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual señalado en el Código Civil o por el contrario, se debe preferir aplicar las disposiciones del Derecho del consumidor.

En respuesta a ello, se erige un concepto que guarda mucha relación con el caso materia del presente informe: el contrato de consumo. Se entiende por aquel contrato “celebrado entre un consumidor que adquiere bienes o servicios de un

empresario proveedor, existiendo entre proveedor y consumidor una asimetría de poder de negociación contractual” (Torres, 2009, p.49).

Ahora bien, cuál es la diferencia entre el contrato enmarcado dentro del art. 1351 del Código Civil y el contrato de consumo. “El contrato de consumo se distancia de la contratación clásica, porque mientras que ésta se presume paritaria, aquél presupone una relación asimétrica” (Durand, p.90). Otra diferencia radica en los actores que intervienen en cada uno de ellos pues en el contrato de consumo necesariamente debe haber un proveedor y un consumidor y por último la asimetría informativa.

El contrato de consumo tiene tres características, las cuales deben confluir para que se configure un contrato de consumo. Según lo señalado por Villota, el contrato de consumo tiene las siguientes características: “i) por las partes, porque intervienen un consumidor y un proveedor; ii) por su objeto, porque está destinado a la adquisición de productos y servicios a cambio de una contraprestación económica (carácter oneroso); iii) por su régimen jurídico de protección al consumidor, por la situación de asimetría en la que se encuentra éste” (2014, p. 2).

El profesor Durand señala que “la existencia de un régimen diferente se justifica plenamente (...) los principios en los que se basa la contratación clásica no se aplican linealmente a la contratación de consumo, la libertad se halla recortada, la igualdad no existe y la manifestación de voluntad no es expresión plena del querer” (2012, p.91). De los hechos materia de análisis del presente informe podemos inferir que la primera característica referida a las partes se cumple a cabalidad. Así, en el caso nos encontramos ante una consumidora, Corina Almeyda y una empresa proveedora de servicios inmobiliarios, IMC Inmobiliaria S.A.C. con lo cual se configura el primer punto del contrato de consumo.

Una segunda característica referente al carácter oneroso de la contraprestación corresponde al pago realizado por los inmuebles comprados, el cual fue íntegramente cancelado a la inmobiliaria.

Por último, respecto al tercer elemento, nos encontramos frente a una situación de asimetría del proveedor frente al consumidor debido a que el contrato firmado

por este ultimo es un contrato estandarizado, es decir un contrato en el cual no existio negociacion previa. En los contratos estandarizados se observa una debilidad la cual “se funda en un déficit de negociación, déficit de reflexión y sobre todo déficit de información.” (Durand, p.95).

Ahora bien, respecto a la aplicación de las normas, aplicará el principio de especialidad. “Las normas del Código y lo previsto en leyes especiales sobre protección al consumidor son de carácter especial y prevalecen sobre cualquier otra norma” (Villota 2014, p.9). De esta manera, en el presente caso se aplicaran las normas del Código y las leyes especiales en materia de protección al consumidor y supletoriamente, las normas del Codigo Civil.

5.2. ¿Qué afectaciones al consumidor origina la aplicación de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de bien inmueble futuro?

En este apartado, resulta esencial analizar si la presencia de la cláusula ad corpus genera afectaciones al consumidor. Para ello, es necesario recordar que nos encontramos dentro de un marco de regulación especial correspondiente a un contrato de consumo, el cual se rige por las normas de protección al consumidor. Este marco normativo busca salvaguardar los derechos del consumidor, asegurando que reciban productos y servicios que cumplan con las características y especificaciones prometidas por el proveedor. Bajo este contexto, examinaremos las posibles afectaciones que se producen al consumidor en escenarios donde la cláusula ad corpus está presente.

La cláusula ad corpus, en esencia, estipula que el bien inmueble se vende como un todo, sin considerar variaciones menores en su extensión. Sin embargo, la implementación de esta cláusula puede conllevar dos principales afectaciones al consumidor, creando escenarios potencialmente perjudiciales para el comprador inmobiliario. El primer efecto de esta cláusula es el incumplimiento en la entrega del bien conforme a lo pactado. En el ámbito del derecho del consumidor, este incumplimiento representa una vulneración al deber de idoneidad. El deber de idoneidad establece que el vendedor debe entregar el bien con las

características ofrecidas en el contrato, lo cual incluye las dimensiones específicas del inmueble.

Este primer efecto es particularmente relevante porque el deber de idoneidad no solo abarca la funcionalidad del bien, sino también su adecuación a las expectativas legítimas del consumidor basadas en la información proporcionada por el vendedor. Si el inmueble entregado tiene un metraje inferior al especificado en el contrato, se produce un claro incumplimiento de las condiciones pactadas. En este sentido, el análisis de este incumplimiento dentro de la legislación especial del derecho del consumidor es crucial para determinar las medidas correctivas y los derechos del consumidor a reclamar compensación o reembolso.

El segundo efecto de la cláusula ad corpus es que limita la posibilidad de restitución del precio respecto al metraje pactado y el recibido. Esto implica que el vendedor no está obligado a reembolsar el valor diferencial mientras la diferencia en el metraje no supere el 10% del valor total del inmueble. Esta estipulación puede ser vista como una protección desproporcionada para el vendedor y una desventaja significativa para el consumidor. La imposibilidad de reclamar un reembolso por una diferencia considerable en el metraje puede ser percibida como una violación de los principios de equidad y justicia que deben regir los contratos de consumo.

Ambos efectos serán analizados con mayor detalle a continuación. En primer lugar, exploraremos el incumplimiento del deber de idoneidad y su impacto en los derechos del consumidor, examinando casos específicos y la jurisprudencia relevante que subraya la importancia de cumplir con las características ofrecidas en el contrato. Posteriormente, evaluaremos la cláusula que limita la restitución del precio, considerando cómo esta disposición puede ser interpretada bajo las normas de protección al consumidor y si puede ser considerada una cláusula abusiva según el marco legal vigente.

En conclusión, la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de bienes inmuebles futuros tiene implicaciones significativas para el consumidor,

especialmente en términos de idoneidad y restitución del precio. Un análisis detallado de estos aspectos permitirá entender mejor cómo se deben proteger los derechos del consumidor y qué medidas pueden ser implementadas para asegurar que los contratos de consumo sean justos y equilibrados.

5.2.1. Primera afectación al consumidor:

En primer lugar, se observa una afectación significativa al consumidor al no recibir lo ofrecido. Según la redacción de la cláusula: “el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida es diferente”. Bajo esta literalidad, se avala que el proveedor entregue un objeto distinto al prometido al consumidor. Específicamente, esta cláusula hace referencia a que la diferencia radica en las dimensiones del bien. Así, es posible que el proveedor entregue al consumidor un inmueble con dimensiones distintas a las establecidas en el contrato.

El deber de informar sobre las dimensiones del inmueble es uno de los requisitos impuestos por el Código de Protección y Defensa del Consumidor al proveedor. Esto se puede observar en varios artículos del Capítulo IV, "Productos o Servicios Inmobiliarios", donde se establece el deber de entrega de información previa, durante el proceso de contratación y ex post. El Art. 77.1, inciso b del Código de Consumo, señala que el proveedor debe brindar, como mínimo, información clara y veraz sobre la descripción del inmueble, cantidad de unidades inmobiliarias y características relevantes como el área exclusiva y común, medidas perimétricas y acabados del inmueble.

Este artículo establece que el área exclusiva es una de las características mínimas que debe proporcionar el proveedor respecto a los productos que ofrece. Por tanto, esta obligación determina que el proveedor, durante el proceso de contratación, debe brindar al posible consumidor interesado en adquirir el inmueble la información correspondiente a las características del inmueble, en especial su área. Esto se debe a que el área exclusiva del inmueble es un factor decisivo al momento de tomar la decisión de compra.

El Art. 77.2, inciso d del Código de Consumo corrobora esto al establecer que, de manera previa y gratuita a la suscripción del contrato, el proveedor debe proporcionar información sobre el área del inmueble, áreas comunes, acabados y servicios públicos domiciliarios, entre otros aspectos. Finalmente, el Art. 78.1, inciso d, señala que el contrato de compraventa debe contener como mínimo la siguiente información: área exclusiva y común, medidas perimétricas, acabados del inmueble y características relevantes del inmueble. Adicionalmente, el Art. 78.2 establece que, posterior a la firma del contrato de compraventa de bienes futuros, se debe entregar al comprador información sobre la aprobación del anteproyecto o proyecto, plano de distribución, características de los acabados, servicios públicos domiciliarios, áreas comunes y otras características relevantes.

Todas estas normas tienen en común la entrega de información sobre el área del inmueble en distintos momentos de la compraventa, ya que establecen que, antes de que se efectúe la compra, el consumidor debe haber recibido información sobre las características del inmueble, incluidas sus dimensiones. Esta información también debe estar presente en el contrato y ser proporcionada nuevamente después de la firma del mismo. Claramente, el tema de las dimensiones del inmueble es una característica relevante para el Indecopi, ya que ha decidido incluir el deber de entregar estos datos desde antes de efectuada la compra. No sería lógico pensar que la cláusula ad corpus, que se fija por un todo y no en base a sus dimensiones, ignore esta característica.

Por el contrario, las normas de este sector demuestran que el metraje es tan importante que se ha convertido en una exigencia para los proveedores, ya que en base a ello radica una gran parte de la decisión de compra del inmueble. El problema inicialmente señalado es que la cláusula ad corpus en su redacción avala que se entregue el inmueble con características distintas a las señaladas en el contrato. Esto genera una incongruencia, ya que la cláusula ad corpus indica que la compraventa se realiza por un todo y no en función a los metros cuadrados, mientras que las normas de protección al consumidor establecen que el metraje es una característica mínima que debe brindar el proveedor al consumidor antes, durante y después de la suscripción del contrato.

En esta disyuntiva, se puede observar que las obligaciones exigidas por el código a los proveedores no guardan relación con la cláusula ad corpus. Mientras que las normas consideran el metraje como un aspecto relevante en la contratación, la cláusula ad corpus lo minimiza. Bajo una interpretación de la cláusula, a pesar de que se obligue al proveedor a proporcionar dicha información respecto al metraje, esta no será determinante en caso de controversia, ya que el inmueble se tomará como un todo.

Ante esta divergencia, será necesario determinar qué norma es aplicable o cómo debería interpretarse el tema de las dimensiones del bien inmueble. En este caso, es preciso aplicar el principio pro consumidor, que establece que en caso de 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. Por tal motivo, lo más favorable es que la información respecto al metraje sea relevante para el contrato y que el proveedor deba brindar esta información durante la contratación.

Al amparo del principio pro consumidor se debe interpretar que el proveedor está comprometido a entregar un inmueble con las dimensiones especificadas en el contrato ya que es lo más favorable para el consumidor. La cláusula ad corpus no puede utilizarse para contradecir la información específica proporcionada sobre las dimensiones del inmueble. La interpretación más favorable al consumidor es que las dimensiones señaladas deben ser respetadas.

El Código de Protección y Defensa del Consumidor proporciona la obligación al proveedor, bajo el Art. 1.1 inciso a y Art. 2.2, de ofrecer información oportuna, suficiente, veraz y fácilmente accesible al consumidor. Esta obligación incluye detalles sobre las dimensiones del bien inmueble, tal como se detalla en el Art. 77 del Código. Al recibir un inmueble con un metraje inferior al especificado, se viola el derecho del consumidor a recibir información adecuada sobre el producto adquirido. Por tanto, la cláusula ad corpus no debe interpretarse al analizar el tema de las dimensiones del inmueble.

El deber de idoneidad, según el Artículo 18 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, establece que debe haber correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido. Esto incluye la publicidad, la información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores. El Artículo 3 del mismo código obliga al proveedor a brindar información clara, veraz y adecuada. Las dimensiones del inmueble son una parte esencial de esta información, y al no cumplir con estas dimensiones, el proveedor vulnera este deber.

La expectativa legítima del consumidor de recibir un inmueble que cumpla con las dimensiones especificadas en el contrato es razonable y está basada en la información proporcionada por el proveedor. La vulneración del deber de idoneidad se manifiesta claramente a través del incumplimiento de las dimensiones especificadas en el contrato de compraventa. A pesar de la cláusula ad corpus, las dimensiones especificadas crean una expectativa legítima y razonable en el consumidor que debe ser respetada. La entrega de un inmueble con un metraje inferior viola el deber de idoneidad, ya que el producto no cumple con las características ofrecidas. Esto afecta varios derechos del consumidor, incluyendo el derecho a la información veraz y adecuada, y el derecho a la protección de sus intereses económicos.

En conclusión, la cláusula ad corpus obliga al consumidor a pagar un precio a pesar de que se entregue un bien con características distintas, afectando directamente el deber de información y de idoneidad que debe cumplir el proveedor. De una interpretación pro consumidor, se debe tomar en cuenta las dimensiones señaladas en el contrato. La cláusula va en contra de los deberes establecidos en el código, ya que permite la entrega de un bien con características distintas a las establecidas en el contrato, a pesar de que se señala como obligación que el bien a entregar cumpla con lo ofrecido según el principio de idoneidad. La cláusula establece un margen porcentual que permite una reducción de hasta un 10% en la extensión del inmueble, lo cual es inaceptable, ya que una reducción del 10% en departamentos pequeños podría

equivaler a un depósito. Esta disminución en el producto es significativa y no puede ser avalada por dicha cláusula.

5.2.2. Segunda Afectación al consumidor:

La cláusula ad corpus también afecta la posibilidad de reembolso por los metros cuadrados no recibidos, ya que estipula que el contrato debe cumplirse a pesar de recibir un metraje inferior al ofrecido. El artículo 1, inciso e del Código de Protección y Defensa del Consumidor establece como uno de los derechos de los consumidores el "Derecho a la reparación o reposición del producto, a una nueva ejecución del servicio, o en los casos previstos en el presente Código, a la devolución de la cantidad pagada, según las circunstancias".

La cláusula ad corpus obliga a que se efectúe el contrato sin posibilidad de reembolso, siempre y cuando la diferencia de metraje no supere el 10%. Aquí, el derecho afectado es el del artículo 1, inciso e, que señala que el consumidor tiene derecho a la reparación o devolución de la cantidad pagada. Sin embargo, la cláusula ad corpus estipula que la devolución solo corresponde si la diferencia de metraje excede el 10%; de lo contrario, el contrato debe cumplirse, y las partes deben cumplir con su obligación de entregar el bien y pagar el precio pactado.

Por tanto, la cláusula ad corpus actúa como un aval para que, en caso de una diferencia entre el inmueble entregado y lo pactado en el contrato, no se apliquen los remedios a favor del consumidor. Según el artículo 1, inciso e, existen tres remedios: reparación del bien, reposición del producto y devolución del dinero. En el caso de un inmueble, la "reparación" podría interpretarse como una forma de compensación por la diferencia en el metraje. Sin embargo, esto no siempre es práctico ni posible. La reposición del inmueble no es viable en la mayoría de los casos, ya que implica entregar otro inmueble que cumpla con las especificaciones pactadas, lo cual sería difícil si el proveedor no dispone de otro inmueble con las dimensiones acordadas.

Si la reparación o reposición no son viables, el consumidor tiene derecho a la devolución de la cantidad pagada. Esta opción se vuelve la más práctica y justa cuando el inmueble no cumple con las dimensiones especificadas y no se puede corregir de otra manera. La cláusula ad corpus puede complicar la aplicación de estos derechos si se utiliza para justificar la entrega de un bien que no cumple con las especificaciones pactadas. Sin embargo, según el artículo 1, inciso e del Código, el consumidor mantiene el derecho a optar por la devolución del dinero si la reparación o reposición no son viables.

En conclusión, la cláusula ad corpus no debería ser utilizada para vulnerar los derechos del consumidor garantizados por el Código. Aunque esta cláusula sugiere que el bien se vende como un todo, la especificación de dimensiones en el contrato crea una expectativa legítima que debe ser respetada. Si el inmueble entregado tiene un metraje inferior al pactado, se vulnera el derecho a la idoneidad del producto, y el consumidor tiene derecho a reclamar reparación, reposición o, más probablemente, la devolución del dinero pagado, según lo estipulado en el artículo 1, inciso e del Código de Protección y Defensa del Consumidor. Por tanto, corresponde que en dicho caso se devuelva el dinero correspondiente a los metros cuadrados dejados de percibir.

5.3. ¿La inclusión de la cláusula ad corpus en los contratos de compraventa de bien inmueble futuro se configura como una cláusula abusiva?

El Código del Consumidor, en su artículo 49, define las cláusulas abusivas como “aquellas que, en contra de la buena fe, coloquen al consumidor, en su perjuicio, en una situación de desventaja o desigualdad o anulen sus derechos”. En este contexto, Espinoza señala que las cláusulas abusivas podrían considerarse como “un fenómeno dañino vinculado a la situación de disparidad socioeconómica en la cual se encuentran los adherentes, sometidos a los abusos de quien detenta el poder de hecho de predisponer a su arbitrio la disciplina del contrato” (Espinoza, 1998:143).

El metraje de un inmueble es un factor de suma relevancia en la decisión de compra del consumidor. Las empresas venden los inmuebles basándose en el metraje, lo que implica que la distribución de los ambientes y el costo del inmueble dependen directamente de la extensión. Cuando el consumidor deja de recibir parte de la extensión acordada en el contrato, se ve gravemente perjudicado, ya que el inmueble adquirido tiene un tamaño menor del esperado. Esta situación es especialmente crítica en el contexto actual, donde las dimensiones de los departamentos suelen ser bastante reducidas. Así, una disminución en el metraje puede afectar significativamente la funcionalidad y valor del inmueble.

La cláusula ad corpus, al permitir que el proveedor entregue un inmueble con un metraje inferior al pactado sin posibilidad de reembolso, coloca al consumidor en una situación de desventaja que anula su derecho a recibir un producto conforme a las características señaladas en el contrato. Este principio de buena fe, mencionado en la definición de cláusula abusiva, “es un principio ético-social que implica el respeto de la personalidad ajena y la colaboración con los demás” (Espinoza, pág. 56).

El Código de Protección al Consumidor define el principio de buena fe en el numeral 5 del artículo 1 como: “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, 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”.

En este contexto, el consumidor no solo tiene la expectativa de recibir un inmueble con las dimensiones señaladas por el proveedor, sino que también confía en dicho cumplimiento debido a la información proporcionada en el contrato, así como a través de planos, maquetas y otros documentos que generaron esta expectativa.

La Resolución 0078-2012/ SC2 – INDECOPI establece criterios para determinar el carácter abusivo de una cláusula. Para que una cláusula sea considerada abusiva, es necesario que: “(i) ocasione una desventaja al consumidor; (ii) esté inserta en un contrato que, interpretado en conjunto, no justifique la desventaja impuesta al consumidor; y (iii) la desventaja sea significativa, desequilibrando la relación entre la posición del proveedor y la del consumidor”.

Respecto al primer elemento, en un escenario donde el proveedor entrega un inmueble con dimensiones distintas a las pactadas en el contrato, la cláusula ad corpus ocasiona una desventaja para el consumidor ya que autoriza al proveedor a entregar un inmueble con características distintas y obliga al consumidor a cumplir con el pago del precio, pese a recibir un metraje menor al esperado. Recibir un inmueble con metraje inferior afecta gravemente al consumidor, especialmente cuando ese porcentaje dejado de percibir puede equivaler al área de un baño o un depósito.

Respecto al segundo elemento, la desventaja impuesta al consumidor de aceptar un inmueble con características distintas a las pactadas inicialmente no se justifica. La cláusula ad corpus fue incluida en la legislación peruana debido a la dificultad histórica de medir grandes extensiones de tierra y la falta de instrumentos tecnológicos y profesionales. Sin embargo, actualmente, se dispone de todas las herramientas necesarias para conocer las dimensiones de los inmuebles futuros antes de su construcción, por lo que no se justifica la presencia de dicha cláusula. El margen de error es mínimo y no equivale al 10% señalado en la cláusula, resultando en una desventaja desproporcionada para el consumidor.

Respecto al tercer y último elemento, al encontrarse en un contrato de adhesión, la asimetría informativa existente se agrava con la inclusión de dicha cláusula. Esta no se justifica y coloca al consumidor en una posición de mayor desventaja. Calderón señala que “la esencia de estas cláusulas consiste en agravar la situación del adherente respecto al régimen legal contractual, resultando en una ventaja excesiva e indiscriminada a favor del predisponente” (Ximena Calderón, pág. 2).

En este caso, se entiende que se han cumplido los tres requisitos detallados en la resolución. Ahora bien, es crucial determinar si la cláusula abusiva debe ser clasificada como de ineficacia relativa o absoluta. Las cláusulas abusivas de ineficacia relativa se encuentran reguladas en el artículo 51 del Código del Consumidor, el cual establece una lista enunciativa pero no limitativa de dichas cláusulas. Estas cláusulas tienen la característica de que su validez está supeditada a un análisis de razonabilidad y legalidad en cada caso concreto. Según Soto, “las cláusulas abusivas de ineficacia relativa no deben calificarse como tales in abstracto, sino considerando cada contrato específico, pues cabe la posibilidad de que una cláusula sea manifiestamente abusiva para una de las partes en un determinado contrato, mientras que la misma cláusula pueda no ser vejatoria en otro contrato distinto” (2002).

En este sentido, dado que la lista enunciativa del artículo 51 sobre cláusulas abusivas de ineficacia relativa es *numerus apertus*, se permite incluir la cláusula *ad corpus* dentro de esta categoría. Esta cláusula faculta al proveedor para entregar un producto con características distintas a las señaladas en el contrato y obliga al consumidor a cumplir con dicho contrato, vulnerando sus derechos. Al analizar el caso concreto, se deben evaluar las circunstancias específicas, la información brindada al consumidor y las demás cláusulas incluidas en el contrato. La cláusula *ad corpus*, al permitir una variación del metraje sin compensación adecuada, se traduce en una práctica que desequilibra la relación contractual y favorece de manera desproporcionada al proveedor.

En conclusión, para el presente caso, en el cual se observa un contrato de compraventa de inmueble en planos, la cláusula *ad corpus* representa claramente una cláusula abusiva de ineficacia relativa. Esta cláusula coloca al consumidor en una posición de desventaja significativa al recibir un producto con características distintas a las pactadas en el contrato, sin posibilidad de remedio o compensación justa. Esto no solo vulnera los derechos del consumidor sino que también contraviene los principios de buena fe y equidad que deben regir las relaciones contractuales.

Por lo tanto, es necesario considerar la cláusula ad corpus como abusiva y, en consecuencia, inaplicable en el marco de un contrato justo y equitativo. La protección de los derechos del consumidor debe prevalecer, asegurando que reciban un producto que cumpla con las especificaciones acordadas y que se respete la confianza depositada en la información proporcionada por el proveedor.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Podemos concluir, en primer lugar, que el contrato de compraventa de bien inmueble futuro se encuadra dentro de un contrato de consumo, el cual posee características particulares y está sujeto a disposiciones de protección al consumidor. La inclusión de la cláusula ad corpus en estos contratos no está plenamente justificada, ya que esta disposición fue introducida en el Código Civil en una época en la que los vendedores enfrentaban dificultades significativas para medir los inmuebles de manera precisa, careciendo de los medios tecnológicos y de medición actuales.

La cláusula ad corpus, en este contexto, puede vulnerar varios derechos de los consumidores, especialmente el principio de idoneidad, al validar un incumplimiento en las obligaciones del proveedor del producto inmobiliario y obligar al consumidor a pagar el precio acordado a pesar de las divergencias en las dimensiones del inmueble entregado.

Esta cláusula representa una forma de cláusula abusiva en este tipo de contratos, enmarcada dentro de la modalidad de ineficacia relativa, ya que contraviene la buena fe contractual y coloca al consumidor en una posición de desventaja considerable. Al no garantizar la entrega de un bien conforme a lo pactado inicialmente, se genera una asimetría de información y poder entre las partes, afectando la equidad contractual esperada en las transacciones de consumo.

En términos prácticos, la aplicación inconsistente de la cláusula ad corpus por parte de los órganos resolutivos como el Indecopi ha generado incertidumbre

jurídica y falta de uniformidad en la protección al consumidor. Mientras algunas decisiones judiciales han ordenado compensaciones por las diferencias de metraje, otras han interpretado la cláusula como válida, evidenciando la necesidad de establecer criterios claros y uniformes que protejan efectivamente los derechos de los consumidores en transacciones inmobiliarias.

En conclusión, la discusión en torno a la cláusula ad corpus en contratos de compraventa de bienes inmuebles en planos resalta la importancia de revisar y adaptar estas disposiciones legales a las realidades y avances tecnológicos actuales, asegurando que las normativas protejan de manera efectiva los derechos del consumidor sin comprometer la seguridad jurídica ni la viabilidad económica de las empresas inmobiliarias.



BIBLIOGRAFÍA

- Alcantara, O., & Carranza Álvarez, C. (2020). La venta ad corpus en los contratos de compraventa inmobiliaria con consumidores. *Diálogo con la Jurisprudencia*, (264), 33-42. Obtenido de https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/11892/Articulo_%20Especial_Alcantara_%20Francia%20-%20Carranza_%20Alvarez.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Arias Schreiber Pezet, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Contratos-Parte General. Tomo I*. Lima: Normas Legales.
- Bianca, M. (1972). *La vendita y la permuta*. Turín: Unione Tipografica-Editrice Torinese.
- Castillo Freyre, M. (2010). *Tratado de la venta. Tomo 2*, Palestra, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Cataudella, A. (2006). Tipo e sottotipi nella donazione. En autores varios, *Studi in onore di Massimo Bianca, Volumen I*. Milán: Giuffré.
- Código Civil Peruano de 1984.
- Código de Protección y Defensa del Consumidor del Perú, Ley 29571 de 02 de setiembre de 2010.
- Comisión de Protección al Consumidor-Indecopi. (2014). Sede Lima Sur 2. Resolución 2291-2014/CC2.
- Constitución Política del Perú de 1993.
- Congreso de la República del Perú. (1984). *Código Civil Peruano*. Gaceta Jurídica, Edición 2016.
- De la Puente y Lavalle, M., Cárdenas Quiroz, C., & Camacho Gutiérrez, W. (2000). *Cláusulas Generales de Contratación, en Contrato y Mercado*. Lima: Gaceta Jurídica.
- De la Puente y Lavalle, M. (1995). *Las Cláusulas Generales de Contratación y la Protección del Consumidor*. Themis, Revista de Derecho, Segunda Época.
- Díez-Picazo, L. (2010). *Fundamentos del derecho civil patrimonial. Tomo IV: Las particulares relaciones obligatorias*. Pamplona: Civitas.

- Durand Carrión, J. (2016). La cláusula ad corpus en la compraventa de bienes inmuebles afecta los derechos del consumidor. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/competenciayconsumidor/2016/11/30/la-clausula-de-ad-corpus-en-la-compraventa-de-bienes-inmuebles-afecta-los-derechos-del-consumidor/>
- Durand, J. (2012). El Derecho del Consumidor y sus efectos en el Derecho Civil, frente a la contratación de consumo en el mercado. Vox Juris, 24(2). Obtenido de <https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/55/56>
- Echaiz Moreno, D. (1984). El consumidor en los contratos inmobiliarios. En Revista de Derecho Foro Jurídico, Tomo 13, Primera Edición. Lima.
- Espinoza, J. (2021). *Derecho de los Consumidores*.
- Fernández Fernández, C. (2020). Compraventa ad corpus o en bloque. En Código Civil Comentado. Tomo VII. Lima: Gaceta Jurídica.
- Lorenzetti, R. L., & Sozzo, G. (2000). Tratado de los contratos.
- Luminoso, A. (2011). La compravendita. Turín: Giappichelli.
- Roppo, V. (2009). El contrato. Lima: Gaceta Jurídica.
- Saavedra Velazco, R. (2019). El fenómeno moderno de la contratación masiva: bases para los contratos por adhesión y las cláusulas generales de la contratación.
- Sala Especializada en Protección al Consumidor de INDECOPI. (2012). Resolución 0078-2012/SPC-INDECOPI.
- Sala Especializada en Protección al Consumidor de INDECOPI. (2015). Resolución 1233-2015/SPC-INDECOPI.
- Sala Especializada en Protección al Consumidor de INDECOPI. (2019). Resolución 2816-2019/SPC-INDECOPI.
- Sala Especializada en Protección al Consumidor de INDECOPI. (2021). Resolución 2086-2021/SPC-INDECOPI.
- Sala Especializada en Protección al Consumidor de INDECOPI. (2024). Resolución 0041-2024/SPC-INDECOPI.
- Vásquez Rebaza, W. (2015). ¿Determinación del objeto de la compraventa inmobiliaria o relevancia de la cláusula ad corpus? Comentario a una reciente resolución de la Corte Suprema. Obtenido de

<http://enfoquederecho.com/civil/determinacion-del-objeto-de-la-compraventa-inmobiliaria-o-relevancia-de-la-clausula-ad-corpus-comentario-a-una-reciente-resolucion-de-la-corte-suprema/>

- Vásquez Rebaza, W. (2016a). La cláusula ad corpus y la compraventa de inmuebles para vivienda. Derecho PUCP, (76). Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/14867>
- Vásquez Rebaza, W. (2016b). ¿Es lícito incorporar la modalidad ad corpus en una compraventa de vivienda en planos? Hacia una interpretación razonable del artículo 1577 del Código Civil. Obtenido de [https://www.academia.edu/45591266/ Es lícito incorporar la modalidad ad corpus en una compraventa de vivienda en planos Hacia una interpretaci3n razonable del art3culo 1577 del C3digo Civil](https://www.academia.edu/45591266/Es_l%C3%ADcito_incorporar_la_modalidad_ad_corpus_en_una_compraventa_de_vivienda_en_planos_Hacia_una_interpretaci%C3%B3n_razonable_del_art%C3%ADculo_1577_del_C%C3%B3digo_Civil)
- Vásquez Rebaza, W. (2023). Nuevo Comentario del Código Civil Peruano. La compraventa ad corpus – Comentario Art. 1577 C.C. Obtenido de [https://www.academia.edu/95115820/Compraventa_ad_corpus Comentario Art 1577 C C](https://www.academia.edu/95115820/Compraventa_ad_corpus_Comentario_Art_1577_C_C)
- Villota, M. (2014). Contrato de consumo, protección mínima del contrato de consumo y cláusulas abusivas. Recuperado de [http://www.administracion.usmp.edu.pe/institutoconsumo/wp-content/uploads/2015/12/EL CONTRATO DE CONSUMO.pdf](http://www.administracion.usmp.edu.pe/institutoconsumo/wp-content/uploads/2015/12/EL_CONTRATO_DE_CONSUMO.pdf)
- Torres Vásquez, A. (2009). Contratación masiva: Protección al consumidor.

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR –
SEDE LIMA SUR N° 2
PROCEDIMIENTO : DE PARTE
DENUNCIANTE : CORINA SOLEDAD ALMEYDA LOROÑA
DENUNCIADO : IMC INMOBILIARIA S.A.C.
MATERIA : DEBER DE IDONEIDAD
ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON
BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

SUMILLA: *Se declara la nulidad parcial de la Resolución 11 que concedió el recurso de apelación interpuesto por la Inmobiliaria contra la resolución venida en grado, respecto de los extremos que declaró: i) Infundada la denuncia por haber entregado el estacionamiento 12 y el depósito 7 con un metraje menor al ofrecido; y, ii) Fundada la denuncia por la construcción de dos baños en el área común del primer piso que no estarían contemplados en los planos originales; y, en consecuencia, se declara improcedente dicho recurso en tales puntos, por falta de agravio.*

Se confirma la resolución venida en grado que declaró:

- a) Fundada la denuncia interpuesta contra IMC Inmobiliaria S.A.C., al haberse comprobado que la denunciada: i) Entregó los departamentos 201 y 202 con un falso techo; ii) No haber elevado a escritura pública la minuta de compraventa del depósito 7 y estacionamiento 12; y, iii) Por haber condicionado a la denunciante la entrega de los departamentos 201 y 202 a la firma del acta de entrega y conformidad; y,*
- b) Infundada la denuncia presentada contra IMC Inmobiliaria S.A.C., al no haberse probado que: i) Debía efectuar el pago de la penalidad de S/ 200,00 soles mensuales por la demora en la entrega de los estacionamientos; y, ii) Entregó los departamentos con el material de las paredes distinto a lo pactado.*

Se revoca la resolución apelada que declaró fundada la denuncia interpuesta contra IMC Inmobiliaria S.A.C. y, en consecuencia, se declara infundada la misma en los extremos referidos a que dicho proveedor habría entregado los departamentos 201 y 202 con un metraje menor al ofrecido.

SANCIONES:

1 UIT – Por haber condicionado la entrega de los departamentos a la firma del acta de entrega y conformidad.

0,50 UIT – Por haber colocado un falso techo.

Amonestación – Por no haber elevado a escritura pública la minuta de compraventa del depósito 7 y estacionamiento 12.

Lima, 10 de enero de 2024

ANTECEDENTES

1. El 20 de agosto de 2020, la señora Corina Soledad Almeyda Loroña (en adelante, la señora Almeyda) interpuso una denuncia contra IMC Inmobiliaria S.A.C.¹ (en adelante, la Inmobiliaria), por presunta infracción de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código).
2. La Inmobiliaria presentó sus descargos dirigidos a desvirtuar las imputaciones formuladas en su contra y allanándose a los siguientes extremos: a) Construyó dos (2) baños en el área común del primer piso del Proyecto Inmobiliario que no estaba contemplado en los planos originales, y cuyos techos colindaban con la ventana del departamento 202; y, b) No brindó respuesta a la carta notarial del 25 de febrero de 2020
3. Mediante Resolución 0276-2023/CC2 del 9 de febrero de 2023, la Comisión emitió el siguiente pronunciamiento:
 - i) Declaró fundada la denuncia interpuesta por la señora Almeyda contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18º y 19º del Código, al considerar que quedó probado que la Inmobiliaria: a) colocó un falso techo; b) no efectuó la entrega de los inmuebles en el plazo pactado; c) no cumplió con pagar las penalidades por demora en la entrega de los inmuebles desde enero de 2020 (S/ 2 000,00 mensuales); d) no elevó a escritura pública las minutas de compraventa del depósito 7 y estacionamiento 12 -ahora, estacionamiento 9-; e) puso a disposición de la denunciante los inmuebles adquiridos en el Proyecto Inmobiliario con un metraje menor al ofrecido -respecto a los departamentos 201 y 202-; f) construyó dos (2) baños en el área común del primer piso del Proyecto Inmobiliario que no estaba contemplado en los planos originales, y cuyos techos colindaban con la ventana del departamento 202, lo cual afectaba su derecho a la intimidad y seguridad, en virtud de allanamiento formulado por la Inmobiliaria; y, g) condicionó a la denunciante la entrega de los inmuebles -Departamento 201 y 202- a la firma del Acta de Entrega y conformidad.
 - ii) Declaró fundada la denuncia presentada contra la Inmobiliaria, por infracción del artículo 24º.1 del Código, en el extremo referido a que la denunciada no brindó respuesta a la carta notarial del 25 de febrero de 2020, remitida por la denunciante, en virtud de allanamiento formulado por la Inmobiliaria.
 - iii) Declaró infundada -entre otros-² la denuncia formulada contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 18º y 19º del Código,

¹ Con Registro Único de Contribuyente (RUC) 20557113640 y domicilio fiscal en Pj. Franco Alfaro Nro. 150 Dpto. 402 Urb. Las Magnolias (Alt. Cdra 33 Av. Aviación Edificio 3362), San Borja, Lima.

² La Comisión adicionalmente declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, con relación a que dicho proveedor: a) No habría colocado ladrillos en el techo como indicaba en los contratos; b) Habría puesto a disposición



en los extremos siguientes: a) Habría construido las paredes de algunos ambientes con material distinto a lo pactado; y, b) No habría cumplido con seguir abonando la penalidad de S/ 200,00 por cada estacionamiento por concepto de demora de entrega de los inmuebles.

iv) Ordenó a la Inmobiliaria las siguientes medidas correctivas:

OPCIÓN A:

En un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado desde el día siguiente de recibida la comunicación de la denunciante, cumpla con lo siguiente:

- (i) Devolver a la señora Almeyda el importe abonado por esta por los departamentos 201 y 202, los estacionamientos 12 y 15 y el depósito 7, más los intereses legales correspondientes.
- (ii) Devolver a la señora Almeyda la totalidad de las cuotas que hubiese pagado al Banco, previa acreditación del pago, más los intereses legales correspondientes;
- (iii) Entregar a la señora Almeyda la suma que se encuentre pendiente de pago por el crédito hipotecario que contrató con el Banco, a fin de adquirir los inmuebles detallados en el contrato de compraventa de bien futuro materia de denuncia, incluyendo intereses, moras, compensaciones y cualquier otro gasto que se produzca o se haya producido por dicho crédito, suma que deberá corresponder a la liquidación que realice el Banco, a partir de la fecha de notificación de la presente resolución; y,
- (iv) Pagar a la señora Almeyda la penalidad establecida en el Contrato ascendente a S/ 2 000,00 mensuales por cada departamento hasta la fecha efectiva de entrega.

OPCIÓN B: En un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado desde el día siguiente de recibida la comunicación de la denunciante, cumpla con lo siguiente:

- (i) Realizar a su costo una pericia en el Colegio de Ingenieros de Lima a fin de determinar si procede retirar el falso techo de los departamentos de la denunciante, en la pericia se determine el monto que deberá reintegrar a la señora Almeyda, en caso ello no sea posible. Posteriormente, en un plazo de quince (15) días hábiles contado desde el día siguiente de recibida la pericia, proceda a reparar o reembolsar a la señora Almeyda.
- (ii) Pagar a la señora Almeyda la penalidad establecida en el Contrato ascendente a S/ 2 000,00 mensuales por cada departamento hasta la fecha efectiva de entrega.
- (iii) Elevar a escritura pública las minutas de compraventa de depósito 7 y estacionamiento 12.

de la denunciante los inmuebles del proyecto inmobiliario "Now Bolívar" con un metraje menor al ofrecido, conforme lo siguiente: i) Estacionamiento N° 12 de 12,70 m2 cuando correspondía que sea de 13,60 m2; y, ii) Depósito N° 7 de 2,80 m2 cuando correspondía que sea de 4m2.

- (iv) La devolución de la diferencia dineraria existente entre el área de los departamentos 201 y 202, y el área establecida en los Contratos (Departamento 201: 76,30 m², departamento 202: 73,40 m²), considerando el valor del mercado actual siendo que, ello será determinado mediante la realización de una tasación por parte del Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú, lo cual deberá ser asumido por la Inmobiliaria.
- (v) Realizar a su costo una pericia en el Colegio de Ingenieros de Lima a fin de determinar si procede retirar los dos (2) baños que colindan con la ventana del departamento 202 o si resulta factible realizar modificaciones que no afecten la intimidad de la señora Almeyda. Posteriormente, en un plazo de quince (15) días hábiles contado desde el día siguiente de recibida la pericia, proceda a realizar lo indicado en la pericia³.

Asimismo, ordenó de oficio como medida correctiva que en un plazo de quince (15) días hábiles contado desde el día siguiente de notificada la presente resolución la Inmobiliaria cumpla con capacitar a su personal para que en adelante cuando deban entregar inmuebles no condicionen su entrega a la previa suscripción del acta de conformidad.

- v) Sancionar a la Inmobiliaria con una multa total de 8,50 UIT⁴.

³ Asimismo, la Comisión señaló respecto de la medida correctiva lo siguiente:

"La señora Corina Soledad Almeyda Loroña deberá comunicar a IMC Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada – IMC Inmobiliaria S.A.C. su decisión, en el plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución.

En caso de elegir la Opción A, en la misma comunicación deberá brindar la información necesaria para que la Inmobiliaria cumpla con los numerales (ii) y (iii) de dicha opción.

Las acciones detalladas en la Opción A deberán realizarse en un solo acto, en el que la señora Corina Soledad Almeyda Loroña deberá efectuar la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles adquiridos a favor de la IMC Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada – IMC Inmobiliaria S.A.C., precisando que los gastos notariales, registrales, municipales, tributarios y otros que se pudiesen generar propios de dicho acto serán asumidos por la Inmobiliaria en su integridad.

Es importante precisar también que, en la eventualidad que hubiese resta por ganancia de capital, el sujeto pasivo o deudor tributario sería el vendedor -en el presente caso la señora Corina Soledad Almeyda Loroña - en su condición de transferente. No obstante, al haberse acreditado que fue la IMC Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada – IMC Inmobiliaria S.A.C. la responsable de la infracción administrativa referida a la variación del metraje, la Comisión considera que esta obligación también debe ser asumida por esta.

Corresponde precisar que en caso la denunciante opte con la Opción A, las demás medidas correctivas ordenadas quedaran sin efecto."

⁴ Las sanciones fueron impuestas según el siguiente detalle:

- i) Por la colocación de un falso techo; con una multa de 0,50 UIT.
- ii) Por la demora en la entrega de los inmuebles adquiridos en el plazo pactado; con una multa de 2 UIT.
- iii) Por no haber cumplido con seguir abonando la penalidad de S/ 2 000,00 mensuales por cada departamento por concepto de demora de entrega de los inmuebles; con una multa de 1 UIT.
- iv) Por no haber cumplido con elevar a escritura pública las minutas de compraventa del Depósito 7 y Estacionamiento 12; con una amonestación.
- v) Por haber puesto a disposición de la denunciante el depósito y estacionamiento de la denunciante del proyecto inmobiliario "Now Bolívar" con un metraje menor al ofrecido; una multa de 4 UIT.
- vi) Por haber condicionado a la denunciante la entrega de los inmuebles (Departamento 201 y 202) a la firma del Acta de Entrega y conformidad; con una multa de 1 UIT.
- vii) Por haber construido dos (2) baños en el área común del primer piso del proyecto Inmobiliario "Now Bolívar" que no estaría contemplado en los planos originales, y cuyos techos colindarían con la ventana del Departamento 202, lo cual afectaría su derecho a la intimidad y seguridad; con una amonestación.
- viii) Por haber brindado respuesta a la Carta Notarial del 25 de febrero de 2020 remitida por la denunciante; con una amonestación.

- vi) Condenar a la Inmobiliaria al pago de las costas y costos del procedimiento.
 - vii) Disponer la inscripción de la Inmobiliaria en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, el RIS).
4. El 6 de marzo de 2023, la Inmobiliaria apeló la Resolución 0276-2023/CC2 señalando lo siguiente:
- i) Que, la Comisión a efectos de determinar las áreas del departamento 201 y 202 comparó las partidas registrales de los departamentos 201 y 202 de la Torre A, cuando los inmuebles adquiridos por la denunciante se encontraban en la Torre B, lo que consta en el contrato.
 - ii) Que, había ofrecido a la denunciante un metraje aproximado ya que la venta de los inmuebles era por su totalidad y no por metro cuadrado, siendo que en distintos pronunciamientos del Indecopi y la doctrina civil admitían la posibilidad de entregar un inmueble con una diferencia de área de hasta el 10%, debido a la dificultad de determinar de manera exacta y precisa la extensión de las unidades inmobiliarias⁵.
 - iii) Que, en relación a la diferencia de metraje del estacionamiento 12 y del depósito 7, a través de la adenda de fecha 30 de mayo de 2020 se estableció una nueva numeración para el estacionamiento 12 (ahora 9) y la variación del área de los referidos inmuebles y que, posteriormente, el 25 de enero de 2021, la denunciante suscribió una nueva adenda donde se estableció que la numeración y área final del estacionamiento y del depósito, esto era, manifestó su consentimiento.
 - iv) Que, en relación a la elevación a escritura pública de las minutas de compraventa del depósito 7 y estacionamiento 12, la Comisión no había tomado en cuenta lo pactado en la cláusula novena del contrato que establecía que los trámites notariales y registrales se realizaban una vez obtenido el certificado de conformidad de obra, lo que ocurrió el 23 de marzo de 2021, siendo la fecha de denuncia el 20 de agosto de 2020.
 - v) Que, la falta de formalización a escritura pública de las minutas de compraventa del estacionamiento 12 y del depósito 7, se debió a que se encontraba en coordinación con la denunciante el cambio de numeración y metraje de dichos inmuebles, lo cual se demostraba con la adenda del 30 de mayo de 2020 y la adenda del 25 de enero de 2021.
 - vi) Que, en relación a que se pretendió entregar unos inmuebles que no contaban con las características pactadas, la Comisión consideró que en un audio que obraba en autos, el personal de la Inmobiliaria admitió la existencia de un falso techo; sin embargo, dicho audio nunca le fue notificado a efectos de presentar sus descargos y cerciorarse de su autenticidad, lo cual había vulnerado su derecho al debido procedimiento.

⁵ Ello debido a la inexistencia de una base catastral única, geometría irregular de los polígonos que conforman el perímetro de algunos inmuebles, métodos de medición inexactos, entre otros.

- vii) Que, los techos de los inmuebles adquiridos por la denunciante cumplieran con las especificaciones técnicas establecidas en el Anexo III del contrato de compraventa (tarrajeado o pintado con látex, color blanco ostra o similar), por lo que no había evidencia de que los techos sean de un material o forma distinta a lo pactado o la existencia de un falso techo.
 - viii) Que, en relación a que habría condicionado la entrega de los inmuebles a la firma del acta de entrega y conformidad, la Comisión valoró un video en el que el personal de la Inmobiliaria solicitó a la denunciante que suscriba el acta de entrega de manera previa a la verificación de los inmuebles; sin embargo, dicho video nunca le fue notificado a efectos de presentar sus descargos y cerciorarse de su autenticidad, lo cual había vulnerado su derecho al debido procedimiento.
 - ix) Que, en relación a que habría construido dos baños en el área común del primer piso que no estarían contemplados en los planos originales y cuyos techos colindarían con la ventana del departamento 202, la denunciante conocía que el proyecto inmobiliario solo contaba con anteproyecto aprobado, pudiendo haber modificaciones en el proceso de obtención de la licencia de edificación. Así, no había certeza de que se le había afectado algún derecho, tomando en cuenta que los baños se encontraban en áreas comunes.
 - x) Que, el allanamiento formulado en el extremo señalado en el numeral anterior correspondía al hecho de no haber comunicado a tiempo a la denunciante la obtención de la licencia de edificación con sus modificaciones y no a la construcción de los baños en el área común, por lo que resultaba desproporcional la media correctiva ordenada por la Comisión⁶.
5. El 19 de julio de 2023, la señora Almeyda solicitó adherirse a la apelación interpuesta por la denunciada, respecto a los extremos referidos a que dicho proveedor: a) Habría construido las paredes de algunos ambientes con material distinto a lo pactado; y, b) No habría cumplido con seguir abonando la penalidad de S/ 200,00 por cada estacionamiento por concepto de demora de entrega de los inmuebles. Asimismo, absolvió el recurso de apelación de la Inmobiliaria, señalando lo siguiente:
- i) Sobre la colocación del falso techo, refirió que la comisión trasladó todos los escritos y anexos y que la Inmobiliaria no había colocado un techo con los materiales que normalmente se utilizaban en el mercado, incumpliendo una garantía implícita.

⁶ Cabe señalar que la Inmobiliaria no apeló los extremos de la Resolución 0276-2023/CC2 que declaró fundada la denuncia respecto a que dicho proveedor: i) No efectuó la entrega de los inmuebles en el plazo pactado; ii) No cumplió con pagar las penalidades de S/ 2 000 soles mensuales por los departamentos 201 y 202 por la demora en su entrega; y, iii) No brindó una respuesta a la carta notarial del 25 de febrero de 2020. Por tanto, tales extremos han quedado consentidos.

- ii) Sobre la falta de formalización de la escritura pública, señaló que eran seis años que no contaban con escritura pública sus inmuebles y este tiempo excesivo no podía justificarse por obtener el certificado de finalización de obra el 23 de marzo de 2023 o por adendas.
 - iii) Sobre la entrega de los inmuebles con metraje menor a lo ofrecido, refirió que al margen de que la Comisión hubiese considerado otros asientos registrales, no desvirtuaba el hecho de que recibió dos inmuebles con metraje menor al esperado.
 - iv) Sobre la construcción de dos baños en área común del primer piso, señaló que no se justificaba su construcción por el hecho de contar con un anteproyecto y que en todo caso la Inmobiliaria debió informar y dar la posibilidad de resolver el contrato.
 - v) Sobre el hecho de que condicionó la entrega de los inmuebles a la firma del acta de entrega y conformidad, señaló que se encontraba probada la insistencia de la denunciada en que se suscriba dicha acta.
 - vi) Cuestionó la multa impuesta y la medida correctiva.
6. El 29 de diciembre de 2023, la Inmobiliaria presentó un escrito reiterando los argumentos expuestos en su apelación y adicionalmente presentó una sentencia judicial relacionado con el proceso de indemnización por daños y perjuicios interpuesto por la denunciante contra la Inmobiliaria que fue declarada infundada, alegando que tenía similitud con el presente caso.

ANÁLISIS

I. Cuestiones previas:

Sobre la improcedencia del cuestionamiento de la multa impuesta

7. En el escrito de adhesión y absolución a la apelación de la señora Almeyda, se observó que en un extremo cuestionó la sanción impuesta a la Inmobiliaria, manifestando que correspondía que se imponga una sanción que verdaderamente desmotive este tipo de infracciones.
8. Al respecto, conforme al criterio sostenido por la Sala⁷, la sanción persigue una finalidad pública por parte del Estado que es desincentivar conductas ilícitas. Así, es la propia Administración Pública la encargada de establecer la procedencia y naturaleza de la sanción a imponer, así como la cuantía de ser el caso, de modo tal que cumpla con los fines públicos antes citados.
9. En consecuencia, la parte denunciante carece de legitimidad para cuestionar las sanciones impuestas a la proveedora.

⁷ Ver Resolución 1596-2017/SPC-INDECOPI del 2 de mayo de 2017 y Resolución 1341-2019/SPC-INDECOPI del 22 de mayo de 2019.

10. Por tales razones, corresponde declarar improcedente el cuestionamiento de la señora Almeyda sobre la graduación de la sanción, pues no tiene legitimidad para discutir las multas impuestas al proveedor, dado que la imposición de una sanción responde a la defensa y tutela del interés público asignada exclusivamente a la Administración.

Sobre la improcedencia parcial de la apelación de la Inmobiliaria

11. El artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, TUO de la LPAG)⁸ establece que los actos administrativos contrarios a ley son nulos de pleno derecho.
12. Por otra parte, el artículo 367° del Código Procesal Civil⁹ dispone que la apelación que no precise agravio, será declarada improcedente de plano por el superior jerárquico, mientras que el artículo 217°.1 del TUO de la LPAG¹⁰, dispone que frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos correspondientes.
13. En apelación, la Inmobiliaria manifestó su disconformidad con lo resuelto por la Comisión, en los extremos que: i) Declaró infundada la denuncia en lo referido a que habría entregado a la señora Almeyda el estacionamiento 12 y el depósito 7 con un metraje menor al ofrecido; y, ii) Declaró fundada la denuncia en lo referido a la construcción de dos baños en el área común del primer piso que no estarían contemplados en los planos originales.
14. Con relación al numeral i) del párrafo anterior, cabe señalar que, atendiendo a la finalidad perseguida por la apelación, la Sala considera que corresponde declarar improcedente el recurso interpuesto por la Inmobiliaria respecto del extremo que declaró infundada la denuncia, pues no se advierte que la resolución recurrida, le haya generado algún agravio o perjuicio. Por el contrario, la Comisión determinó que la Inmobiliaria no era responsable, de modo que solo la señora Almeyda -quien no apeló ni se adhirió a la apelación

⁸ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 10°.- Causales de nulidad.** Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.

⁹ **CÓDIGO PROCESAL CIVIL Artículo 367°.- Admisibilidad e Improcedencia.** - (...) La apelación o adhesión que (...) no precisen agravio, serán de plano declaradas inadmisibles o improcedentes, según sea el caso. (...) El superior también puede declarar inadmisibles o improcedentes la apelación, si advierte que no se han cumplido los requisitos para su concesión. En este caso, además, declarará nulo el concesorio.

¹⁰ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 217°.- Facultad de contradicción.** 217.1. Conforme a lo señalado en el artículo 120, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo. (...)

en este punto concreto- se encontraba facultada a cuestionar vía apelación el pronunciamiento de la Comisión.

15. Respecto del numeral ii) del párrafo 13, cabe indicar que ha sido, en mérito del allanamiento, que la Comisión halló responsable a la Inmobiliaria por la imputación efectuada en su contra, sancionándola con una amonestación, ordenándole el cumplimiento de medidas correctivas, condenándola al pago de las costas y costos del procedimiento, así como disponiendo su inscripción en el RIS.
16. Si bien la Inmobiliaria en apelación señaló que el allanamiento formulado en sus descargos¹¹ “corresponden a no haber comunicado a tiempo a “LA DENUNCIANTE” de la obtención de la licencia de edificación con sus modificaciones no en sí a la construcción de los dos (02) baños en el área común del proyecto puesto que esta sabía desde un principio que “IMC” contaba con tan solo un anteproyecto aprobado con lo cual esto podría ser cambiado a sugerencia del Municipio de Pueblo Libre” (Sic); lo cierto es que de la revisión de los descargos, la Inmobiliaria expresamente refirió lo siguiente:

“(…) la denunciante tenía conocimiento desde un principio que el proyecto a la firma de los contratos de compraventa, solo contaba con anteproyecto aprobado, pudiendo haber modificaciones en el proceso de obtención en la licencia de construcción.

Que, si bien en su momento no se le comunicó a LA DENUNCIANTE de la construcción de baños en el primer piso de las áreas comunes, para lo cual nos ALLANAMOS con referencia a este punto, conforme lo señala la Directiva 001-2021-COD-INDECOPI. Solicitamos a su despacho proceda a considerar el presente allanamiento como atenuante y aplicar las consecuencias benévolas señaladas en la norma.” (Subrayado agregado)

17. Considerando que la imputación de cargos en este extremo esta referido a que la inmobiliaria “habría construido dos (2) baños en el área común del primer piso del proyecto inmobiliario “Now Bolívar” que no estaría contemplado en los planos originales y cuyos techos colindarían con la ventana del Departamento N° 202, lo cual afectaría su derecho a la intimidad y seguridad”; se advierte que la modificación de la construcción y/o de los planos originales de los baños sin que ello hubiera sido informado a la señora Almeyda constituye precisamente una infracción del deber de idoneidad por la falta de correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, lo cual ha sido en el presente caso denunciado e imputado.

¹¹ Ver foja 283 del expediente.

18. Por consiguiente, de acuerdo con lo desarrollado en la Resolución 1267-2023/SPC-INDECOPI¹², los proveedores no pueden apelar aquellos extremos sobre los cuales formuló allanamiento. De lo contrario, la apelación será improcedente por falta de agravio.
19. En ese sentido, se advierte que la Inmobiliaria tenía conocimiento de que, en virtud de su allanamiento, culminaría el procedimiento hallándola responsable sin efectuar mayor análisis de las conductas infractoras denunciadas, pues la Comisión, en realidad, acogió la pretensión invocada por dicho administrado – no la desestimó, limitó ni adoptó cualquier otra decisión que se apartara de lo solicitado–. Esto implica que el recurso interpuesto carece de uno de sus presupuestos –agravio–, deviniendo en improcedente.
20. De conformidad con lo expuesto, corresponde declarar la nulidad parcial de la Resolución 11¹³, en el extremo que concedió el recurso de apelación interpuesto por la Inmobiliaria contra la Resolución 0276-2023/CC2, respecto de los dos extremos desarrollados en el presente acápite y, en consecuencia, se declara improcedente dicho recurso en tales puntos, por falta de agravio.

II. Sobre el deber de idoneidad

21. El artículo 18° del Código dispone que la idoneidad debe ser entendida como la correspondencia entre lo que el 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. A su vez, el artículo 19° del citado Código indica que el proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos¹⁴. En aplicación de esta norma, los proveedores tienen el deber de brindar los productos y servicios ofrecidos en las condiciones acordadas o en las condiciones que

¹² Cabe mencionar que, a la fecha de emisión de la presente resolución, la Resolución 1267-2023/SPC-INDECOPI no ha sido publicada en el Diario Oficial *El Peruano*, por lo que todavía no adquiere la calidad de precedente de observancia obligatoria. Empero, de igual forma, constituye un criterio interpretativo adoptado por esta Sala.

¹³ Cabe precisar que si bien la Resolución 11 del 11 de abril de 2023 indica que se otorgaba el recurso de apelación a la señora Almeyda, ello constituye un error material, pues en realidad el proveedor denunciado (la Inmobiliaria) ha sido quien impugnó la Resolución 276-2023/CC2 mediante recurso de apelación del 6 de marzo de 2023, y no la denunciante.

¹⁴ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18°.-** Idoneidad. Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado.
Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.

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.

resulten previsibles, atendiendo a la naturaleza y circunstancias que rodean la adquisición del producto o la prestación del servicio, así como a la normatividad que rige su prestación.

(i) Respecto de la entrega de los inmuebles sin las características pactadas

Sobre el falso techo en los departamentos 201 y 202

22. La Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, al considerar que en el contrato de compraventa no se consignó que los acabados de los departamentos 201 y 202 contarían con un falso techo y que en un audio el personal de la Inmobiliaria admitió la existencia de un falso techo suspendido a seis centímetros del fondo del techo, siendo dicho punto apelado por la Inmobiliaria conforme a lo detallado en los numerales vi) y vii) del párrafo 4 de la presente resolución.
23. Al respecto, obra en autos la minuta de compraventa de los departamentos 201 y 202 suscritos el 23 de junio y 11 de abril de 2017¹⁵, respectivamente, los cuales detallan en el Anexo III -de cada contrato- que los techos de la sala comedor, servicios higiénicos principal y secundario, así como los dormitorios y ambientes contarían con “*Techo tarrajado y pintado en látex, color blanco ostra o similar*”¹⁶. En ese sentido, no se observa que se haya consignado en tales documentos que las unidades inmobiliarias contarían con un falso techo.
24. Cabe señalar que si bien en su defensa la Inmobiliaria cuestionó que se le hubiera hallado responsable en base a un audio que no le habría sido notificada debidamente, lo cierto es que de la revisión del expediente se corrobora que el audio contenido en un CD y los demás medios probatorios que adjuntó la señora Almeyda en su denuncia, fueron puestos en conocimiento de la denunciada al momento de la notificación de la imputación de cargos¹⁷ (*indica que se adjunta 101 folios + CD*). De manera que la Inmobiliaria ha tenido la posibilidad de acceder a dicho documento, por lo que se desestima dicho argumento.
25. Cabe señalar que, contrariamente a lo alegado por la Inmobiliaria de que no habría evidencia de que los techos de los departamentos correspondan a un falso techo, lo cierto es que en el audio anteriormente mencionado el personal de la Inmobiliaria reconoció la existencia de un falso techo y que este estaría suspendido a seis centímetros del fondo de techo¹⁸. Así, ha quedado probado

¹⁵ Ver fojas 12 a 23 del expediente.

¹⁶ Ver fojas 16 (reverso) y fojas 22 (reverso) del expediente.

¹⁷ Ver foja 112 del expediente.

¹⁸ Ver audio contenido en un CD en la foja 69 del expediente.

que los departamentos adquiridos por la denunciante cuentan con un falso techo.

26. En tal sentido, considerando que el Anexo III de la minuta de compraventa de los departamentos no hicieron referencia a que sus acabados contarían con un falso techo y que su colocación fue reconocida por el propio personal de la Inmobiliaria, el defecto denunciado en este extremo ha sido probado en el presente procedimiento, sin que la Inmobiliaria haya desvirtuado este extremo denunciado más allá de limitarse a negar que ello hubiera ocurrido.
27. Por tales razones, corresponde confirmar la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la inmobiliaria respecto de la conducta analizada en el presente extremo.

Sobre el material de las paredes distinto a lo pactado

28. La Comisión declaró infundada la denuncia contra la Inmobiliaria, al considerar que no había evidencia de que las paredes de los departamentos cuenten con un material distinto a lo pactado, siendo dicho punto cuestionado mediante adhesión a la apelación por la señora Almeyda, quien mostró dos fotografías que probaría que los materiales de las paredes eran distintos al ladrillo o concreto y que esto se habría evidenciado al abrir la pared interna medianera de ambos departamentos.
29. Sobre el particular, obra en el expediente la minuta de compraventa de los departamentos 201 y 202 suscritos el 23 de junio y 11 de abril de 2017¹⁹, respectivamente, los cuales detallan en el Anexo III -de cada contrato- que los techos de la sala comedor, servicios higiénicos principal y secundario, así como de los dormitorios y ambientes contarían con “Paredes pintadas y empastadas con pintura látex color blanco ostra o similar”²⁰. De manera que no se observa que se haya consignado en tales documentos el tipo de material que debieron emplearse en las paredes.
30. Cabe precisar que, aunque en el contrato no se hubiera establecido la clase o tipo de material de construcción de las paredes, este debe corresponder a las características y a la naturaleza del bien o producto en atención a las circunstancias del caso, a fin de satisfacer la finalidad por la cual fue adquirido por el consumidor, en cumplimiento del deber de idoneidad.
31. Sin embargo, en el presente caso, no existe evidencia de que las paredes de los departamentos tengan un material distinto a lo pactado o que no cumplan con las características y fines por las cuales fueron adquiridos. Cabe indicar

¹⁹ Ver fojas 12 a 23 del expediente.

²⁰ Ver fojas 16 (reverso) y fojas 22 (reverso) del expediente.

que si bien la señora Almeyda en su escrito de adhesión a la apelación mostró dos fotografías de las paredes²¹, lo cierto es que por sí mismas no permiten probar claramente que tales paredes correspondan a un material no idóneo o de que se trate de Tecnopor -según lo alegado por la denunciante- u otros insumos no adecuados.

32. En ese sentido, a criterio de este Colegiado, las dos fotografías presentadas no permiten probar o generar indicios suficientes de que el material de las paredes utilizado sea inadecuado o que no cumplan con las características esperadas por la denunciante.
33. Por tales razones, corresponde confirmar la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria respecto de la conducta analizada en el presente extremo.
- (ii) Sobre el pago de la penalidad de S/ 200,00 soles mensuales por la demora en la entrega de los estacionamientos
34. La Comisión declaró infundada la denuncia contra la Inmobiliaria, al considerar que en los contratos de compraventa no se pactó una penalidad de S/ 200,00 soles por la demora en la entrega de los estacionamientos, siendo dicho punto cuestionado mediante adhesión a la apelación por la señora Almeyda, quien señaló que existió un acuerdo verbal sobre el pago de la penalidad, lo que se evidenciaría con la carta notarial del 11 de agosto de 2020 y la carta notarial del 21 de agosto de 2020, así como del comprobante de caja por el pago de las penalidades que incluye el pago por la demora en la entrega de los estacionamientos.
35. De la revisión de la carta notarial del 11 de agosto de 2020²², se puede observar que la denunciante reclamó a la Inmobiliaria, entre otros, el pago de la penalidad de S/ 2 000,00 y S/ 200,00 por la demora en la entrega de los departamentos y los estacionamientos, respectivamente, que desde el mes de diciembre de 2019 no se vendría cumpliendo. Asimismo, se aprecia la respuesta a dicha misiva mediante carta notarial del 21 de agosto de 2020²³, donde la denunciada precisó que por falta de acuerdo no se pudo hacer entrega de los departamentos 201, 202 y del estacionamiento 15 e indicó que procedería a reconocer el pago de las penalidades de los meses de febrero y marzo. Finalmente, obra dos documentos denominados “comprobante de caja”²⁴ de fecha 11 de noviembre de 2019, en los que se consigna pagos por

²¹ Ver foja 476 del expediente.

²² Ver foja 228 del expediente.

²³ Ver foja 199 del expediente.

²⁴ Ver foja 243 del expediente.

concepto de “PENALIDAD ATRASO ENTREGA DPTO 201, ESTACIONAMIENTO 15” y “PENALIDAD ATRASO ENTREGA DPTO 202”.

36. Conviene precisar que la señora Almeyda adquirió a través de dos contratos el estacionamiento 15²⁵ y el estacionamiento 12 (este último sustituido por el estacionamiento 9 mediante adenda al contrato 25 de enero de 2021)²⁶, por lo que son estas las cocheras involucradas en el presente caso. Ahora bien, solo en la adenda de contrato de compraventa del departamento 201 y del estacionamiento 15 se pactó una cláusula penal²⁷, no así en el caso del contrato de compraventa del estacionamiento 12 ni en su adenda respectiva.
37. En ese sentido, esta Sala observa que las partes no acordaron una penalidad por los dos estacionamientos, sino solo por uno (estacionamiento 15). Así también se aprecia que la Inmobiliaria reconoció la penalidad en su carta notarial y efectuó el pago respectivo en referencia al estacionamiento 15. Cabe resaltar, además, que la única cláusula penal pactada corresponde a la estipulada en la adenda al contrato de compraventa del departamento 201 y del estacionamiento 15, lo cual está relacionado precisamente con los pagos en el documento “comprobante de pago”.
38. Por tanto, a diferencia de lo señalado por la señora Almeyda en apelación, las cartas notariales y el documento de pago no permiten inferir que hubiera habido un acuerdo verbal, un reconocimiento o un ofrecimiento para el pago de penalidades por atraso en la entrega del estacionamiento.
39. Por tales razones, corresponde confirmar la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria respecto de la conducta analizada en el presente extremo.
- (iii) Sobre no haber elevado a escritura pública la minuta de compraventa del depósito 7 y estacionamiento 12
40. La Comisión declaró fundada la denuncia contra la Inmobiliaria, al considerar que esta no cumplió con elevar a escritura pública las minutas de los contratos de compraventa del depósito 7 y el estacionamiento 12 con anterioridad a la interposición de la denuncia y que, además, no se evidenció la existencia de algún eximente de responsabilidad, siendo dicho punto apelado por la Inmobiliaria conforme a lo detallado en los numerales iv) y v) del párrafo 4 de la presente resolución.

25 A través de este contrato también se adquirió el departamento 201.

26 Ver foja 445 del expediente.

27 Bajo la siguiente forma: “2.4 LA VENDEDORA, se compromete con LOS COMPRADORES a abonar el monto de S/ 2,000.00 (DOS MIL CON 00/100 soles), a partir del 1 de abril de 2019 hasta la fecha de entrega del INMUEBLE, indicado en el ANEXO I de la presente adenda; por concepto de Alquiler.” (ver foja 60 del expediente (reverso))

41. Sobre el particular, obra en autos: *i)* La minuta del contrato de compraventa del estacionamiento 12 y del depósito 7 de fecha 6 de julio de 2017²⁸, cuya cláusula novena establece como obligación de la Inmobiliaria realizar, entre otros, los trámites notariales y registrales dentro del plazo de seis (6) meses contados desde la obtención del certificado de finalización de obra; y, *ii)* La Resolución de Subgerencia 077A-2021-MPL-GDUA/SGOPHU de fecha 23 de marzo de 2021²⁹, emitida por la Municipalidad de Pueblo Libre, mediante la cual se otorgó la conformidad de obra y declaratoria de fábrica con variación del proyecto inmobiliario y, además, da cuenta que la solicitud de conformidad fue presentada por la Inmobiliaria el 17 de noviembre de 2020.
42. Cabe señalar que, si bien en la cláusula novena del contrato se estableció que la formalización de la compraventa ante el notario mediante escritura pública del estacionamiento 12 y del depósito 7 estaría condicionada a la obtención del certificado de finalización de obra, lo cierto es que la Inmobiliaria recién el 17 de noviembre de 2020 inició el trámite o solicitud de conformidad de obra ante la municipalidad correspondiente. Es decir, luego de que la denunciante reclamara el incumplimiento de esta obligación mediante carta notarial del 25 de febrero de 2020³⁰ (antes de la interposición de la denuncia) y carta notarial del 11 de agosto de 2020³¹ (estando la denuncia en trámite).
43. Es oportuno indicar que un consumidor no esperaría razonablemente que la elevación a escritura pública de un contrato de compraventa se vea aplazada o incumplida por la falta de tramitación -a cargo del proveedor- del certificado de conformidad o finalización de obra, más aún si no existe algún evento o situación que haya imposibilitado esta diligencia o que las obras no hubieran concluido por causa no imputable al proveedor.
44. De manera que, contrariamente a lo señalado por la Inmobiliaria, aunque el contrato suscrito el 6 de julio de 2017 señale que los trámites notariales se realizarían una vez obtenida el certificado de conformidad de finalización obra, ha quedado probado que la Inmobiliaria solicitó dicha conformidad el 17 de noviembre de 2020, sin que hubiera alegado o presentado evidencia de las razones por las cuales recién inició dicho trámite ante la Municipalidad de Pueblo Libre, a pesar de los reclamos de la denunciante antes y después de su denuncia. Por tanto, corresponde desestimar dicho argumento.

²⁸ Ver foja 53 del expediente.

²⁹ Ver foja 442 del expediente.

³⁰ Ver foja 65 del expediente.

³¹ Ver foja 229 del expediente (reverso).

45. De otro lado, cabe indicar que si bien la Inmobiliaria alegó que la falta de formalización a escritura pública se debió a que estaba en coordinación con la denunciante el cambio de numeración y metraje del estacionamiento 12 y depósito 7, de la revisión del expediente se aprecia que solamente obra una adenda suscrita por ambas partes y corresponde a la adenda del 25 de enero de 2021³², pues la adenda del 30 de mayo de 2020³³ a la cual hace referencia la Inmobiliaria no ha sido suscrita por ambas partes.
46. Cabe señalar que el hecho de que las partes se encontraran en tratativas o negociación para modificar el contrato y que esto se logró posteriormente mediante adenda del 25 de enero de 2021, no desvirtúa el incumplimiento de una obligación anteriormente señalado, pues -como se ha indicado- la Inmobiliaria presentó la solicitud de conformidad de obra recién el 17 de noviembre de 2020, es decir, no había realizado las gestiones oportunamente. Por tanto, la adenda suscrita por ambas partes no califica como un eximente de responsabilidad, más aún si fue celebrada luego de la interposición de la denuncia.
47. Por tales razones, corresponde confirmar la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria respecto de la conducta analizada en el presente extremo.
- (iv) Sobre la entrega de los inmuebles con un metraje menor al ofrecido
- Respecto de los departamentos 201 y 202
48. La Comisión declaró fundada la denuncia contra la Inmobiliaria, al considerar que el área real de los departamentos adquiridos por la denunciante difería del área ofrecida en los contratos por un margen mayor al 10% establecido en el Código Civil en la venta *ad corpus*, siendo dicho extremo apelado por la Inmobiliaria conforme a lo detallado en los numerales i) y ii) del párrafo 4 de la presente resolución.
49. Al respecto, obra en autos las minutas de los contratos de compraventa de los departamentos 201 y 202 suscritas -cada una- con fecha 23 de junio y 11 de abril de 2017³⁴, donde se estipula que el área del primer departamento (201) tendrá un área aproximada de 76,30m² y el segundo departamento (202) contará un área aproximada de 73,40m². Así también, consta en ambos contratos la cláusula sexta donde se estipula que la venta se realiza *ad corpus*,

³² Ver foja 445 del expediente.

³³ Ver foja 72 del expediente.

³⁴ Ver fojas 12 y 18 del expediente.

es decir, de existir alguna diferencia entre lo ofrecido y lo recibido, la partes hacen de ella mutua gracia y recíproca donación³⁵.

50. En su escrito de apelación, la Inmobiliaria adjuntó las partidas registrales de los departamentos 201 y 202 materia de controversia y cuestionó la decisión de la Comisión al evaluar asientos registrales que no correspondían a los inmuebles adquiridos por la denunciante. Así, consta la Partidas Electrónicas 150441176 y 15044177³⁶ correspondientes a los departamentos 201 y 202, respectivamente, cuya titularidad se encuentran también inscritas a nombre de la señora Almeyda³⁷. Por tanto, la Comisión evaluó asientos registrales distintos a los departamentos materia de denuncia.
51. Ahora bien, de la revisión de los contratos de compraventa se verifica que la Inmobiliaria ofreció a la señora Almeyda los departamentos 201 y 202 con un área de 73,45m² y 70,81m², respectivamente, bajo la modalidad *ad corpus*. Cabe señalar que figura legal está recogida el artículo 1577° del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

“Compraventa ad corpus.

Artículo 1577.- Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional.”

(Subrayado agregado)

52. Como puede apreciarse, el citado artículo 1577° del Código Civil señala que los contratos de compraventa pueden incluir el pacto *ad corpus* (como el caso que nos ocupa), lo cual implica que: (i) el precio del bien inmueble se fija “por el todo” y no por su extensión (aun cuando esta última se indique en el contrato de compraventa); y, (ii) en caso exista una diferencia de medidas entre la señalada en el contrato y la entregada finalmente que supere el 10%, únicamente procedería la reducción y/o ajuste del precio del inmueble.

³⁵ La Cláusula Sexta de ambos Contratos estableció lo siguiente:

“SEXTA: Ambas partes declara que la venta se realizará Ad-corporis una vez entregados y terminados EL(LOS) INMUEBLE(S), que entre el valor de EL(LOS) INMUEBLE(S) que se transfiere(n) y el precio pactado existe la más perfecta y justa equivalencia, y que de existir alguna diferencia de más o menos que hoy no perciben, se hace de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando en consecuencia desde ahora a cualquier acción y/o excepción, inclusive a los plazos para interponerlas, que tiendan a invalidar el presente contrato.”

³⁶ Ver fojas 440 y 441 del expediente.

³⁷ A través de la consulta de la publicidad registral.

53. Siendo ello así, de verificarse que los denunciados pusieron a disposición los departamentos materia de denuncia con un metraje inferior que no superaba el 10% de diferencia con el metraje inicialmente pactado, dicha conducta no constituiría una infracción a las normas de protección al consumidor, al encontrarse dentro de los parámetros permitidos por el Código Civil para los contratos con cláusulas *ad corpus*. No obstante, de superarse dicha diferencia, el proveedor sí habría incurrido en una infracción del deber de idoneidad.
54. En el presente caso, de conformidad con las partidas registrales se puede verificar que el área real del departamento 201 era de 73,45m² y el área real del departamento 202 era de 70,81m², las cuales diferían del área ofrecida en los contratos (76,30m² - departamento 201 y 73,40m² - departamento 202) en 2,85 m² y 2,59m², respectivamente. De manera que las diferencias se encontraban dentro del margen establecido en el Código Civil (10%), con lo cual se puede concluir que la Inmobiliaria no incurrió en una infracción del deber de idoneidad previsto en el Código.
55. Cabe señalar que la señora Almeyda en la absolución a la apelación señaló que al margen de que la Comisión hubiese considerado otros asientos registrales no desvirtúa el hecho de que recibió dos inmuebles con metraje menor al esperado, más aún si la Inmobiliaria le ofreció una compensación económica por la diferencia de metraje en los departamentos.
56. Al respecto, es importante manifestar que, si bien existe una diferencia entre el metraje ofrecido y entregado, esto se encuentra dentro del margen del 10% previsto para los contratos con cláusula *ad corpus* previsto en el Código Civil y, por esa razón, no constituye una infracción sancionable. No obstante, esta Sala es de la opinión de que, si la Inmobiliaria ofreció a la señora Almeyda una compensación por el valor del metraje no entregado, no convierte la conducta analizada en una infracción. Lo que existiría sería un incumplimiento distinto consistente en no compensar económicamente la diferencia de metraje, a pesar de haberlo ofrecido, lo cual no ha sido materia de denuncia.
57. Por todo lo expuesto, corresponde revocar la resolución venida en grado que declaró fundado el presente extremo de la denuncia por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código y, reformándola, declararla infundada, al comprobarse que la variación del metraje de los departamentos 201 y 202 no superaban el límite permitido por el artículo 1577° del Código Civil (norma que regula la compraventa *ad corpus*). En consecuencia, se deja sin efecto la sanción, el pago de las costas y los costos del procedimiento, así como su inscripción en el RIS, por la conducta antes mencionada.
- (v) Sobre haber condicionado a la denunciante la entrega de los departamentos 201 y 202 a la firma del acta de entrega y conformidad

58. La Comisión declaró fundada la denuncia contra la Inmobiliaria, al considerar que el video que aportó la denunciante y el correo electrónico del 12 de junio de 2020 remitido por la denunciante a la Inmobiliaria era un indicio razonable de que el hecho denunciado había ocurrido, siendo dicho extremo apelado por la Inmobiliaria conforme a lo detallado en el numeral viii) del párrafo 4 de la presente resolución.
59. De la revisión de la grabación de audio video que obra en autos³⁸, se observa que personal de la Inmobiliaria refiere que *“el acta ya está hecha y de esa manera no lo puedo modificar”*, ante lo cual la denunciante reclama que *“Aquí la señora Dora se rehúsa en entregar el departamento ante la firma de un inmueble que no he visto y no puedo dar conformidad, antes de no verlo”*.
60. Así también consta el correo electrónico del 12 de junio de 2020 remitido por la denunciante a la Inmobiliaria, señalando que *“la persona encargada de realizar dicha entrega la Sra. Dora Castro en primer lugar nos comunica que debemos firmar el acta de entrega de conformidad del inmueble sin antes haberlo visto insistiendo que debe ser firmado y posteriormente se realizará el ingreso de los departamentos y se levantará un acta de observaciones y posteriormente la inmobiliaria lo resolverá pero solo lo dice de forma verbal.”*
61. Cabe señalar que si bien en su defensa la Inmobiliaria cuestionó que se le hubiera hallado responsable en base a un audio que no le habría sido notificada debidamente, lo cierto es que de la revisión del expediente se verifica que el audio contenido en un CD y los demás medios probatorios que adjuntó la señora Almeyda en su denuncia, fueron puestos en conocimiento de la denunciada al momento de la notificación de la imputación de cargos³⁹ (*indica que se adjunta 101 folios + CD*). De manera que la Inmobiliaria ha tenido la posibilidad de acceder a dicho documento durante el procedimiento, por lo que se desestima dicho argumento.
62. En ese sentido, al no haber desvirtuado las pruebas de cargo que evidencian claramente que el personal de la Inmobiliaria condicionó la entrega de los departamentos a la firma del acta de entrega y conformidad, sin posibilidad de que la señora Almeyda pueda efectuar observaciones -de haber sido el caso- al momento de recibir dichos inmuebles, la Inmobiliaria es responsable por la conducta denunciada en este extremo.
63. Finalmente, cabe señalar que, si bien la Inmobiliaria presentó una sentencia judicial relacionado con el proceso de indemnización por daños y perjuicios interpuesto por la denunciante contra la Inmobiliaria que fue declarada infundada, cabe señalar que el hecho de que la materia controvertida pueda

³⁸ Ver CD de la foja 69 del expediente.

³⁹ Ver foja 112 del expediente.

estar relacionada, lo resuelto por el Poder Judicial no tiene incidencia en el presente caso, dado que las pretensiones son distintas, pues, por un lado, se demandó la indemnización por daños y perjuicio en sede judicial e Indecopi no es competente para otorgar este tipo de indemnizaciones y, por otro lado, los hechos analizados como infracciones tienen distinto fundamento y busca proteger bienes jurídicos (expectativas del consumidor en el mercado) que no se obtiene en un proceso en la vía civil (tutela por daños y perjuicios). Por tanto, sentencia judicial invocada por la Inmobiliaria no tiene incidencia en el presente caso.

64. Por tales razones, corresponde confirmar la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria respecto de la conducta analizada en el presente extremo.

III. Sobre la medida correctiva

65. El artículo 114^o del Código⁴⁰ establece que, sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda al proveedor, el Indecopi puede dictar a pedido de parte o de oficio, medidas correctivas reparadoras o complementarias.
66. En el presente caso, la Comisión ordenó a la Inmobiliaria que, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de notificada la resolución, cumpla las medidas correctivas detalladas en el numeral iv) del párrafo 3 de la presente resolución. Dicho extremo fue cuestionado por la señora Almeyda, quien señaló en su escrito de absolución al traslado de la apelación que no es viable la "Opción A" ordenada como medida correctiva, pues involucra la devolución de dichos bienes.
67. Al respecto, cabe señalar que la medida correctiva otorgada por la Comisión (opción A y opción B) son a elección de la denunciante, es decir, dependerá de la decisión que adopte la denunciante en función de sus intereses, lo cual no involucra en ambas opciones la devolución del dinero por la compra de los departamentos. Por lo que corresponde desestimar dicho argumento.
68. Por su parte, la Inmobiliaria manifestó que la medida correctiva ordenada era desproporcionada, en particular en lo referido o vinculado a la infracción por la construcción de dos baños en el área común del primer piso que no estaría contemplado en los plenos originales. Al respecto, cabe indicar la medida

⁴⁰ **LEY 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.



correctiva busca como objetivo reparar las consecuencias inmediatas y directas generadas por la infracción.

69. De modo que al haberse ordenado a la Inmobiliaria como medida correctiva las opciones A y B, y en particular *“Realizar a su costo una pericia en el Colegio de Ingenieros de Lima a fin de determinar si procede retirar los dos (2) baños que colindan con la ventana del Departamento N° 202 o si resulta factible realizar modificaciones que no afecten la intimidad de la denunciante. Posteriormente, en un plazo de quince (15) días hábiles contado desde el día siguiente de recibida la pericia, proceda a realizar lo indicado en la pericia.”*, resulta acorde con la finalidad perseguida que es resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa y devolverla a su estado anterior⁴¹.
70. Por las razones expuestas, corresponde confirmar la medida correctiva dispuesta por la Comisión, la cual se indicará en la parte resolutive.
71. Finalmente, se informa a la denunciante que -en caso se produzca el incumplimiento del mandato- podrá comunicarlo a la Comisión, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en el artículo 40° de la Directiva 001-2021/COD-INDECOPI⁴².
- IV. Sobre la sanción impuesta, la condena al pago de las costas y los costos del procedimiento y la inscripción en el RIS

⁴¹ **LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. 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.

⁴² **DIRECTIVA 001-2021/COD-INDECOPI. DIRECTIVA ÚNICA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTOS EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR Artículo 40°.- Incumplimiento y ejecución de medidas correctivas o cautelares.** 40.1. Ante el incumplimiento de un mandato de medida correctiva o medida cautelar por el proveedor obligado, el órgano resolutive que actúa como primera instancia en el procedimiento, debe actuar de oficio a fin de garantizar el cumplimiento de la decisión de la autoridad, sin perjuicio del derecho que tiene al administrado de comunicarle esa situación. En dicha comunicación, el beneficiado debe precisar el número de expediente y resolución que dispuso el mandato, además de especificar en qué consiste el incumplimiento en caso se trate de varios mandatos.
40.2 En caso el obligado no acredite el cumplimiento de algún mandato de medida correctiva o medida cautelar, el órgano resolutive que actúa como primera instancia, atendiendo a las circunstancias del caso, podrá otorgar al administrado obligado por el mandato un plazo adicional de dos (2) días hábiles para cumplir con el apercibimiento de comunicar el cumplimiento del mandato impuesto.
40.3. En caso el obligado no acredite el cumplimiento del mandato o se verifique el incumplimiento de la medida impuesta, el órgano resolutive procede con la imposición de la multa coercitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 del Código.
40.4 En aquellos casos en que el obligado apercibido acredite el cumplimiento del mandato, el órgano resolutive debe comunicar tal hecho al beneficiado, quien, de considerar que persiste el incumplimiento, podrá solicitar el inicio de un procedimiento en vía de ejecución por incumplimiento de medidas correctivas o cautelares, previsto en el artículo 106 del Código, debiendo cumplir con realizar el pago del derecho de tramitación, conforme a lo establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos del INDECOPI.

72. Atendiendo a los argumentos expuestos y considerando que la Inmobiliaria no ha fundamentado su apelación en relación a la sanción impuesta, el pago de costas y costos del procedimiento y la inscripción en el RIS, más allá de la alegada ausencia de infracción, desvirtuada precedentemente, este Colegiado asume como propias las consideraciones de la resolución apelada sobre dichos extremos, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6°.2 del TUO de la LPAG⁴³. En consecuencia, corresponde confirmar la resolución impugnada en tales extremos.

Cuestión final

73. Finalmente, tomando en cuenta las infracciones acreditadas, cometidas por la Inmobiliaria, este Colegiado considera necesario poner en conocimiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias⁴⁴, la presente resolución.

Se ha producido un empate en la votación de la presente resolución, sobre el extremo imputado referido a la entrega de los inmuebles con un metraje menor al ofrecido, por los señores Julio Baltazar Durand Carrión y César Augusto Llona Silva, pues los señores vocales Hernando Montoya Alberti y Camilo Nicanor Carrillo Gómez consideran que debe revocarse la Resolución 276-2023/CC2 en dicho extremo y declararse infundado, mientras que los señores vocales Julio Baltazar Durand Carrión y César Augusto Llona Silva consideran que debe confirmarse la resolución recurrida y declarar fundada la denuncia, conforme a los fundamentos expuestos en su voto en discordia al final de la presente resolución.

⁴³ **DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6°.- Motivación del acto administrativo.**

(...)

6.2. Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.

(...)

⁴⁴ **LEY 29203. LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS. Artículo 1°.- De la creación de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. Créase la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.**

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

En ese sentido, el Presidente de la Sala hace ejercicio de su voto dirimente establecido en el artículo 15° de la Ley de Organización y Funciones del Indecopi, aprobada mediante Decreto Legislativo 1033⁴⁵.

RESUELVE:

PRIMERO: Declara la nulidad parcial de la Resolución 11 que concedió el recurso de apelación interpuesto por IMC Inmobiliaria S.A.C. contra la Resolución 276-2023/CC2 del 9 de febrero de 2023, emitido por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, respecto de los extremos que declaró: i) Infundada la denuncia por haber entregado el estacionamiento 12 y el depósito 7 con un metraje menor al ofrecido; y, ii) Fundada la denuncia por la construcción de dos baños en el área común del primer piso que no estarían contemplados en los planos originales; y, en consecuencia, se declara improcedente dicho recurso en tales puntos, por falta de agravio.

SEGUNDO: Confirmar la Resolución 276-2023/CC2 que declaró fundada la denuncia interpuesta contra IMC Inmobiliaria S.A.C., por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse comprobado que la denunciada: i) Entregó los departamentos 201 y 202 con un falso techo; ii) No haber elevado a escritura pública la minuta de compraventa del depósito 7 y estacionamiento 12; y, iii) Haber condicionado a la denunciante la entrega de los departamentos 201 y 202 a la firma del acta de entrega y conformidad.

TERCERO: Confirmar la Resolución 276-2023/CC2 que declaró infundada la denuncia contra IMC Inmobiliaria S.A.C., al no haberse verificado que: i) Debía efectuar el pago de la penalidad de S/ 200,00 soles mensuales por la demora en la entrega de los estacionamientos; y, ii) Entregó los departamentos con el material de las paredes distinto a lo pactado.

CUARTO: Revocar la Resolución 276-2023/CC2 que declaró fundada la denuncia interpuesta contra IMC Inmobiliaria S.A.C. y, en consecuencia, se declara infundada la misma, en el extremo referido a que dicho proveedor habría entregado los departamentos 201 y 202 con un metraje menor al ofrecido.

⁴⁵ **DECRETO LEGISLATIVO 1033. LEY DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DEL INDECOPI Artículo 15°.- De la organización de las Salas del Tribunal.-**

(...)

15.1 Cada Sala del Tribunal elegirá a un Presidente y Vicepresidente por el período de un año, siendo posible su reelección. Los Vicepresidentes sustituirán a los Presidentes en caso de ausencia, recusación o abstención y, en dicha circunstancia, suscribirán las resoluciones, correspondencia y documentos correspondientes.

15.2 Cada Sala requiere la concurrencia de cuatro (4) vocales para sesionar. Aprueba sus resoluciones con tres (3) votos conformes. El Presidente de Sala tiene voto dirimente en caso de empate.

(...)

En consecuencia, se deja sin efecto la sanción, las medidas correctivas, el pago de las costas y los costos del procedimiento, así como su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones, por las conductas antes mencionadas.

QUINTO: Confirmar la Resolución 276-2023/CC2 en el extremo referido a la medida correctiva y disponer que, en un plazo no mayor a 15 días hábiles contado desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución, IMC Inmobiliaria S.A.C. cumpla con lo siguiente:

OPCIÓN A:

En un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado desde el día siguiente de recibida la comunicación de la denunciante, cumpla con lo siguiente:

- (i) Devolver a la denunciante el importe abonado por ésta por los 201 y 202, los Estacionamientos 12 y 15 y el Depósito 7, más los intereses legales correspondientes.
- (ii) Devolver a la señora Almeyda la totalidad de las cuotas que hubiese pagado al Banco, previa acreditación del pago, más los intereses legales correspondientes;
- (iii) entregar a la denunciante la suma que se encuentre pendiente de pago por el crédito hipotecario que contrató con el Banco, a fin de adquirir los inmuebles detallados en el contrato de compraventa de bien futuro materia de denuncia, incluyendo intereses, moras, compensaciones y cualquier otro gasto que se produzca o se haya producido por dicho crédito, suma que deberá corresponder a la liquidación que realice Banco, a partir de la fecha de notificación de la presente resolución; y,
- (iv) pagar a la denunciante la penalidad establecida en el Contrato ascendente a S/ 2 000,00 mensuales por cada departamento hasta la fecha efectiva de entrega.

OPCIÓN B: En un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado desde el día siguiente de recibida la comunicación de la denunciante, cumpla con lo siguiente:

- (i) Realizar a su costo una pericia en el Colegio de Ingenieros de Lima a fin de determinar si procede retirar el falso techo de los departamentos de la denunciante, en la pericia se determine el monto que deberá reintegrar a la denunciante, en caso ello no sea posible. Posteriormente, en un plazo de quince (15) días hábiles contado desde el día siguiente de recibida la pericia, proceda a reparar o reembolsar a la denunciante.
- (ii) Pagar a la denunciante la penalidad establecida en el Contrato ascendente a S/ 2 000,00 mensuales por cada departamento hasta la fecha efectiva de entrega.
- (iii) Elevar a escritura pública las minutas de compraventa de Depósito 7 y Estacionamiento 12.
- (iv) La devolución de la diferencia dineraria existente entre el área de los Departamentos 201 y 202, y el área establecida en los Contratos (Departamento 201: 76,30 m², Departamento 202: 73,40 m²), considerando el

valor del mercado actual siendo que, ello será determinado mediante la realización de una tasación por parte del Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú, lo cual deberá ser asumido por la IMC Inmobiliaria S.A.C.

- (v) Realizar a su costo una pericia en el Colegio de Ingenieros de Lima a fin de determinar si procede retirar los dos (2) baños que colindan con la ventana del Departamento 202 o si resulta factible realizar modificaciones que no afecten la intimidad de la denunciante. Posteriormente, en un plazo de quince (15) días hábiles contado desde el día siguiente de recibida la pericia, proceda a realizar lo indicado en la pericia⁴⁶.

Asimismo, ordenó de oficio como medida correctiva que en un plazo de quince (15) días hábiles contado desde el día siguiente de notificada la presente resolución la Inmobiliaria cumpla con capacitar a su personal para que en adelante cuando deban entregar inmuebles no condicionen su entrega a la previa suscripción del acta de conformidad.

SEXTO: Confirmar la Resolución 276-2023/CC2 en el extremo que sancionó a IMC Inmobiliaria S.A.C. conforme al siguiente detalle: i) 0,50 UIT – Por haber colocado un falso techo; ii) Amonestación – Por no haber elevado a escritura pública la minuta de compraventa del depósito 7 y estacionamiento 12; y, iii) 1 UIT – Por haber condicionado a la denunciante la entrega de los departamentos 201 y 202 a la firma del acta de entrega y conformidad.

Se requiere a IMC Inmobiliaria S.A.C. el cumplimiento espontáneo del pago de las multas impuestas, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 205° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, precisándose, además, que los actuados serán remitidos a la Unidad de Ejecución Coactiva para los fines de ley, en caso de incumplimiento.

⁴⁶ Asimismo, se confirma la decisión de la Comisión que señaló respecto de la medida correctiva lo siguiente:
"La señora Corina Soledad Almeyda Loroña deberá comunicar a IMC Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada – IMC Inmobiliaria S.A.C. su decisión, en el plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución.
En caso de elegir la Opción A, en la misma comunicación deberá brindar la información necesaria para que la Inmobiliaria cumpla con los numerales (ii) y (iii) de dicha opción.
Las acciones detalladas en la Opción A deberán realizarse en un solo acto, en el que la señora Corina Soledad Almeyda Loroña deberá efectuar la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles adquiridos a favor de la IMC Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada – IMC Inmobiliaria S.A.C., precisando que los gastos notariales, registrales, municipales, tributarios y otros que se pudiesen generar propios de dicho acto serán asumidos por la Inmobiliaria en su integridad.
Es importante precisar también que, en la eventualidad que hubiese resta por ganancia de capital, el sujeto pasivo o deudor tributario sería el vendedor -en el presente caso la señora Corina Soledad Almeyda Loroña - en su condición de transferente. No obstante, al haberse acreditado que fue la IMC Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada – IMC Inmobiliaria S.A.C. la responsable de la infracción administrativa referida a la variación del metraje, la Comisión considera que esta obligación también debe ser asumida por esta.
Corresponde precisar que en caso la denunciante opte con la Opción A, las demás medidas correctivas ordenadas quedaran sin efecto."

SÉPTIMO: Confirmar la Resolución 276-2023/CC2 en el extremo que condenó a IMC Inmobiliaria S.A.C. al reembolso de las costas y costos del procedimiento respecto de los extremos declarados fundados en la presente resolución.

OCTAVO: En atención a lo dispuesto en el artículo 37° de la Directiva 001-2021-COD-INDECOPI, Directiva Única que regula los Procedimientos de Protección al Consumidor previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, se informa a IMC Inmobiliaria S.A.C. que deberá presentar a la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 los medios probatorios que evidencien el cumplimiento de las medidas correctivas y del pago de las costas del procedimiento a favor de la denunciante, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo que se otorga para cumplir el mandato; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva, conforme a lo establecido en los artículos 117° y 118° del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

De otro lado, se informa a la denunciante que, en caso se produzca el incumplimiento del mandato, la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 debe actuar de oficio a fin de garantizar el cumplimiento de la decisión de la autoridad, sin perjuicio del derecho que les asiste de comunicar esa situación a dicha instancia, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva y del pago de las costas del procedimiento, conforme a lo establecido en el artículo 40° de la Directiva 001-2021-COD-INDECOPI, Directiva Única que regula los Procedimientos de Protección al Consumidor previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor.

NOVENO: Confirmar la Resolución 276-2023/CC2 en el extremo que dispuso la inscripción de IMC Inmobiliaria S.A.C. en el Registro de Infracciones y Sanciones por las conductas infractoras sancionadas en esta segunda instancia.

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

Con la intervención de los señores vocales Hernando Montoya Alberti y Camilo Nicanor Carrillo Gómez.



Firmado digitalmente por MONTOYA
ALBERTI Hernando FAU
20133840533 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18.01.2024 10:49:07 -05:00

HERNANDO MONTOYA ALBERTI
Presidente

El voto en discordia de los señores vocales Julio Baltazar Durand Carrión y César Augusto Llona Silva, en lo que respecta al metraje de los departamentos, es el siguiente:

1. Al respecto, la figura legal *ad corpus* se encuentra recogida el artículo 1577° del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

“Compraventa *ad corpus*.

Artículo 1577.- Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional.”

(Subrayado agregado)

2. No obstante, debe tenerse en cuenta que, si el proveedor informa que el bien inmueble tendrá determinada medida, este tiene la obligación de entregarle un inmueble con el metraje ofrecido; lo contrario, implicaría una afectación al deber de idoneidad; esto, independientemente de que se haya celebrado la compraventa del bien bajo la modalidad *ad corpus*. Asimismo, al margen de si el bien aún se encuentra pendiente de construcción (en planos) o si este ya se encuentra edificado de manera previa a la compra, no se puede exigir al consumidor que compruebe las medidas exactas de un bien pues el consumidor siempre tendrá la legítima confianza de que recibirá el mismo en base al metraje que proveedor le informó.
3. Sobre este dispositivo legal, es pertinente precisar que el mismo data del año 1984, y obedece a una realidad distinta a la regulada en el Código de Protección y Defensa del Consumidor. En efecto, dicha figura legal (compraventa *ad corpus*) resultaba mucho más compatible con los bienes comercializados en aquella época (fundos, fincas, terrenos), siendo perfectamente comprensible que un bien fuera vendido fijando el precio por un todo y no por su extensión⁴⁷.
4. En relación a la famosa clausula *ad corpus*, la doctrina es unánime en señalar que su uso era porque existían dificultades con la determinación exacta de los metrajes y porque solían haber diferencias catastrales que mediatizaban el registro inmobiliario, por esto con dicha disposición, -tal como lo ha señalado la doctrina-, la normativa civil admite la posibilidad de entregar un inmueble

⁴⁷ Sobre el particular, Max Arias Schreiber ha señalado que “(...) cuando se hace esta clase de contratos, se indica que se trata de una venta *ad corpus* y esta es una cláusula de estilo, empleada usualmente en nuestro tráfico contractual, habida cuenta de las deficiencias catastrales existentes y del hecho de que en numerosas circunstancias se dan diferencias entre la extensión o cabida real y la que figura eventualmente en el contrato” **ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. “EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984”**, Editorial Gaceta Jurídica, Primera Edición Mayo 2006, Lim.

con una diferencia en el área (de hasta el 10%), debido a la lógica dificultad en la determinación exacta y precisa de la extensión de las unidades inmobiliarias⁴⁸, (en razón a la inexistencia de una base catastral única a nivel nacional, geometría irregular de los polígonos que conforman el perímetro de algunos inmuebles, métodos de medición inexactos, entre otros).

5. Por lo expuesto, es en las unidades inmobiliarias físicamente existentes a la hora de celebrar el contrato de compra venta, en las que se aplica con mayor rigurosidad y frecuencia la cláusula *ad corpus*, porque tiene sentido, tiene lógica y es comprensible su estipulación, obviamente porque a la hora de adquirir el inmueble existe un “*corpus physicum*”, es decir una unidad corpórea, un inmueble real y existente al momento de la compra, la misma que se realiza por sobre todo el cuerpo independientemente de la medida o cabida, no dando derecho a reajuste salvo que la diferencia de la medida aproximada prevista sea superior a la tolerancia del 10% establecida por ley. Sin embargo, en este caso se trata de la compraventa de un inmueble con existencia virtual en planos o diseños arquitectónicos, es decir una unidad que no tiene existencia física al momento de comprar, por lo tanto, no se puede hablar de *ad corpus*, cuando no existe materialmente un *corpus*.
6. En ese sentido, atendiendo las características físicas que se presentan en este tipo de bienes, en los cuales resulta común que la superficie o las medidas y colindancias no sean exactas o sea difícil calcularlas debido a su forma geométrica irregular (un terreno accidentado, por ejemplo), pactar una venta *ad corpus* encuentra su razón de ser, mas no en la actualidad y sobre un área urbana en el que la tecnología permite entregar exactitud en la información al consumidor.
7. La cláusula *ad corpus* es una categoría conceptual del Derecho Romano que implica adquirir un *corpus*, una cosa que está pensada para la compra de bienes generalmente en los que no se puede determinar con precisión las dimensiones exactas. Se trata de un supuesto consignado en el Código Civil para otro tiempo y espacio, cuando no teníamos el boom inmobiliario y la tecnología que hoy nos permite saber con precisión cuántos metros tendrá un inmueble desde antes de construirse, ya que las constructoras contando con un estudio de suelo, la existencia de planos ya proyectados y el diseño estructural, arquitectónico y de ingeniería de la obra a construirse, saben con precisión el metraje que tendrá cada unidad inmobiliaria y si hubiera eventualmente alguna diferencia por más mínima que sea, debería informarse, y en ese sentido variar unilateralmente el metraje de lo prometido, apoyándose en la cláusula *ad corpus* como institución justificante de modificación, es en esencia defraudar las expectativas de los consumidores y además, poniéndolo

⁴⁸ VÁSQUEZ REBAZA, WALTER. La cláusula *ad corpus* en la compraventa inmobiliaria. Gaceta Civil & Procesal Civil (2016). Pp 73-76.

en una situación de desventaja y actuando contra el principio de buena fe contractual.

8. Dejamos en claro que podría haber una diferencia en el metraje ofrecido y entregado, y que esta situación pueda estar inclusive prevista en el propio contrato, tal como sucede en el presente caso; pero eso debe informarse oportunamente y llegar a un acuerdo con el consumidor para hacer un reajuste de precio, porque la diferencia de metros cuadrados tiene un valor y es susceptible de ser monetizada para que exista equilibrio en las relaciones contractuales, mas no puede el proveedor escudarse en la regla de la cláusula *ad corpus* en desventaja económica para el consumidor
9. En el presente caso, se ofreció 76,30m² por el departamento 201 y 73,40m² por departamento 202; sin embargo, las áreas reales del departamento 201 era de 73,45m² y del departamento 202 era de 70,81m², existiendo por tanto diferencias. Pero no se trata solo del metraje, sino del valor económico que representa esa diferencia de metros y también de lo que representa para el consumidor, porque dicha diferencia podía permitir tener a la denunciante un mayor espacio para su disfrute y eso en esencia es una afectación a la expectativa del consumidor, más aún si la cláusula *ad corpus* está estipulada dentro de un contrato por adhesión donde hay un déficit de información, de reflexión y de negociación para el consumidor, lo que lo coloca en un situación de asimetría y obviamente se queda de insatisfecho, frustrado, engañado e impotente ante un sistema contractual en el que subyace una situación de desventaja que afecta sus derechos y ésta es una situación que debe ser evaluada por la autoridad.
10. En efecto, el contrato celebrado por la parte denunciante, se trata de un contrato por adhesión y, por ende, asimétrico, donde una de las partes, que es el consumidor, no tiene la posibilidad de negociar las estipulaciones establecidas, es decir es un contrato de consumo y ninguna persona en su sano juicio y que haga una contratación interindividual negociada va a aceptar recortes a sus derechos, salvo que se trate obviamente de una cláusula de adhesión en un contrato masivo, como en este caso. Las cláusulas *ad corpus* contenidas en los contratos inmobiliarios encuentran justificación y respaldo legal, conforme a lo dispuesto en el artículo 1577° del Código Civil. Claro que sí, siempre que se trate de un contrato de compraventa de un inmueble que existe físicamente y se trate de un contrato interindividual negociado, mas no de un contrato de compraventa inmobiliaria masivo, de adhesión y que prevé la compraventa de un inmueble en planos, con entrega diferida. Para poder entender a cabalidad este tema, es necesario revisarlo desde un enfoque más profundo, partiendo sobre la naturaleza jurídica de la contratación inmobiliaria y las distintas situaciones que se presentan en este sector del mercado.

11. El Derecho del Consumidor no puede seguir utilizando categorías conceptuales que son de otro tiempo y para otras situaciones, no es posible que en el mundo moderno, en el mercado actual, donde el patrón de referencia que se usa en el mundo de la construcción es el metro cuadrado, que es la unidad de medida sobre la base de la cual se determina el precio, se siga razonando que las compraventas de bienes inmuebles adquiridos en planos son *ad corpus*, solo porque se sigue utilizando en las notarías y en formatos contractuales la palabra *ad corpus*. Una palabra no puede desnaturalizar la esencia misma de un contrato y en ese sentido es válido aplicar el principio de primacía de la realidad establecido en el artículo V inciso 8 del Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), que establece claramente que la determinación de la verdadera naturaleza de las conductas, se consideran las situaciones y relaciones económicas que efectivamente se realicen, persigan o establezcan y que la forma de los actos jurídicos utilizados en la relación de consumo no enerva el análisis que la autoridad efectúe sobre los verdaderos propósitos de la conducta que subyacen al acto jurídico que la expresa.
12. El Código es sistema global de normas, principios, instituciones e instrumentos consagrados por el ordenamiento jurídico a favor del consumidor para garantizar en el mercado una posición de equilibrio con los empresarios proveedores, en una relación de consumo y a su vez para proteger y garantizar los derechos fundamentales de las personas en el mercado, porque es en el mercado donde naturalmente se materializan los derechos de las personas, como es en este caso el derecho a la vivienda. Considero que el Derecho Civil es válido poder aplicarlo supletoriamente cuando sea necesario en alguna relación de consumo, pero en este caso considero que no se puede anteponer la legislación civil, y con ello se anteponga la figura de la cláusula *ad corpus* para una realidad que no corresponde como es la compra venta inmobiliaria en planos.
13. El mencionado Código está hecho para desmitificar algunas figuras de la contratación civil y en ese sentido el Código es en esencia un instrumento legal nuevo que posibilita otro tipo de soluciones, a veces incompatibles con el Derecho tradicional, y eso es lo que debe tenerse en cuenta para resolver este caso, porque estamos en un mundo de contratación masiva, es decir contratación de consumo, donde muchas de las reglas del Código Civil no son aplicables por la naturaleza misma de las relaciones asimétricas entre los consumidores y los proveedores.
14. Los vocales que suscriben el presente voto consideran que esta posición es a favor de la contratación inmobiliaria, para que hayan más transacciones y que se construyan más viviendas para felicidad de las familias. Lo que se busca promover es que haya un equilibrio contractual, que las reglas de juego sean claras no solo para beneficio de los consumidores, sino para los propios

proveedores y para el propio mercado, para que haya más transparencia y equilibrio en la contratación inmobiliaria en el Perú.

15. Es importante tener en cuenta que en el mercado inmobiliario, el consumidor está en una situación de desventaja y de debilidad estructural frente a las empresas constructoras que, por su propia naturaleza, están en mejores condiciones para establecer la dimensión determinada y precisa de un inmueble que será objeto de transacción; por lo que interpretar la cláusula *ad corpus* en contra de los intereses del consumidor implica una contravención al Principio de Protección Mínima establecido en el Código⁴⁹ y significa no reconocer en esencia la posición de debilidad del consumidor al interior de un contrato en el mundo real y concreto de las transacciones inmobiliarias a *contrario sensu* de las tendencias actuales de la contratación de consumo que postula una mayor protección al consumidor y una mayor responsabilidad social empresarial de los proveedores, por lo cual corresponde desestimar lo alegado por los denunciados.
16. Por tanto, los vocales que suscriben el presente voto se aparta de la posición plasmada sobre el particular por el Colegiado en mayoría (con voto dirimente), considerando que correspondía confirmar la resolución venida en grado, que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la denunciada, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haber quedado acreditado que se entregó a la denunciante un metraje menor al ofrecido respecto de los departamentos.



Firma Digital

Firmado digitalmente por DURAND
CARRION Julio Baltazar FAU
20133840533 soft

Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18.01.2024 16:30:48 -05:00

JULIO BALTAZAR DURAND CARRIÓN



Firma Digital

Firmado digitalmente por LLONA
SILVA Cesar Augusto FAU
20133840533 soft

Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19.01.2024 07:10:29 -05:00

CÉSAR AUGUSTO LLONA SILVA

⁴⁹

LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. TÍTULO PRELIMINAR. Artículo V.- Principios. El presente Código se sujeta a los siguientes principios: (...) 6. Principio de Protección Mínima.- El presente Código contiene las normas de mínima protección a los consumidores y no impide que las normas sectoriales puedan dispensar un nivel de protección mayor.