

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
FACULTAD DE DERECHO



INFORME SOBRE EXPEDIENTE DE RELEVANCIA JURÍDICA N° 1563-2019/
CC2, E-2789, CASO J.B.F.S. VS INMOBILIARIA CAPITAL

Trabajo de suficiencia profesional para optar por el título profesional de Abogada

Autor:

Annette Guadalupe Sandoval Silva

Revisor:

Alejandro Martín Moscol Salinas

Lima, 2024

INFORME DE SIMILITUD

Yo, **Alejandro Martín Moscol Salinas**, docente de la Facultad de **DERECHO** de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) de la tesis/el trabajo de investigación titulado:

INFORME SOBRE EXPEDIENTE DE RELEVANCIA JURÍDICA N° 1563-2019/CC2, E-2789, CASO J. B. F. S. VS INMOBILIARIA CAPITAL S.A.


del/de la autor (a)/ de los(as) autores(as)

Annette Guadalupe Sandoval Silva

dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **34%**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el **1/3/2024**.
- He revisado con detalle dicho reporte y confirmo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha: **Lima, 11 de junio de 2025**

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: Moscol Salinas, Alejandro Martín	
DNI: 09855438	
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-1125-3065	

RESUMEN

El presente Informe Jurídico corresponde al análisis crítico del Expediente N° 1563-2019/CC2, seguido por el señor Jorge Bernardo Flores Sullón como parte denunciante y la empresa inmobiliaria V CAPITAL S.A. como parte denunciada, así como de las resoluciones de primera y segunda instancia emitidas como parte del expediente. Este caso vincula, adicionalmente, conceptos jurídicos como infracciones al deber de idoneidad, a la obligación de los proveedores de cumplir con dicho deber en los productos y/o servicios que imparten, así como infracciones relacionadas a la aplicación de cláusulas abusivas en contratos de adhesión suscritos entre proveedores y consumidores en el sector inmobiliario.

Mediante el desarrollo del presente documento, la autora cuestiona el pronunciamiento de la Sala Especializada en Protección al Consumidor respecto a la revocación de la Resolución Final N° 1223-2020/CC2. Es así como, a través de un análisis exhaustivo, se aborda dos problemas jurídicos relevantes identificados en el desarrollo brindado por la Sala en la Resolución N° 0282-2021/SPC-INDECOPI, los cuales serán abordados en el Informe bajo la perspectiva de Derecho del Consumidor, con alcances de otras áreas del derecho como lo es el Derecho Administrativo, Civil y Procesal. En ese sentido, se planteará los problemas jurídicos vinculados al deber de idoneidad, el presupuesto procesal de tener interés para obrar por parte del denunciante, así como la aplicación de cláusulas abusivas en contratos de adhesión, ello tomando en consideración la legislación nacional vigente, doctrina y jurisprudencia de la autoridad administrativa a la fecha de los hechos del caso.

Palabras clave: *Indecopi, Derechos del consumidor, Código de Protección y Defensa del Consumidor, Consumidor, sector inmobiliario, contrato de adhesión, contrato de compraventa de Inmueble, deber de idoneidad, interés para obrar, cláusulas abusivas.*

ABSTRACT

This Legal Report corresponds to the critical analysis of File N° 1563-2019/CC2, followed by Mr. Jorge Bernardo Flores Sullón as the complaining party and V CAPITAL S.A. as the denounced party as well as to investigate the resolution in first and second instances issued as a part of the dossier. This case links violations of the duty of suitability, the obligation of suppliers to comply with said duty in the products and/or services they provide, as well as violations related to the application of abusive clauses in adhesion contracts signed between suppliers and consumers in the domestic housing sector.

Throughout the development of this document, the author questions the statement of the Specialized Consumer Protection Court in regard of the revocation of the Final Resolution N° 1223-2020/CC2. In which, after a careful analysis, two relevant legal problems are identified in the court's analysis of the resolution N° 0282-2021/SPC-INDECOPI. Both are addressed and developed in the document under the Consumer Protection perception, including a range in Procedural and Civil fields. In this sense, the investigation aims to demonstrate the legal problems linked to the duty of suitability infractions, the procedural assumption of legitimate interest to act to the defendant, along with the application of abusive clauses in adhesion contracts – considering present Peruvian Legislation, doctrine, and administrative authority jurisprudence up to the date of the event.

Keywords: *Indecopi, Consumer rights, Consumer, domestic housing sector, adhesion contract, property purchase and sale contract, duty of suitability, legitimate interest to act, abusive contract terms, Consumer law.*

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN	4
II.	ÁREAS DEL DERECHO VINCULADAS AL EXPEDIENTE	7
III.	JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL EXPEDIENTE	8
IV.	INFORMACIÓN GENERAL DEL EXPEDIENTE N° 1563-2019/CC2	9
	4.1. Hechos del Expediente	9
	4.1.1. Resolución Final N° 1223-2020/CC2	11
	4.1.2. Resolución N° 0282-2021/SPC-INDECOPI	13
	4.2. Identificación de problemas jurídicos relevantes	13
	4.3. Marco jurídico aplicable	14
V.	ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	15
	5.1. ¿Correspondía revocar la parte resolutive de la Resolución N° 1223-2020/CC2 en el extremo de las infracciones cometidas a los artículos 18° y 19° del Código?	15
	5.2. Sobre la infracción a los artículos 49° y 51° literal a) del Código: ¿La cláusula novena del contrato de compraventa del Inmueble debía ser calificada por el Indecopi como una cláusula abusiva entro de un contrato de adhesión?	26
	5.2.1. El interés para obrar del denunciante	27
	5.2.2. La competencia del Indecopi y la relación de consumo en los servicios inmobiliarios	33
	5.2.3. La cláusula novena del contrato de compraventa como cláusula abusiva	35
VI.	CONCLUSIONES	42
VII.	BIBLIOGRAFÍA	46
VIII.	ANEXOS	49

I. INTRODUCCIÓN

En el Perú, a lo largo de esta última década, se ha visto una evolución en el mercado inmobiliario que, a raíz del crecimiento demográfico, ha generado una transformación económica y urbana reflejada en los proyectos inmobiliarios que se han desarrollado en el territorio nacional y; sobre todo, en Lima Metropolitana. Como información obtenida al 2019, fecha en que ocurren los hechos del expediente materia de análisis, se obtuvo como datos estadísticos por parte de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios Perú las siguientes cifras:

VIVIENDAS VENDIDAS	AÑO
10,360	2015
11,847	2016
11,522	2017
15,117	2018
16,000	2019

Tabla 1 – Incremento de viviendas vendidas del 2015 al 2019¹

En ese sentido, se percibe que la cifra de viviendas vendidas ha venido en aumento constante desde el 2015, cifra que eventualmente se incrementó en los últimos años hasta el 2019, fecha de ocurrido los hechos de estudio y antes de la pandemia Coronavirus. Este crecimiento en el sector inmobiliario también permitió el surgimiento de nuevas empresas en el rubro y el posicionamiento económico de otras ya existentes en el país, ofertando así proyectos inmobiliarios modernos que se adecuaban a las necesidades del público peruano.

Ahora bien, ante el surgimiento de nuevos proveedores en este sector, también correspondía tener claro cómo opera la participación de las entidades privadas y públicas en la compraventa de inmuebles en el Perú. En primer lugar, la participación de entidades públicas, como por ejemplo la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, las municipalidades, Indecopi, entre otros organismos públicos, las cuales ejercen un rol regulador y fiscalizador – dependiendo de las funciones que les han sido atribuidas por ley – en la planificación, construcción, registro y ejecución de la compraventa de bienes inmuebles; en segundo lugar pero no menos importante, las entidades privadas, en este caso las empresas privadas

¹ Tabla 1 de elaboración propia de la autora con información obtenida en “Venta de viviendas en 2019 alcanzará la cifra más alta en los últimos cinco años”. Ver más en <https://peruconstruye.net/2019/11/14/pe0ru-venta-de-viviendas-en-2019-alcanzara-la-cifra-mas-alta-en-los-ultimos-cinco-anos/>

del rubro inmobiliario, las cuales ejercen un rol dinámico de oferta y demanda en el mercado, brindando servicios y productos a los consumidores.

Consecuente a ello, ante la importancia de una regulación y fiscalización justa y transparente, surge también una necesidad de elaborar leyes que permitan el desarrollo de esta actividad lucrativa dentro de los parámetros del derecho como por ejemplo el “Código de Protección y Defensa del Consumidor”, en adelante “Código”, “Código de Consumo” o “CPDC”, así como otras normas emitidas que versan sobre la materia y que buscan reforzar la regulación y fiscalización de sector inmobiliario en lo que refiere al ofrecimiento de sus productos y/o servicios.

Ahora bien, directamente proporcional al crecimiento económico en dicho sector, también se ha visto en crecimiento ciertas deficiencias que finalmente han derivado en reclamos o denuncias administrativas por parte de los consumidores, entre los cuales se tiene como principales puntos de controversias: los incumplimientos contractuales en la compraventa de inmuebles, la denegación de reembolso de abonos solicitados a los clientes, la falta y/o demora de entrega del inmueble adquirido, los defectos en acabados o infraestructura de bien inmueble y la atención deficiente del personal que representa a estas empresas inmobiliarias. Asimismo, dentro del ranking de sectores sancionados en materia de Protección al Consumidor del Indecopi, el sector de “**Construcción e Inmobiliarios**” se encuentra en segundo lugar como sector más sancionado, obteniendo de febrero de 2020 a febrero de 2024, un total de 2096 sanciones equivalentes a 5446.19 UIT² (Unidad Impositiva Tributaria), cifra que, eventualmente puede incrementar en lo que resta del año en curso.

Teniendo en cuenta dicha información, corresponde sumar importancia a la regulación de dicho sector y su relación con los consumidores; sobre todo, para determinar cuál vendría a ser la normativa aplicable y la autoridad competente, ya que, al momento de realizar la adquisición de un inmueble, no solo se debe aplicar los artículos establecidos en el Código Civil Peruano en lo que verse sobre los contratos y/o en general a lo relacionado a la compraventa de un bien inmueble, sino que, también existe regulación establecida en el CPDC que corresponde ser

²Información obtenida en el “**Ranking de sectores sancionados**” del INDECOPI al 25 de febrero de 2024. Ver más en: <https://enlinea.indecopi.gob.pe/miraaquienlecompras/#!/ranking-sector>

tomada en cuenta por las Inmobiliarias a fin de no afectar los derechos de los consumidores.

En esa línea, el presente informe desarrolla los siguientes problemas que, desde la perspectiva legal, cuentan con relevancia jurídica y pueden generar diferentes posturas. En primer lugar, cómo se entiende el concepto del **“deber de idoneidad”** en el ámbito inmobiliario y la aplicación de la **“carga de la prueba”** en los procedimientos administrativos sancionadores seguidos por el Indecopi, entendida esta última como una dualidad en la cual la parte demandante debe acreditar el defecto y el proveedor debe presentar pruebas que desacrediten dicha conducta infractora o que al menos lo eximan de responsabilidad, sobre este punto, también se tomará en cuenta el análisis realizado por la autoridad administrativa en otros procedimientos administrativos, el cual corresponde también ser desarrollado dentro de los parámetros de los Principios del Derecho Administrativo.

En segundo lugar, se desarrollará un segundo problema jurídico relevante que se desplegará en las siguientes subpartes:

- (i) Las nociones básicas del presupuesto procesal **“interés para obrar”** por parte del consumidor en procedimientos administrativos sancionadores, así como el análisis del caso concreto y la declaración de improcedencia en la resolución de segunda instancia emitida por la Sala Especializada en Protección al Consumidor.
- (ii) Las cuestiones previas sobre la competencia del Indecopi como Organismo Público designado para emitir pronunciamiento en el caso, así como la evidencia de que existe una relación de consumo entre las partes; y, finalmente,
- (iii) El análisis del contenido de la cláusula novena del contrato de compraventa del inmueble materia de denuncia, y su vinculación con el concepto de cláusula abusiva de ineficacia relativa, de acuerdo con lo establecido con el Código.

Cabe resaltar que, el desarrollo de este informe tiene como base el Expediente Jurídico N° 1563-2019/CC2 de fecha de inicio 10 de enero de 2020 y del cual se analizará los medios probatorios presentados por ambas partes, así como el

pronunciamiento de las resoluciones emitidas por la autoridad que resolvió tanto en primera como en segunda instancia.

Finalmente, se brindarán apreciaciones finales de la autora respecto al análisis proporcionado por cada instancia del cual formó parte el procedimiento, así como la postura final sintetizada sobre los problemas jurídicos desarrollados en los acápites anteriores y reflexiones para futuros casos con similitud de la controversia.

II. ÁREAS DEL DERECHO VINCULADAS AL EXPEDIENTE

El análisis del Expediente N° 1563-2019/CC2 puede ser visto desde las siguientes áreas de derecho:

En primer lugar y considerada como área principal, desde la perspectiva del Derecho del Consumidor. Esto se encuentra justificado debido a que el expediente es llevado a cabo a través de dos instancias del Indecopi, en primera instancia con la Comisión de Protección al Consumidor N°2 – Sede Central; y, en segunda instancia, con la Sala Especializada en Protección al Consumidor. Aunado a ello, la controversia se desarrolla dentro de una relación de consumo, en donde además se cuestiona por parte del denunciante conductas infractoras al deber de idoneidad e inclusión de cláusulas abusivas en el contrato de compraventa de inmueble, conceptos que se encuentran establecidos en el Código de Consumo.

En segundo lugar, el expediente también es visto desde la perspectiva del Derecho Administrativo, toda vez que, en los casos de protección al consumidor, es aplicada de forma supletoria la normativa de ámbito administrativo, como lo es la Ley de Procedimiento Administrativo General. Asimismo, como parte del análisis de la autora, se ha tomado en cuenta de forma supletoria los Principios del Derecho Administrativo, que son aplicados al caso concreto y que funcionan como pilares para el análisis de los pronunciamientos brindados por la autoridad, así como artículos vinculados al procedimiento administrativo sancionador, del cual es parte del expediente.

En tercer lugar, el expediente también incluye cuestiones de Derecho Civil y Procesal. Respecto al Derecho Civil se tomará en cuenta como parte del análisis los artículos que versan sobre contrato de compraventa de inmuebles, específicamente los que verse sobre bien futuro, así como las obligaciones en una relación

contractual y resolución de contratos de compraventa a los que hace referencia la parte denunciada y que fue incluida en el contrato suscrito por las partes. Asimismo, buscaremos evaluar el alcance del documento contractual materia de denuncia, respecto a lo establecido en el Código Civil peruano y su compatibilidad con lo establecido en el Código de Consumo en lo que refiere sobre las cláusulas abusivas.

Finalmente, también se verán matices desde el ámbito del Derecho Procesal, puesto que, como parte de uno de los problemas jurídicos se encuentra el cuestionamiento de la improcedencia de la denuncia por carecer de interés para obrar, siendo este último un presupuesto indispensable para dar inicio en el procedimiento administrativo sancionador y que, por lo tanto, resulta necesario analizar desde esta perspectiva.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL EXPEDIENTE

La justificación de la elección del expediente N° 1563-2019/CC2, se basa en la necesidad de reflexionar sobre las siguientes cuestiones:

Como una primera cuestión, la necesidad de dar visibilidad de la competencia que tiene el Indecopi a nivel nacional en todo lo que conlleve acciones que generen afectación a los derechos de los consumidores, además de otras funciones que pueda ejercer por mandato normativo. En el caso concreto, se percibe que existe cierta abstención por parte del sector privado que opera como proveedor, de reconocer las facultades de dicha autoridad toda vez que, una de las pretensiones estaba basada en un contrato de compraventa de bien futuro, siendo que, la parte denunciada no reconocía la competencia del Indecopi ni mucho menos la relación de consumo que se había establecido con el denunciante, considerando además que el único órgano competente era el Poder Judicial. Al respecto, la autora del presente informe ha considerado elegir el expediente como un ejemplo para reconocer cuándo estamos ante una relación de consumo y, por lo tanto, determinar a partir de qué momento Indecopi tiene injerencia para pronunciarse acerca de la afectación a los derechos del consumidor al menos en lo que refiere a servicios inmobiliarios, mismo cuando estos servicios están vinculados a algún contrato tipificado en el Código Civil.

Por otro lado, la autora considera que el presente expediente tiene elementos a desarrollar como la exigencia del deber de idoneidad en los servicios y/o productos que son ofertados a los consumidores, así como la prohibición de inclusión de cláusulas abusivas en contratos de adhesión que aplican al caso concreto. Sobre ello, mediante el Informe se podrá analizar a detalle cuándo estamos ante alguna conducta infractora por parte de un proveedor, así como el análisis realizado por la entidad en diferentes instancias, dentro de las cuales inclusive puede variar la postura de acuerdo con la evaluación de medios probatorios. Asimismo, mediante el desarrollo de este Informe, resultará importante cuestionar a partir de qué momento una persona cuenta con interés legítimo para obrar ante la afectación de alguno de sus derechos como consumidor.

Por lo tanto, se considera que la elección de Expediente reúne los elementos suficientes para generar controversia y sobre todo cuenta relevancia jurídica en los ítems mencionados en los párrafos anteriores, ya que se requiere de un análisis crítico para evaluar los diversos pronunciamientos que ha tenido el Indecopi, tanto en primera como en segunda instancia, ello tomando en cuenta tanto la normativa vigente a la fecha de ocurrido los hechos, doctrina, jurisprudencia, entre otros elementos que permiten enriquecer el debate del presente caso.

IV. INFORMACIÓN GENERAL DEL EXPEDIENTE N° 1563-2019/CC2

4.1. Hechos del Expediente

Con fecha 14 de abril de 2019, el señor Jorge Bernardo Flores Sullón, en adelante el “señor Flores”, “consumidor” o el “denunciante”, realizó la separación de un departamento ubicado en el Edificio 2, etapa 1, del Condominio Santa Leonor en el distrito de Chorrillos en Lima, en adelante denominado el Inmueble, abonando el importe de S/ 500.00 (Quinientos con 00/100 Soles) a favor de la Inmobiliaria V CAPITAL S.A; en adelante denominada como la “Inmobiliaria”, “proveedor” o la “denunciada”. Siendo que, al realizar dicho pago se le emitió un recibo el cual venía impreso, entre otras observaciones, con el siguiente enunciado: *“Si el motivo del desistimiento no está relacionado a la negación de la aprobación del crédito hipotecario por parte de la entidad financiera, no se devolverá nada de lo depositado”*. Asimismo, dentro de la documentación brindada por la Inmobiliaria al señor Flores, se le entregó al consumidor la proforma N° 001361 en la cual se

indicaba que la fecha de inicio de construcción estaba dada para el mes de julio de 2019 y su entrega para julio de 2020, respectivamente.

Posteriormente, el 25 de mayo de 2019, el denunciante suscribe la minuta de compraventa y realiza el pago de la cuota inicial, equivalente a S/ 6,000.00 (Seis mil con 00/100 Soles), pago que complementa el día 31 de julio del mismo año, abonando el importe de S/ 4,000.00 (Cuatro mil con 00/100 Soles), todo ello conforme al cronograma de pagos establecido en la minuta que suscribió con la Inmobiliaria, respetando así los plazos brindados por el proveedor para la adquisición del Inmueble.

Pese al cumplimiento de sus obligaciones como comprador, el señor Flores alegó haber acudido presencialmente a fines del mes de agosto de dicho año al terreno en donde estaría su Inmueble para observar el avance de la construcción; sin embargo, este se percató que no se había dado inicio de la obra en donde se encontraba el Inmueble. Por ello, el denunciante acudió a las oficinas de la Inmobiliaria para solicitar su desistimiento; no obstante, le informaron que se aplicaría la penalidad establecida en la cláusula novena del contrato que suscribió, en el cual se establecía lo siguiente:

“(…) 9.6. En el hipotético caso que EL/LOS COMPRADORES, invocando cualquier razón, motivo y/o circunstancia se desistan o pretendan dejar sin efecto el presente contrato en forma unilateral, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática sin necesidad de requerimiento previo, al amparo de lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil. Para ejercer la resolución bastará una comunicación dirigida por LA VENDEDORA a EL/LOS COMPRADORES, haciéndole conocer su decisión resolutoria. Para dicho efecto será de aplicación la penalidad pactada en el numeral 9.2³ de la presente cláusula”
(V CAPITAL S.A., 2019)

A raíz de los hechos ocurridos, con fecha 10 de enero de 2020 se admitió a trámite la denuncia interpuesta por el señor Flores, contra la Inmobiliaria, presentado mediante escrito de fecha 11 de diciembre de 2019, por presunta infracción a los

³ **Cláusula 9.2. del Contrato de compraventa de Inmueble:**

Ambas partes convienen que, en caso de resolución del presente contrato en razón a las causales invocadas en la presente cláusula y cláusula octava de este contrato, EL/LOS COMPRADORES autoriza(n) a LA VENDEDORA a retener el total del monto entregado, como penalidad, la cual se aplicará en la misma fecha en que se remita la carta de resolución de contrato indicado en el numeral anterior (...)

artículos 18⁴ y 19⁵ del Código, en la medida que no se habría cumplido con iniciar la construcción del Inmueble de acuerdo con lo ofrecido en la proforma y no se habría atendido la carta notarial enviada por el denunciante el 17 de setiembre de dicho año. Asimismo, conforme a lo tipificado en el artículo 49⁶ del Código, se invocó una presunta infracción contra la denunciada por haber incorporado una cláusula abusiva en el contrato de compraventa suscrito entre las partes y, por lo tanto, el denunciante solicitó que también se deje sin efecto cualquier documento y/o contrato suscrito con la inmobiliaria toda vez que a raíz de haber sido sometido a las exigencias de una cláusula abusiva en el contrato se le estaba generando un gran agravio a su derecho como consumidor.

4.1.1. Resolución Final N° 1223-2020/CC2

Con fecha 24 de setiembre de 2020, se emite la Resolución Final N° 1223-2020/CC2, mediante la cual, la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 – Sede Central, en adelante denominada como la Comisión, elaboró un análisis de los hechos ocurridos, conforme a los medios probatorios presentados, y concluyó con la siguiente parte resolutive:

- a) Respecto a la nulidad de la Resolución N°1 del procedimiento solicitada por la Inmobiliaria, en donde esta última había manifestado mediante su escrito de descargos que el órgano competente para pronunciarse sobre

⁴ 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.

⁵ 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

⁶ Artículo 49.- Definición de cláusulas abusivas

49.1 En los contratos por adhesión y en las cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente, se consideran cláusulas abusivas y, por tanto, inexigibles todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, coloquen al consumidor, en su perjuicio, en una situación de desventaja o desigualdad o anulen sus derechos.

49.2 Para la evaluación de las cláusulas abusivas, se tiene en cuenta la naturaleza de los productos o servicios objeto del contrato, todas las circunstancias que concurren en el momento de su celebración, incluida la información que se haya brindado, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que este dependa.

49.3 El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se haya negociado individualmente no excluye la aplicación de las normas sobre cláusulas abusivas al resto del contrato. El proveedor que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente asume la carga de la prueba.

la resolución del contrato y devolución de dinero sería el Poder Judicial y no Indecopi; la Comisión procedió a declarar dicha solicitud como **infundada**.

- b) Sobre la solicitud de nulidad de la parte denunciada respecto del Acta de Audiencia de Conciliación, la cual se llevó a cabo el día 11 de febrero de 2020 sin arribar a ningún acuerdo y, en donde la Inmobiliaria había manifestado que para dicha fecha aún la Secretaría Técnica no se habría pronunciado por el pedido de nulidad de la Resolución N° 1, la Comisión declaró dicha solicitud **infundada**.
- c) Al respecto, sobre las presuntas infracciones a los artículos 18° y 19° del Código, por haber incumplido con respetar la fecha de inicio de construcción del Inmueble materia de denuncia, al haberse encontrado medios probatorios suficientes que sustentan dichas infracciones y que, la Inmobiliaria no se habría pronunciado sobre ello en sus descargos; se declaró **fundado** este extremo.
- d) Con relación a la infracción al artículo 49° y posterior inclusión del artículo 51° inciso a)⁷ del Código, por haber incluido una cláusula abusiva en el contrato de compraventa suscrito entre las partes, tras el análisis doctrinal y jurisprudencial y, al haberse corroborado que, a raíz de dicha cláusula sí se generó una desventaja significativa e injustificada entre la relación del proveedor con el consumidor, se declaró **fundado** dicho extremo.

Finalmente, como medidas correctivas reparadoras se ordenó a la Inmobiliaria dentro del plazo de 15 días hábiles, proceder con la devolución del importe de S/ 10,500.00 (Diez mil Quinientos con 00/100 Soles) a favor del denunciante, así como dejar sin efecto todos los documentos suscritos entre las partes. Adicionalmente, como medida correctiva complementaria se ordenó a la denunciada que se abstenga de aplicar al denunciante y a futuros consumidores la cláusula novena del contrato; así como el pago de una multa de 4,44 UIT por las infracciones cometidas, la devolución de la tasa administrativa de S/ 36.00 (Treinta y Seis con 00/100 Soles)

⁷ Artículo 51.- Cláusulas abusivas de ineficacia relativa

De manera enunciativa, aunque no limitativa, son cláusulas abusivas atendiendo al caso concreto, las siguientes:

- a. Las que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en los contratos. (...)

al denunciante e inscripción de la denunciada en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

4.1.2. Resolución N° 0282-2021/SPC-INDECOPI

A raíz del recurso de apelación interpuesto por la Inmobiliaria mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2020, la Secretaría Técnica concedió dicho recurso, motivo por el cual, con fecha 4 de febrero de 2021, se emitió la Resolución N° 0282-2021/SPC-INDECOPI, en donde la Sala Especializada en Protección al Consumidor, en adelante la Sala, resolvió lo siguiente:

- a) Se revocó la Resolución Final N° 1223-2020/CC2, en los siguientes extremos:
 - Por las infracciones a los artículos 18° y 19° del Código, al haber quedado acreditado que la denunciada no incurrió en conductas infractoras, toda vez que los medios probatorios presentados por el denunciante no generaban la certeza suficiente para probar el incumplimiento de la denunciada, así como los medios probatorios obtenidos por la Comisión no resultaban relevantes al caso, ya que no versaban sobre el inicio de construcción del inmueble materia de denuncia.
 - En la infracción a los artículos 49° y 51°, literal a) del Código, en tanto, existía falta de interés para obrar por parte del denunciante, requisito procesal fundamental para haber dado inicio con la denuncia contra la Inmobiliaria.
- b) Se dejó sin efecto la Resolución Final N° 1223-2020/CC2 en los extremos de las sanciones impuestas a la Inmobiliaria.

4.2. Identificación de problemas jurídicos relevantes

El presente Informe Jurídico tiene como eje de controversia el análisis desarrollado por la Sala desde acápite 8 al 29 y del acápite 37 al 57 de la Resolución N° 0282-2021/SPC-INDECOPI, puntualmente en donde se desarrollan los siguientes problemas jurídicos:

En primer lugar, los criterios adoptados por Sala para revocar las infracciones vinculadas a los artículos 18° y 19° relacionados al deber de idoneidad y obligación de los proveedores de garantizar dicho deber, respecto a los hechos denunciados por el señor Flores de no haber iniciado con la construcción del Inmueble en el mes de julio de 2019, conforme a lo ofrecido en la proforma brindada al consumidor.

En segundo lugar, los criterios adoptados por la Sala para revocar las infracciones vinculadas a los artículos 49° y 51°, literal a) en lo que respecta a la inclusión de una cláusula abusiva de ineficacia relativa en el contrato de compraventa de bien futuro suscrito entre el denunciante y la Inmobiliaria.

Y finalmente, vinculados con el problema jurídico anterior, el pronunciamiento de la Sala respecto a la supuesta falta de tener interés para obrar por parte del señor Flores, presupuesto procesal indispensable para haber dado inicio al procedimiento; así como la injerencia del Indecopi como autoridad administrativa competente por ley para resolver controversias en el sector inmobiliario, en lo que respecta a las relaciones de consumo y defensa de los derechos de los consumidores.

4.3. Marco jurídico aplicable

Para el análisis de los problemas jurídicos antes mencionados y, en términos generales, del presente Expediente, se ha tomado en consideración el siguiente marco normativo:

- Constitución Política del Perú
- Ley N° 27444: Ley del Procedimiento Administrativo General
- Ley N° 29571: Código de Protección y Defensa del Consumidor
- Ley N° 30534: Ley que modifica los artículos 76, 77 y 80 de la Ley N° 29571.
- Decreto Legislativo N° 1390: Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29571, donde se simplifica, precisa y fortalece las competencias del Indecopi en los procedimientos administrativos sancionadores.
- Ley N° 31537: Ley que modifica la Ley N° 29571 a fin de mejorar la protección mínima del contrato de consumo.
- TUO del Código Procesal Civil peruano.
- Decreto Legislativo N° 768: Código Civil peruano.

Cabe resaltar que adicionalmente a la legislación antes detallada, también se ha considerado como parte del marco jurídico las posteriores modificatorias a las que ha sido afectada cada norma hasta la fecha en la que ocurrieron los hechos del expediente, ello con el fin de brindar un análisis más exacto conforme a los hechos ocurridos y la legislación vigente a la que fue sujeta este procedimiento administrativo.

V. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

5.1. ¿Correspondía revocar la parte resolutive de la Resolución N° 1223-2020/CC2 en el extremo de las infracciones cometidas a los artículos 18° y 19° del Código?

En la Resolución N° 0282-2021/SPC-INDECOPI, en adelante la "resolución final", la Sala consideró revocar la Resolución N° 1223-2020/CC2, denominada para estos fines como la "resolución revocada", en los extremos donde se declaró fundada la denuncia por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, en consecuencia, declarándola infundada toda vez que **no habría quedado acreditada la conducta infractora por parte de la Inmobiliaria.**

Ahora bien, respecto a los medios probatorios presentados por el señor Flores que acreditaban la conducta infractora de la denunciada al momento de iniciar la denuncia y que forman parte del expediente, se había consignado lo siguiente:

- (i) La proforma N° 001361 de fecha 20 de abril de 2019, en donde se menciona de forma clara y precisa la inscripción "**INICIO: JULIO 2019 / ENTREGA: JULIO 2020**". Cabe resaltar de dicha información se encuentra de forma manuscrita, así como el resto de información principal del Inmueble como forma de pago, entre otros, siendo que esta información solo podía ser proporcionada por algún representante de la Inmobiliaria, más no por el consumidor; información que coincide con los hechos de la compra y de la cual la Inmobiliaria no ha negado o emitido algún pronunciamiento en contra.
- (ii) Copia de la Carta Notarial N° 49551, en donde el denunciante reclama de forma expresa que, al 17 de setiembre de 2019, la Inmobiliaria no había cumplido con el avance prometido del Inmueble, siendo que, en la

respuesta a dicha carta, la Inmobiliaria no responde de forma objetiva ante los reclamos del denunciante.

Al respecto, en la resolución revocada, la Comisión consideró de forma oportuna los medios probatorios presentados por el denunciante, siendo que, además en los descargos de la parte denunciada, consideró que esta última **no incluyó ningún pronunciamiento desvirtuando la información brindada en la proforma ni puso a disposición medio de prueba alguno que permita acreditar el avance de la construcción del Inmueble a la fecha mencionada en el documento brindado al consumidor**, o que por último le permita eximirse de responsabilidad por la existencia de alguna causa objetiva y no previsible que haya configurado la ruptura del nexo causal, ello conforme a lo establecido en el artículo 104 del Código.

Aunado a ello, conforme al Principio de Verdad Material, establecido en el numeral 1.11⁸ del artículo IV de la Ley 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, en adelante LPAG, en donde se establece que la autoridad administrativa, en este caso el Indecopi, esté facultado para adoptar todas las medidas probatorias que sean necesarias y autorizadas por ley, aun cuando estas no hayan sido brindadas por alguna de las partes del procedimiento; como parte de análisis del caso en la resolución revocada, la Comisión recabó una noticia vinculada al Inmueble materia de denuncia⁹ que fue realizada el 5 de diciembre de 2019 al entonces gerente general de V Capital, el señor José Carlos Vallejo, en donde este último informa de manera pública que “el primer Edificio se entregará en febrero del 2020, y el segundo en enero del 2021” (Grupo El Comercio, 2019). Ante los hechos recabados, cabe resaltar que, a la fecha de realizada la entrevista al representante de la denunciada, la información obtenida solo reafirma los indicios que se tenían desde un primer momento de que **la información brindada al consumidor no había cumplido con ser veraz ni apropiada**, pues esta no coincide con lo ofrecido en la proforma ni con lo detallado en la cláusula sexta del contrato suscrito entre las partes.

⁸ 1.11. Principio de verdad material:

En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

En el caso de procedimientos trilaterales la autoridad administrativa estará facultada a verificar por todos los medios disponibles la verdad de los hechos que le son propuestos por las partes, sin que ello signifique una sustitución del deber probatorio que corresponde a estas. Sin embargo, la autoridad administrativa estará obligada a ejercer dicha facultad cuando su pronunciamiento pudiera involucrar también al interés público.

⁹ Ver más en: <https://elcomercio.pe/economia/dia-1/v-capital-aspira-a-convertirse-en-fondo-de-inversion-inmobiliario-v-capital-santa-leonor-fondo-de-inversion-inmobiliario-noticia/>

Sin embargo, en la resolución final, la Sala consideró que no se había cometido infracción alguna sobre los artículos 18° y 19° del Código en lo referente al deber de idoneidad, toda vez que, el Colegiado consideró lo siguiente:

- (i) La Proforma presentada por el denunciante por sí sola no genera certeza, pues no existía ninguna indicación adicional que certifique que la fecha de inicio de la construcción del Inmueble se daría para el mes de julio de 2019.
- (ii) La nota periodística contradice la fecha de entrega ofrecida al consumidor, más no especifica ninguna información sobre la fecha de inicio de construcción del Edificio 2, motivo por el cual se interpuso la denuncia, por lo tanto, dicho medio probatorio resultaría irrelevante al caso.
- (iii) Como observación de la autora, en la Resolución Final, la Sala no realizó análisis de las respuestas de la Inmobiliaria en las dos cartas notariales que recibió el denunciante y que, oportunamente, fueron presentadas ante la autoridad.

Ahora bien; como primer problema jurídico en el presente caso, se ha detectado que la Sala ha realizado un análisis que se aleja de anteriores pronunciamientos del Indecopi e incluso de la normativa aplicable. Como un primer punto, en el artículo 173.2¹⁰ de la LPAG se establece que los administrados deben aportar con medios probatorios que sustenten lo que alegan, así como en el artículo 104¹¹ del Código y en diversos pronunciamientos del Indecopi, se ha mantenido la siguiente distribución en lo que respecta la carga de la prueba:

“(i) Acreditación del defecto: corresponde al consumidor probar la existencia de un defecto en el bien o servicio; e,

(ii) Imputación del defecto: acreditado el defecto, corresponderá al proveedor demostrar que el defecto no le es imputable (inversión de la carga de la prueba), sea

¹⁰ **Artículo 173.2:**

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

¹¹ **Artículo 104°:**

El proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad, el riesgo injustificado o la omisión o defecto de información, o cualquier otra infracción a lo establecido en el presente Código y demás normas complementarias de protección al consumidor, sobre un producto o servicio determinado. El proveedor es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho, determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado. (...)

porque actuó cumpliendo con las normas debidas o porque acreditó la existencia de hechos ajenos que no le eran imputables como son el caso fortuito, fuerza mayor, hecho de terceros o por la negligencia del propio consumidor.” (Resolución Final N° 1869-2022/PS3, 28)

Asimismo, de forma supletoria, en el Código Procesal Civil peruano, generalmente y salvo alguna disposición legal que alegue lo contrario, se menciona que, la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuren su pretensión¹², siendo que **la valoración de dichos medios probatorios será realizada por un juez de forma conjunta y razonable**¹³ y que, caso contrario la parte correspondiente no acredite con medios probatorios los hechos que ha afirmado, estos se tomarán como infundados¹⁴.

Aplicando la normativa antes mencionada al presente caso, tanto por parte del denunciante como de la recopilación de información brindada por la Comisión en la resolución revocada, se puede llegar a la conclusión que sí se tiene medios probatorios idóneos que generan certeza y/o al menos indicios suficientes para inferir que **existe una inconsistencia en la información brindada por parte de la Inmobiliaria al consumidor**. Estos indicios, conceptualmente pueden ser definidos como “cualquier hecho conocido o una circunstancia de hecho conocida del cual se infiere por sí mismo, solo o conjuntamente con otros, la existencia de otro hecho.” (Devis Echandía, 1995). Por lo tanto, resulta importante cuestionar el motivo por el cuál la Sala no tomó en cuenta la información contenida en el expediente al momento de emitir su pronunciamiento; puesto que, si nos basamos en el descarte de medios probatorios que inclusive llegan a generar indicios de una conducta infractora por parte del proveedor, entonces se estaría generando inestabilidad jurídica al desacreditar a los denunciantes sin ninguna motivación razonable.

Cabe resaltar que esta inestabilidad jurídica se constata más al percibirse que **la parte demandada no presentó ningún documento, informe, o medio probatorio que desacredite la imputación de la infracción** o que por lo menos pueda

¹² **Artículo 196° del Código Procesal Civil Peruano (CPCP)**

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

¹³ **Artículo 197° del CPCP**

Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

¹⁴ **Artículo 200° del CPCP**

Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvencción, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada.

demostrar de manera objetiva que el defecto atribuido al denunciado – en el caso concreto, el hecho de haber incumplido con el inicio de construcción del inmueble en la fecha propuesta de la proforma – no le es imputable por circunstancias de fuerza mayor o por causa de algún tercero que finalmente hagan que lo eximan de responsabilidad. Es menester tener en cuenta que, en una relación de consumo, existe cierta asimetría que favorece al proveedor en tanto este último cuenta con la logística, herramientas o información de primera mano acerca del producto o servicio que brinda; por lo tanto, es quien se encuentra en mejor posición de presentar pruebas para eximirse de responsabilidad o desacreditar una presunta conducta infractora. Y, tal como se ha venido analizando el pronunciamiento de la Sala en la resolución final, esta da a entender de forma equivocada que la percepción de ambas partes en una relación de consumo es igualitaria, al exigir medios probatorios al consumidor y eximir de estos al proveedor, ignorando por completo la asimetría de información que ha sido desarrollada en el ámbito del derecho del consumidor, tanto doctrinal como jurídicamente.

Sobre el deber de idoneidad, debemos tener en cuenta que estamos basando este concepto, conforme al Código, como la correspondencia que existe entre lo que el consumidor tiene expectativa de obtener y lo que en efecto llega a recibir, siendo que, además los proveedores “tienen el deber de entregar los productos y prestar los servicios al consumidor en las condiciones informadas o previsibles, atendiendo a la naturaleza de estos” (Resolución Final N° 2382-2022/CC2, 2022). En ese sentido, este derecho inherente a los consumidores tiene sus cimientos en la información transmitida a cada persona, ya sea por comunicación verbal, escrita, publicidad, o por la misma naturaleza del producto o servicio. En esa línea:

“Debe tenerse en cuenta que la idoneidad de un bien o un servicio depende significativamente de la información que sobre este haya puesto el proveedor a disposición del consumidor. Ello por cuanto la información determina o acota las expectativas razonables de un ciudadano respecto de aquello que evalúa adquirir para satisfacer alguna de sus necesidades”. (Stucchi, 2011)

Entonces, para el caso concreto, corresponde cuestionarse si se realizó alguna conducta infractora por parte del proveedor que haya vulnerado el deber de idoneidad que este debía garantizar al consumidor. Ya que, de ser así, las expectativas tutelables que ha generado el consumidor en el producto y/o servicio

adquirido por el proveedor, a raíz de la información brindada, resultarían exigibles administrativamente y este último tendría que responder por la falta de conformidad. Ahora bien, si se analiza con detenimiento los medios probatorios presentados por el denunciante, podemos obtener la información suficiente que permite comprobar la existencia de la conducta infractora. Una primera evidencia es la que se observa en la carta notarial de fecha 17 de setiembre de 2019, en donde se menciona textualmente: “Que, según lo prometido por la Inmobiliaria, **la construcción (...) debió iniciar en julio de 2019.** Habiendo incumplido esto y sumado a los incumplimientos de la primera etapa” (Flores Bullón, 2019).

Sobre ello, se debe tener en consideración lo siguiente: (i) la información del inicio de construcción de Inmueble de la carta notarial coincide con la información brindada en la proforma, es decir en ambas se indica que la fecha ofrecida para inicio de construcción era en el mes de julio de 2019; y, (ii) al 17 de setiembre de 2019, es decir, unos meses después al inicio pactado de la construcción del Inmueble, el denunciante ya había manifestado que no se había comenzado con dicho ofrecimiento. No obstante, en la respuesta brindada por la Inmobiliaria de fecha 27 de setiembre del mismo año, de los siete acápites de la carta, no se manifiesta en ningún momento de forma objetiva sobre lo cuestionado por el denunciante ni demuestra con pruebas fehacientes que no se encuentra en incumplimiento, solo menciona lo siguiente:

“En su carta hace mención a un supuesto incumplimiento por parte de V Capital SA, haciendo referencia a la construcción de departamentos en el Edificio 1 de la primera etapa (...), Edificio en el cual usted no ha adquirido ningún departamento”. (V CAPITAL S.A., 2019)

Cabe resaltar que, en la carta notarial brindada por el denunciante del 17 de setiembre, si bien se había mencionado manera genérica a los incumplimientos de la construcción de la primera etapa del condominio, el motivo de la controversia y por lo que finalmente reclama el señor Flores en su documento, es por la construcción de la etapa y/o edificio en donde se encontraba su Inmueble. No obstante, la respuesta de la denunciada, tal y como se mencionó en la cita anterior, no responde al cuestionamiento del denunciante.

Nuevamente, con fecha 4 de marzo de 2020, mediante escrito, el denunciante informa a la autoridad sobre la toma en conocimiento de una nueva carta notarial de fecha 11 de febrero de 2020, notificada al señor Flores el 2 de marzo del mismo año, en donde por segunda vez, la denunciada hace referencia al “Edificio 1 de la primera etapa”, pese a que el cuestionamiento desde un inicio, tal y como se detalló en párrafo anteriores, versaba sobre el inicio de construcción del Edificio 2 de la primera etapa, en donde se encontraba el Inmueble materia de denuncia:

*“2. Mediante la carta notarial de fecha 17 de setiembre del año 2019 hacen mención a un **supuesto incumplimiento por parte de V Capital SA, haciendo referencia a la construcción de departamentos en el Edificio N°1 de la primera etapa** del proyecto inmobiliario (...) Edificio en el cual usted no ha adquirido ningún departamento” (V CAPITAL S.A., 2020)*

Es menester tener en consideración que ambas cartas notariales al formar parte del expediente han sido de conocimiento pleno por la Sala. Por lo tanto, resulta cuestionable el motivo por el cual se desestimó estos medios probatorios para acreditar una conducta infractora; la cual evidencia no solo el incumplimiento del deber de idoneidad por parte del proveedor contra el consumidor respecto al producto y/o servicio ofrecido, sino también la poca diligencia que tiene este proveedor al momento de brindar respuesta a los reclamos y/o controversias que surgen a raíz de los comportamientos de la misma empresa.

Aunado a todo lo mencionado, la Sala debió considerar que la Inmobiliaria pese a encontrarse en mejor posición para acreditar el inicio de la ejecución del proyecto del Edificio N° 2 de la primera etapa del condominio, en donde se encontraba considerado el Inmueble materia de denuncia, no presentó ningún documento fehaciente que permita desacreditar las imputaciones de una presunta conducta infractora o eximirse de responsabilidad, así como tampoco brindó respuesta de forma objetiva en las cartas notariales acerca del Inmueble cuestionado, pues en cada respuesta la Inmobiliaria reiteró, de forma equivocada, información sobre el Edificio N° 1, cuando el denunciante en toda oportunidad hizo referencia al incumplimiento del Edificio N° 2 en donde se encontraba el Inmueble que había comprado.

En adición a ello y, abordando la controversia desde otra arista, conforme a otros pronunciamientos que ha mantenido el Indecopi en lo que respecta a la carga de la prueba, se tiene que:

“El supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor impone a este la carga de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad (...), sea porque actuó cumpliendo con las normas debidas o porque puso acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad.”
(Resolución Final N° 0001-2020/SPC-INDECOPI, 2020)

Cabe mencionar que, el objetivo del análisis basado en el pronunciamiento de la Sala no está encaminado a responsabilizar en cualquier circunstancia al proveedor, puesto que, el realizar dicha acción solamente encarecería la dinámica natural de la economía social del mercado y aumentaría los costos y transacciones de ser la parte proveedora de un servicio y/o producto. Sin embargo, sí debe entenderse que, el proveedor al tener una mejor situación de conocimiento del producto o servicio que oferta, puede tener también los elementos necesarios para desacreditar las presunciones del consumidor o, en todo caso, eximirse de responsabilidad conforme a las circunstancias que son avaladas por ley. Por ello, sí podemos inferir que la Inmobiliaria estaba en mayor capacidad de desvirtuar lo sustentado por el señor Flores o, en todo caso, de presentar documentos o información objetiva que justifique el incumplimiento de la construcción del Inmueble en la fecha proporcionada al consumidor.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado más otros principios administrativos aplicables al caso, tal y como lo es el Principio de Presunción de Licitud¹⁵, el cual se encuentra vinculado directamente con el Principio de Presunción de Inocencia, y en donde, consecuentemente, el ejercicio de la autoridad sancionadora se debe limitar a resolver en situaciones en **donde las pruebas actuadas resulten ser suficientes para generar convicción**, tal y como en otras oportunidades la Sala ha manifestado:

“En este punto conviene tener en cuenta el Principio de Presunción de Licitud, principio medular del procedimiento sancionador, el mismo que guarda

¹⁵ **Artículo 248: Principios de la potestad sancionadora administrativa**

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

(...)

9. Presunción de licitud: las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario.

correspondencia con la Presunción de Inocencia (...), en virtud del cual el ejercicio de la potestad sancionadora se restringe a aquellas situaciones en que las pruebas actuadas durante el procedimiento resulten suficientes para generar convicción en la autoridad administrativa, respecto de la responsabilidad del infractor.” (Resolución N° 1355-2019/SPC-INDECOPI, 2019)

Correspondía que la Sala, tome en cuenta dichos principios para resolver, en primer lugar, teniendo en cuenta el contenido de las cartas notariales y las respuestas brindadas a cada una de ellas; en segundo lugar, la proforma presentada por el denunciante desde el inicio del procedimiento, la misma que en ningún momento fue desvirtuada o contradicha en su contenido por la parte denunciada; y, en tercer lugar, la nota periodística que recabó la Comisión en primera instancia. Sobre la proforma de la venta del Inmueble, resulta cuestionable que el pronunciamiento de la Sala desarrollada en acápite 24 de la resolución final, solo desestime dicho documento por no generar certeza, ya que no existía información adicional de que la fecha consignada hacía referencia a la construcción del Edificio 2, en donde se encontraba el Inmueble. No obstante, de la revisión del documento se puede constatar lo siguiente:

DATOS DEL INMUEBLE	
Unid. Inmobiliaria:	3001M . 2 Baños
Vista	PMAUE
Área Total:	77 m ²
Estacionamiento:	
Edificio:	02
Número:	# 317 (3 ^{er} Piso)
Precio de Lista:	S/ 424,252.00
Dcto:	S/ 80,000.00
Precio de Venta:	S/ 344,252.00

Imagen 2 – Extracto de la Proforma Nro. 001361

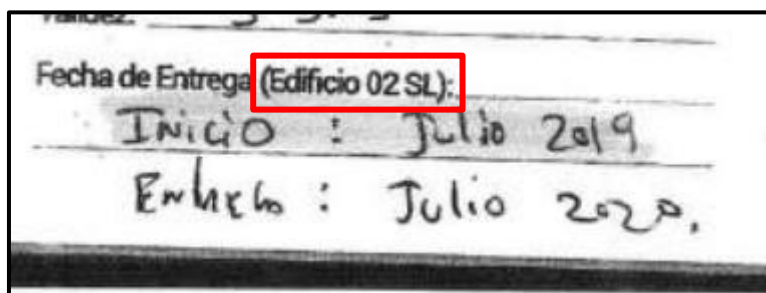


Imagen 2 – Extracto de la Proforma Nro. 001361

Como se puede corroborar, en la proforma el proveedor únicamente brindó información del Edificio 2 en donde se encontraba el Inmueble, por lo tanto, no existe ninguna otra información que permita inferir que se está brindando información de otro edificio, etapa o construcción del condominio que no sea el mismo que es materia de denuncia, tal y como indica la Sala. Asimismo, por si fuese necesario, de forma explícita en la *Imagen 2* se puede visualizar que hace referencia al Edificio 2 SL (Santa Leonor), en donde además se detalla líneas abajo las fechas de inicio y entrega de este. En ese sentido, no resulta coherente el análisis de la Sala, pues además de haber sido limitado a dos acápites, estos no desarrollan de forma objetiva por qué no existe certeza en este medio probatorio, toda vez que, de la sola visualización de la proforma, se perciben elementos que permiten inferir que la información brindada al señor Flores al momento de la compra fue clara y que, aunado a los demás medios probatorios, hechos del caso y la falta de pronunciamiento por parte de la denunciada en sus escritos de descargos sobre este punto, confirman la conducta infractora de la Inmobiliaria respecto al incumplimiento del inicio de la construcción del bien.

Por otro lado, sobre la nota periodística proporcionada por la Comisión en la resolución revocada, si bien no se detalla de forma concreta sobre el inicio de construcción del Edificio 2, y, por lo tanto, del Inmueble. Lo que sí se percibe es que, la información proporcionada en la proforma no cumple con ser concordante con la realidad del proyecto inmobiliario, por lo tanto, la expectativa del consumidor sí se ve afectada. Debemos tener en cuenta que, la entrega del Inmueble dependería directamente del inicio de construcción de este. Por lo tanto, si en la proforma se había brindado como fechas de inicio y entrega el periodo de julio de 2019 a julio de 2020; el hecho de que el gerente general de la Inmobiliaria haya mencionado en la entrevista que la entrega del Inmueble (Edificio 2) se daría para el mes de enero de

2021, deja un margen de seis meses de diferencia, los cuales ya ocasionan un perjuicio al consumidor.

Ahora bien, es correcto mencionar que la nota periodística no especifica informaciones que desvirtúen de forma directa el inicio de construcción del Inmueble, motivo de la conducta infractora en el procedimiento. No obstante, de forma indirecta, sí se generan indicios suficientes para verificar que la denunciada no habría brindado información correcta al señor Flores al momento de ejecutarse la separación del Inmueble, sea del inicio de la construcción o de la entrega de este, siendo que, además en los escritos de descargos no ha brindado mayor información que desacredite la información recabada en la nota periodística, por lo tanto, este medio probatorio resultaba también ser un elemento de análisis por la Sala antes de haber tomado la decisión de revocar la sanción en dicho extremo.

Sobre este primer problema jurídico, se puede concluir que, ante la evidencia mostrada por el denunciante dentro del procedimiento, existe prueba suficiente que inclusive supera la calidad de “indicio” para generar la convicción necesaria que requiere la autoridad y resolver sobre la controversia entre las partes. Por lo tanto, ante el hallazgo de este primer problema jurídico relevante, no resulta coherente concordar con el pronunciamiento de la Sala; pues, tal y como se ha demostrado: (i) el señor Flores cumplió con evidenciar hechos que revelan una conducta infractora por parte del proveedor, (ii) la Sala no ha valorado de forma integral y objetiva todos los medios probatorios presentados, ya que excluyó la información contenida en las cartas notariales – información que para estos fines resultaba relevante – y, (iii) la denunciada a lo largo del procedimiento administrativo sancionador, no objetó con pruebas fehacientes que esta haya cumplido con el ofrecimiento inicial al consumidor, ni que hubo algún hecho ajeno a la Inmobiliaria que permitiera a esta última eximirse de responsabilidad.

En ese sentido, correspondía declarar **fundada** este extremo de la denuncia, manteniendo el pronunciamiento brindado por la Comisión en primera instancia, toda vez que, como se ha demostrado, habría quedado acreditada la conducta infractora por parte de la Inmobiliaria y, por lo tanto, se había vulnerado el derecho al consumidor en lo que respecta el cumplimiento de brindar un servicio idóneo conforme a la información que se le había brindado.

5.2. Sobre la infracción a los artículos 49° y 51° literal a) del Código: ¿La cláusula novena del contrato de compraventa del Inmueble debía ser calificada por el Indecopi como una cláusula abusiva entro de un contrato de adhesión?

En principio, es menester tener en consideración que, toda vez que los servicios inmobiliarios se encuentran regulados por el Código, corresponde al Indecopi evaluar si el proveedor ha cometido alguna infracción que haya afectado la relación de consumo entre este y el consumidor. Tal es así, que el CPDC dedica el capítulo IV a establecer la regulación en los productos y/o servicios inmobiliarios, los mismos que mediante Ley N° 30534 de fecha 10 de enero de 2017, modificó los artículos 76°, 77° y 78° con la finalidad de fortalecer la protección del consumidor en la adquisición de bienes y servicios inmobiliarios.

Ahora bien, como cuestión preliminar, la Inmobiliaria había consignado en el contrato de compraventa del Inmueble la cláusula novena que estipulaba entre otras menciones que, en caso **el comprador decidiera por cualquier motivo o circunstancia, desistir del contrato de compraventa, la Inmobiliaria podía resolver el contrato arraigándose a lo establecido en el artículo 1430¹⁶ del Código Civil peruano, siendo que se aplicaría como penalidad al consumidor la retención de todo el monto económico pagado a la fecha de la resolución, sin derecho a reclamo.** Cabe resaltar que, dicha cláusula aplicaba inclusive cuando el motivo o circunstancia del desistimiento por parte del cliente había sido ocasionado por incumplimiento de la Inmobiliaria respecto a lo que había sido ofrecido al consumidor.

Consecuentemente, en primera instancia, la Comisión había resuelto declarar fundada la denuncia en este extremo, toda vez que se había corroborado que dicha cláusula cuestionada por el denunciante constituía un supuesto de cláusula abusiva de ineficacia relativa, conforme a lo establecido en el artículo 49° y literal a) del artículo 51° del Código. No obstante, en segunda instancia, la Sala optó por no manifestarse en si estábamos ante un supuesto de cláusula abusiva o no, sino que

¹⁶ **Artículo 1430° - Condición resolutoria**

Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

consideró que al momento de la denuncia el señor Flores **carecía de interés para obrar**; por lo tanto, quedó desestimada la pretensión y se procedió a declarar improcedente dicho extremo, dejando sin efecto también la multa impuesta a la denunciada, así como las medidas correctivas que le fueron designadas.

Ahora bien, sobre el particular, la autora considera que el último pronunciamiento de la Sala resulta controversial, ello debido a que sí considera que, al momento en que se interpuso la denuncia, el señor Flores contaba con pleno interés para obrar pues su derecho como consumidor ya se encontraba afectado por la imposición de dicha cláusula al momento de haber suscrito el contrato. Por otro lado, en la medida que el denunciante cumplía con los presupuestos procesales al momento de iniciar la denuncia, correspondía que la Sala se manifieste sobre el análisis de la cláusula novena del contrato, la cual también respondería a ser definida como una cláusula abusiva conforme a lo establecido en el Código.

5.2.1. El interés para obrar del denunciante

Como cuestión previa, se debe considerar que los procedimientos administrativos sancionadores, son procedimientos que están sometidos a la aplicación de principios administrativos establecidos en la LPAG, como lo vendría a ser, el Principio del Debido Procedimiento¹⁷, bajo el cual cada administrado goza de derechos y garantías que se encuentran implícitos. Siendo, además, que el acto administrativo expedido por la autoridad tiene la necesidad de abarcar y comprender todas las cuestiones y controversias, tanto de hecho como de derecho, que haya sido planteada por el administrado dentro del procedimiento, ello conforme a lo establecido en el artículo 5° numeral 4¹⁸ de la misma norma.

Sumado a lo antes mencionado, la autoridad administrativa también se encuentra en el deber de cumplir con emitir pronunciamiento bajo el Principio de Congruencia, a

¹⁷ Artículo IV, numeral 1 (LPAG)

1.2. Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo más no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. (...)

¹⁸ Artículo 5°: Objeto o contenido del acto administrativo

(...)

4. El contenido debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados (...)

fin de que, en aplicación de este principio, se emita una resolución que haya tenido en cuenta todos los planteamientos formulados por las partes administradas. En ese sentido:

“El juzgador tiene la obligación de fallar según lo alegado y probado por las partes, por lo que debe pronunciarse únicamente sobre las pretensiones y defensas propuestas y probadas por las mismas y no puede resolver más allá de lo demandado, ni sobre punto o pretensión no planteada, y tampoco omitir lo expresamente pretendido.” (Resolución N° 0524-2020/SPC-INDECOPI, 2020)

Ahora bien, según el análisis realizado por la Sala en la resolución final, este Colegiado consideró que, al momento de interponerse la denuncia, el denunciante únicamente se limitó a manifestar que la cláusula novena del contrato suscrito con la Inmobiliaria era una cláusula que resultaba lesiva a sus derechos como consumidor “sin siquiera invocar un perjuicio o daño ocasionado como consecuencia de la aplicación o exigibilidad del cumplimiento de dicha cláusula” (Resolución N° 0282-2021/SPC-INDECOPI, 2021); y, por lo tanto, el señor Flores carecía de tener interés para obrar.

Sobre ello, de los medios probatorios recabados, así como de los descargos de ambas partes en el procedimiento, se puede inferir que no estamos ante un supuesto de falta de interés para obrar, ya que al momento de interponerse la denuncia ya estábamos ante la existencia de un agravio directo que fue ocasionado al consumidor en virtud de la cláusula novena del contrato de compraventa que fue suscrita por las partes.

En primer lugar, en los descargos presentados el 11 de diciembre de 2019 por parte del señor Flores, este manifestó lo siguiente:

“Nos acercamos a la sala de ventas de la inmobiliaria a fin de solicitar las explicaciones del caso y la posibilidad de un posible desistimiento (...) Al respecto, expusimos nuestra preocupación por el comportamiento que la inmobiliaria viene demostrando a los propietarios de la primera etapa y la necesidad de un posible desistimiento por este motivo, solicitando la devolución de los montos entregados hasta esa fecha.” (Subrayado y énfasis propio)

Siendo que, ante la solicitud del consumidor a los representantes de la Inmobiliaria, estos hicieron referencia a la cláusula de penalidad establecida en el contrato, las

mismas que se encontraban en la cláusula novena y numerales siguientes. Asimismo, en la carta notarial enviada por el denunciante a la Inmobiliaria al día 17 de setiembre del mismo año, este menciona nuevamente de forma explícita lo siguiente:

*“Considerando, que es responsabilidad de la Inmobiliaria V CAPITAL SA el garantizar la construcción del condominio Santa Leonor, dentro de los tiempos previstos en todas sus etapas y por los puntos antes expuestos, es evidencia notable que la Inmobiliaria viene incumpliendo con estos lineamientos. Por tales motivos, **solicitamos dejar sin efecto cualquier contrato y/o documentos firmados (...)** **además solicitamos efectuar la devolución de los montos que fueron depositados**” (Flores Bullón, 2019)*

En segundo lugar, la Inmobiliaria mediante su escrito de descargos de fecha 22 de enero de 2020, confirmó la versión del denunciante al manifestar lo siguiente:

*“En efecto, al momento de transcribir los hechos en la parte final se indica que al denunciante **se le indicó en forma clara que no procedía el desistimiento de la compraventa, en aplicación de la cláusula novena del contrato (...)** **y que se le aplicaría la penalidad correspondiente**, ya establecida contractualmente.*

(...)

*Al respecto, cabe indicar que nuestra empresa ya le había indicado que no procedía la devolución y esto era repetitivo de su anterior comunicación, sin embargo, **telefónicamente le comunicamos que no procedía la devolución** nuevamente, que era la única respuesta que le correspondía darle al cliente” (Subrayado y énfasis propio).*

Por lo mencionado, podemos inferir dos premisas principales: la primera es que, debido al comportamiento negligente de la Inmobiliaria, **el señor Flores ya había manifestado su intención de resolver el contrato en reiteradas ocasiones y había solicitado con ello la devolución de los importes pagados**, lo cual únicamente evidencia la intención por parte del denunciante de resolver el contrato; y, la segunda premisa se basa en que **la Inmobiliaria no procedió con el desistimiento en los términos del consumidor, y que, por lo tanto, le aplicaría la penalidad de la cláusula novena**, negando así la devolución de los importes pagados y, por lo tanto, generándole el perjuicio que acarrea la aplicación de dicha cláusula.

En ese sentido, habiéndose analizado las versiones brindadas por ambas partes, corresponde analizar si dicha información resulta suficiente para afirmar que ya existía un agravio en contra del consumidor al momento interponerse la denuncia y; por lo tanto, si este ya cumplía con el presupuesto procesal de tener interés para obrar.

Conforme a lo establecido en el artículo 118¹⁹ de la LPAG, el artículo 108²⁰ del Código, y de acuerdo con varios pronunciamientos de Indecopi en materia de protección al consumidor, se tiene como premisa lo siguiente.

“La autoridad administrativa solo puede tutelar intereses legítimos de los consumidores – en los procedimientos iniciados por la denuncia de un consumidor – de allí que la ausencia de tal interés afecta la procedencia de la denuncia interpuesta.” (Resolución Final N° 087-2021/CPC-INDECOPI-PUN, 2021)

Teniendo en cuenta lo manifestado por la Sala en la resolución final del caso en análisis, corresponde también establecer que el interés para obrar, del cual se presumió que carecía el denunciante, se refiere “al hecho de que el conflicto tenga relevancia jurídica y que sea posible de ser presentado ante el juez para recibir protección jurisdiccional” (Coca Guzmán, 2020); por otro lado, normativamente, en el artículo VI²¹ del Título Preliminar del Código Civil se establece que, a fin de ejercer una acción legal es necesario cumplir con este presupuesto procesal. Así también, mediante otros pronunciamientos de la Sala, esta ha definido el interés para obrar en los procedimientos que versen sobre casos de protección al consumidor de la siguiente forma:

“El interés legítimo, figura del derecho procesal civil, pero también contemplada en el ámbito del procedimiento administrativo, es una institución procesal que garantiza la utilidad del procedimiento para quien lo inicia, lo que puede coincidir con la pretensión del consumidor que busca el resarcimiento particular del daño sufrido

¹⁹ **Artículo 118: Solicitud en interés particular del administrado**

Cualquier administrado con capacidad jurídica tiene derecho a presentarse personalmente o hacerse representar ante la autoridad administrativa, para solicitar por escrito la satisfacción de su interés legítimo, obtener la declaración, el reconocimiento u otorgamiento de un derecho, la constancia de un hecho, ejercer una facultar o formular legítima oposición.

²⁰ **Artículo 108: Infracciones administrativas**

(...)

Sin que la presente enumeración sea taxativa, pondrán fin al procedimiento administrativo la resolución de la autoridad administrativa que declara la improcedencia de la denuncia de parte en los siguientes supuestos:

(...)

e) Si existe falta de legitimidad o interés para obrar.

²¹ **Artículo VI: Interés para obrar**

Para ejercer o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral.

El interés moral autoriza la acción sólo cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresa de la ley.

como una medida correctiva, (...) la autoridad está obligada por mandato de la ley a actuar conforme a su competencia en la persecución del probable incumplimiento ya conocido del marco legal cuya cautela tiene confiada.” (Resolución N° 3533-2012/SPC-INDECOPI, 2012)

Conforme a lo antes mencionado y de acuerdo con lo establecido en el artículo 107²² del Código, el procedimiento administrativo sancionador en materia de protección al consumidor **puede iniciar a causa de la denuncia del consumidor afectado o que potencialmente pueda verse afectado**. En ese sentido, correspondía que la autoridad administrativa, en este caso, en primera instancia la Comisión y posteriormente en segunda instancia la Sala, realice una evaluación de un perjuicio efectivo o potencial en la denuncia del consumidor, situación que no fue analizada correctamente en segunda instancia y que en la resolución final se desestimó sin mayor justificación por parte de dicho Colegiado; ello contradiciendo con sus actos la protección debida al consumidor.

Tal y como menciona el doctor Juan Monroy en su artículo *Las Excepciones en el Código Procesal Civil Peruano*, hoy en día existe una gran “necesidad de acudir al órgano jurisdiccional, como único medio capaz de procesar y posteriormente declarar una decisión respecto del conflicto que están viviendo” (Monroy Galvez, 1994); esto debido a que la actuación del órgano jurisdiccional en facto opera como una garantía de que los derechos inherentes al consumidor, puedan ser defendidos ante posibles externalidades ocasionadas por un tercero, que puedan derivar en un perjuicio.

En aplicación al caso del Expediente y tomando en cuenta la jurisprudencia que versa sobre el interés para obrar en materia de protección al consumidor, y lo que por doctrina se entiende sobre este presupuesto procesal; podemos inferir que el señor Flores sí cumplía con tener interés para obrar, toda vez que ya se había generado un agravio a este en el momento que la Inmobiliaria denegó la resolución

²² **Artículo 107°: Postulación del procedimiento**

Los procedimientos administrativos para conocer las presuntas infracciones a las disposiciones contenidas en el presente Código se inician de oficio, bien por propia iniciativa de la autoridad, por denuncia del consumidor afectado o del que potencialmente pudiera verse afectado, o por una asociación de consumidores en representación de sus asociados o poderdantes o en defensa de intereses colectivos o difusos de los consumidores. En este último caso, la asociación de consumidores actúa como tercero legitimado sin gozar de las facultades para disponer derechos de los consumidores afectados, salvo de sus asociados o de las personas que le hayan otorgado poder para tal efecto. Tanto el consumidor constituido como parte como el tercero legitimado pueden participar en el procedimiento e interponer los recursos contra la resolución que deniegue el inicio del procedimiento y contra cualquier otra resolución impugnada que les produzca agravio. El procedimiento administrativo en materia de protección al consumidor se inicia con la notificación de la imputación de cargos al posible infractor.

del contrato de compraventa y además cuando se le indicó que no se procedería con ninguna devolución tanto de forma presencial como telefónica, todo ello en aplicación a la cláusula novena del contrato, la misma que también ha sido considerada por el denunciante como una cláusula abusiva que generó evidente desventaja al cliente.

Como se ha detallado en párrafos precedentes, antes de haberse admitido a trámite la denuncia, es decir al 10 de enero de 2020, e inclusive antes de que el denunciante hubiese interpuesto la denuncia mediante escrito del 11 de diciembre de 2019, se tuvo registro de la carta notarial que fue enviada en el mes de setiembre del mismo año, donde ya se había solicitado la resolución del contrato y la devolución de los importes pagados, así como también se tiene constancia por parte del escrito de descargos de la denunciada, que esta última negó en reiteradas oportunidades la petición del señor Flores debido a la existencia de la cláusula novena del contrato, evidenciando el agravio causado y por lo tanto, la vulneración a su derecho como consumidor.

Entonces, resulta cuestionable que la Sala haya considerado que el denunciante no cumplía con tener interés para obrar, cuando de la lectura de los documentos proporcionados como medios probatorios como las cartas notariales, adicionalmente a los escritos de descargos de ambas partes, se puede llegar a la conclusión de que sí hubo voluntad de una de las partes de resolver el contrato (el consumidor) y, por otro lado, también hubo la denegatoria de los reembolsos y aplicación de lo establecido en el contrato por parte de la Inmobiliaria. Existiendo, por lo tanto, un agravio directo en el denunciante, antes de interponer la denuncia ante el Indecopi.

En ese sentido, haberse confirmado mediante el análisis del presente Informe que el denunciante sí cumplía con el presupuesto procesal de tener interés para obrar sobre la materia en controversia; se evidencia en este segundo problema jurídico que el pronunciamiento realizado por la Sala, más allá de no haber reflejado un análisis crítico ni razonable de los medios probatorios presentados por las partes, hace visible un claro incumplimiento de los principios administrativos a los que son sometidos estos procedimientos y que, por lo tanto, terminó generando un pronunciamiento que no refleja una debida protección al consumidor, ni cumple con

las garantías de las que se supone todo administrado goza dentro de un debido procedimiento.

5.2.2. La competencia del Indecopi y la relación de consumo en los servicios inmobiliarios

Tal y como se ha desarrollado a lo largo del Informe, el crecimiento acelerado de los proyectos inmobiliarios en los últimos años en el territorio peruano ha generado también un aumento considerable de transacciones comerciales y de nuevas relaciones de consumo, conllevando con esto, la necesidad de existir una supervisión constante por parte de la autoridad. Si bien, para fines del presente Informe no ha sido considerado como un problema jurídico la competencia del Indecopi en el rubro de los servicios inmobiliarios, sí corresponde dedicar este pequeño acápite como una cuestión adicional a fin de desarrollar la última parte del segundo problema jurídico encontrado en el Expediente: la existencia de una cláusula abusiva en el contrato de compraventa de bien futuro.

En primer lugar, de la lectura de la defensa de V CAPITAL S.A; resulta inadmisibles que una empresa que opere como proveedor en el sector inmobiliario desconozca la autoridad del Indecopi en las relaciones de consumo que estas desarrollan con sus compradores. Tal y como se dio lectura en el escrito de descargos en primera instancia, la denunciada manifestó que Indecopi estaría asumiendo una posición jurisdiccional que no le correspondía para analizar el contenido de la cláusula novena del contrato de compraventa, posición que, según afirmaciones de la Inmobiliaria, solo correspondería ser evaluada en una instancia judicial, más no administrativa.

Sobre ello, es menester resaltar que, el Indecopi es la autoridad administrativa competente para analizar controversias que se hayan obtenido producto de una relación de consumo sobre algún servicio regulado por el CPDC, siendo entendido este concepto según el artículo IV numeral 5 del Código, como una relación por la cual un consumidor adquiere un producto o contrata un servicio con un proveedor a cambio de una contraprestación económica, ello considerando la dinámica social del mercado, y sin perjuicio de los supuestos contemplados en el artículo III de este.

En esa misma línea, mediante el Código, se ha buscado de alguna forma regular este servicio en lo que respecta al cumplimiento de los proveedores sobre el deber de información, deber de idoneidad, información mínima contractual, garantías en general del producto y/o servicio ofrecido y servicio de post venta. Cabe resaltar que los proveedores de servicios y/o productos inmobiliarios no se encuentran únicamente se encuentran sometidos a los artículos del Capítulo IV (artículos del 76° al 80°), sino que, también se puede aplicar los demás artículos de dicha norma:

“Es susceptible también de ser aplicada a dichas relaciones de consumo la regulación general contenida en el Código de Consumo referida a sus principios, a los criterios para determinar sanción, a las medidas correctivas que puedan ser aplicables, a las sanciones aplicables, entre otras.” (Iparraguirre Romero, 2014)

Por lo tanto, si analizamos los conceptos de relación de consumo y los comparamos con los hechos del expediente, podemos inferir las siguientes premisas:

- (i) Existió una relación de consumo entre el señor Flores y la Inmobiliaria, siendo que esta última estaba ofreciendo el servicio de construcción de bien futuro y cuyo producto resultaba el Inmueble, objeto del contrato de compraventa.
- (ii) La inmobiliaria es constituida por una persona jurídica privada cuyo giro de negocio es la construcción y venta de inmuebles, siendo que esta actividad la realiza de manera habitual. En ese sentido, conforme a lo establecido en el código, la Inmobiliaria entra en la definición de proveedor, entendiendo a estos como “personas naturales o jurídicas, público o privado que de manera habitual fabrican, elaboran, (...) suministran productos o prestan servicios de cualquier naturaleza a los consumidores” (INDECOPI, 2023).
- (iii) El señor Flores, dentro de la relación de consumo, operaba como destinatario final del producto que ofrecía la Inmobiliaria a cambio de una contraprestación económica, lo cual evidencia su posición como consumidor.

Aunado a ello, se entiende que, en una relación de consumo se debe cumplir ciertos elementos: el consumidor, el proveedor y el producto y/o servicio. Por lo tanto, se puede inferir que nos encontramos frente a una relación de consumo cuando:

“Se constate que quien reclama es una persona que ha adquirido o pretende adquirir un producto o servicio fabricado, comercializado o distribuido por algún proveedor para beneficio propio o de su grupo familiar/social, o que producto de dicha interacción, quien reclama vea afectado sus derechos.” (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2021)

Con ello, al haberse comprobado la existencia de una relación de consumo entre el denunciante y la Inmobiliaria, y que los servicios inmobiliarios se encuentran regulados en el Código, entonces no resulta coherente el razonamiento de defensa de la parte denunciada, puesto que, normativamente se ha brindado al Indecopi la competencia suficiente para resolver controversias que versen sobre los temas del caso en cuestión, ello conforme a lo establecido en el “Reglamento de organización y funciones del INDECOPI” en donde textualmente se menciona en el artículo 4:

“d) Proteger los derechos de los consumidores, vigilando que la información en los mercados sea correcta, asegurando la idoneidad de los bienes y servicios en función de la información brindada y evitando la discriminación en las relaciones de consumo”.

Es por lo que, en virtud de la evidente relación de consumo, podemos concluir que Indecopi sí resulta ser la autoridad competente para analizar la existencia de una cláusula abusiva en el contrato de compraventa de bien futuro y, por lo tanto, evaluar si correspondía que esta sea exigible o no al consumidor.

5.2.3. La cláusula novena del contrato de compraventa como cláusula abusiva

La contratación entre dos privados puede ser vista como un acto meramente civil, reconocida por el ordenamiento jurídico y que va acorde con la libertad de las personas. De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.14²³ de la Constitución Política del Perú, toda persona jurídica o natural tiene libertad de contratación y libertad contractual, lo cual se refleja de dos facultades:

²³ **Artículo 2: Derechos fundamentales de la persona**

Toda persona tiene derecho:

(...)

14. A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.

“a) autodeterminación para decidir si se contrata o no, así como para elegir al cocontratante (...), la forma y modo de celebrar el contrato, así como la capacidad de desvincularse del mismo.

b) autodeterminación para regular o configurar el contenido del contrato, el cual deberá estar conforme con el ordenamiento jurídico y no ser lesivo de los derechos fundamentales.” (Landa Arroyo, 2017)

No obstante, en la actualidad y por las mismas relaciones del mercado, no resulta lógico basarnos únicamente en dicha libertad, sin tomar en cuenta los demás derechos que forman parte de nuestro sistema jurídico y que juegan un rol importante en nuestra sociedad. En ese sentido, corresponde también tener en consideración que “la libertad contractual y la de celebrar todo tipo de acuerdos, en cuanto derechos fundamentales, tiene sus límites consustanciales en otros derechos fundamentales” (Mendoza Escalante, 2009).

Por lo mencionado, y concordando con la opinión del constitucionalista César Landa²⁴, se puede inferir que la autonomía privada y la libertad de contratar y contractual encuentra como limitantes dos puntos principales, el **orden público** y **otros derechos fundamentales y/o bienes constitucionalmente protegidos**. Es aquí donde cabe, por ejemplo, la protección del consumidor que está reconocida en el artículo 65²⁵ de la Constitución. Cabe resaltar que cualquiera de las limitantes antes mencionadas no opera en sí como una barrera que impide el ejercicio del derecho sin justificación; sino que debe entenderse estos como una función de limitar hasta cierto punto considerado justo y equitativo en la actuación de cada persona y en el disfrute del ejercicio de sus derechos, a fin de que exista una convivencia armoniosa en la sociedad.

Ahora bien, se consideró necesario hacer este primer despliegue sobre los términos de libertad contractual y sus límites constitucionales, ya que, dentro de los descargos brindados por la parte denunciada, esta afirmó que la discusión sobre el contenido del contrato correspondía ser analizada únicamente en sede civil, ya que no habría razón de vincularlo con temas de derecho al consumidor u otra materia.

²⁴ LANDA ARROYO, César (2014). La Constitucionalización del derecho civil: El derecho fundamental a la libertad contractual, sus alcances y sus límites. Lima. Themis.

²⁵ **Artículo 65: Protección al consumidor**

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

Sobre ello, al haber quedado acreditado que uno de los límites de la libertad contractual resulta ser los bienes protegidos constitucionalmente, como lo es la protección al consumidor, corresponde evaluar el contrato bajo dicho amparo.

Por otro lado, sobre el contenido del contrato suscrito entre las partes, corresponde evaluar si este puede ser considerado solo como un contrato de compraventa de bien futuro tipificado en el Código Civil, o si, por el contrario, debe ser analizado dentro de la definición de un contrato por adhesión. De la observación sobre el contenido del contrato materia de denuncia, este es definido textualmente en la minuta como un contrato de compraventa de bien futuro, el cual se encuentra tipificado en el artículo 1534²⁶ del Código Civil peruano. Este tipo de contratación a diferencia de un contrato de compraventa tradicional se caracteriza principalmente por tener “toda la apariencia de una verdadera y propia compraventa, más que sólo tiene la sustancia de esta en el momento en que, venida la existencia (...) la compraventa tenga por objeto una cosa existente” (De la puente y Lavallo, 1997).

Ahora bien, del análisis del caso, podemos inferir que la Inmobiliaria, pese a considerar a dicho contrato como uno de compraventa de bien futuro, este tiene rasgos compatibles también con un contrato por adhesión, el cual se encuentra tipificado en el artículo 1390²⁷ del Código Civil y en el Código de Consumo. Un contrato se entiende por regla general que es el acuerdo de dos o más partes en donde estas crean libremente, regular y en general manifiestan las condiciones contractuales de una relación jurídica patrimonial que las involucrará, siendo también que se encuentran en una situación de igualdad al momento de establecer dichas condiciones. No obstante, cuando estamos ante un contrato por adhesión, la figura cambia, pues este último responde a la siguiente definición:

“El contrato por adhesión es aquella modalidad contractual por medio de la que un sujeto contratante elabora (de forma anticipada) el contenido del contrato colocando a su contraparte en la posición de decidir si contrata o no en dichos términos, quedando en la alternativa de adherirse (es decir, se restringe la negociación a lo que señala la parte que redactó el documento contractual) o no.” (Beltrán, 2003)

²⁶ **Artículo 1534 (CC): Compraventa de bien futuro**

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

²⁷ **Artículo 1390° (CC)**

El contrato es por adhesión cuando una de las partes, colocada en la alternativa de aceptar o rechazar íntegramente las estipulaciones fijadas por la otra parte, declara su voluntad de aceptar.

Debido a la dinámica de las transacciones que la Inmobiliaria debe realizar con cada comprador, resultaría engorroso negociar cada estipulación contractual y, por lo tanto, se estaría incurriendo en un alto costo de transacción entre las partes, sobre todo para la Inmobiliaria, pues es quien deberá suscribir un contrato diferente con cada comprador de inmueble. Por ello, los servicios y/o productos inmobiliarios que son ofrecidos a los consumidores y en general los productos y/o servicios que son ofrecidos en masa a los consumidores y que requieran de la suscripción de un contrato, corresponderían a ser adquiridos mediante contratos por adhesión, puesto que, esto implicaría “la estandarización de los bienes y de los servicios ofrecidos por las empresas en el mercado, la cual a su vez determina la estandarización de los correspondientes contratos” (Roppo, 2009). Siendo, por lo tanto, la Inmobiliaria quien establecería los términos contractuales de fondo y, por otro lado, los consumidores que se limitan a suscribir dichas condiciones, modificando mínimamente cuestiones de forma que no alteran el contenido substancial del contrato.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, este Informe no busca desnaturalizar el hecho de sí se está en una relación contractual de compraventa de bien futuro o no; por el contrario, se busca reafirmar que los contratos por adhesión también pueden aplicar a los contratos de compraventa. En otras palabras, no todos los contratos de compraventa de bienes inmuebles son contratos por adhesión, pero existen excepciones, como este caso, en donde los contratos por adhesión pueden abarcar a los contratos de compraventa, y todo ello dependerá de si existe o no una relación de consumo entre las partes. En concreto, en acápites anteriores se había comprobado que se cumplía con los elementos de la relación de consumo y, por lo tanto, nos encontrábamos en ese supuesto; en consecuencia, correspondía analizar también al contrato suscrito entre las partes dentro del marco de un contrato por adhesión.

Ahora bien, respecto a lo manifestado por la Inmobiliaria en el escrito de apelación, esta menciona lo siguiente:

*“El contrato de compraventa no es un contrato de adhesión, **el denunciante era libre de aceptar o no suscribirlo.** (...) **No ha existido ningún vicio de la voluntad** y menos se ha coaccionado al denunciante para que suscriba ningún acuerdo con nuestra empresa” (Subrayado y énfasis propio)*

Correspondería desacreditar dicha postura, puesto que, más allá de la comprobada relación de consumo entre las partes, la existencia de un contrato de adhesión implica “el hecho de existir cláusulas dispuestas unilateralmente, sin la posibilidad de que su contenido – *al menos de fondo* – sea discutido por el consumidor” (Cornejo & Rojas, 2023). Siendo que, en el caso concreto, la única información que podría variar entre los contratos suscritos con los consumidores son la información personal de las partes y anexos en donde figura la información de cada inmueble, más no las cláusulas de penalidades, obligaciones y derechos de las partes, entre otras que podrían resultar desventajosas sobre todo para el comprador, es decir, bajo este supuesto no existiría igualdad civil entre las partes. En concordancia con ello, se puede agregar la siguiente premisa:

*“El derecho del consumo choca con la visión tradicional de contrato, donde este no es más un asunto solo de los particulares (...). **El contrato de consumo se distancia de la contratación clásica, porque mientras que esta se presume paritaria, aquel presupone una relación asimétrica.** En la contratación clásica las partes son libres e iguales, en la contratación de consumo es recurrente la falta de total libertad y la asimetría de las partes.”* (Durand, 2012)

Asimismo, en pronunciamientos de la Sala, se ha explicado que la finalidad de la tipificación de las cláusulas abusivas en el ordenamiento jurídico se debe a que en la contratación, sobre todo en la que es de adhesión o masa, esto responde a que “los consumidores solo tienen la libertad de contratar, esto es, la capacidad de elegir con qué proveedor contratan, más no con libertad contractual, es decir, la potestad lícita de establecer el contenido del contrato” (Flores & Durand, 2022), lo cual conllevaría a una percepción falsa de negociación en su contenido.

Por lo tanto, habiendo quedado establecido que el contrato de compraventa de bien futuro suscrito entre las partes del procedimiento corresponde a un contrato por adhesión, corresponde analizar si la cláusula novena de dicho documento podía ser catalogada como una cláusula abusiva.

La tipificación de una cláusula abusiva la podemos encontrar en el artículo 49° del CPDC y ello se plasma sobre todo en el contrato de consumo. Aunado a ello, el término “abusivo” se debe entender como “indebido”, ya que este desborda los límites que legalmente tiene un proveedor en el ejercicio de sus facultades causando perjuicio en el consumidor y, por lo tanto, generando una asimetría entre

ambas partes. En ese sentido, la regulación de este tipo de cláusulas implica una limitación impuesta por ley a la decisión unilateral del proveedor, y es así como se “busca mejorar el equilibrio en las relaciones contractuales en aplicación del principio de equidad, impidiendo que sean incorporadas (...) o teniéndolas por no consignadas cuando fueron incorporadas de modo ilegal” (Arana, 2014).

Conforme a los hechos del caso, el señor Flores denunció que la Inmobiliaria había consignado dentro del contrato, la cláusula novena que resultaba abusiva y lesiva a sus derechos, toda vez que en su contenido se establecía que el comprador no podría resolver el contrato sin aplicarse las penalidades del documentos pese a que la causa de su desistimiento se deba a conductas imputables a la Inmobiliaria, ya que, en caso este opte por la resolución del contrato la denunciada tendría derecho a retener la totalidad de los importes que habían sido abonados hasta la fecha de la resolución en razón al cronograma de pagos del Inmueble.

En atención a ello, es que la Comisión realiza el análisis de dicha cláusula en función a anteriores pronunciamientos²⁸, en donde se concluye que es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a. La cláusula ocasione una desventaja al consumidor;*
 - b. La cláusula está inserta en un contrato que, interpretado en conjunto, no justifique la desventaja impuesta al consumidor; y,*
 - c. la cláusula ocasione una desventaja que sea significativa, en el sentido que desequilibre la relación entre la posición del proveedor y la posición del consumidor.”*
- (Resolución N° 0078-2012/SC2-INDECOPI, 2012)

Respecto a la cláusula novena del contrato, la Comisión consideró que esta cumplía con los requisitos antes mencionados, los cuales sirven para determinar si estamos ante alguna cláusula abusiva de ineficacia relativa, pues la figura de cláusula abusiva de ineficacia absoluta, descrita en el artículo 50²⁹ del Código, implicaba que abusiva por sí misma.

²⁸ Análisis de las Resoluciones:
Resolución N° 2002-2017/SPC-INDECOPI de fecha 20 de junio de 2017
Resolución N° 1273-2019/SPC-INDECOPI de fecha 14 de mayo de 2019

²⁹ **Artículo 50.- Cláusulas abusivas de ineficacia absoluta**

Son cláusulas abusivas de ineficacia absoluta las siguientes:

a. Las que excluyan o limiten la responsabilidad del proveedor o sus dependientes por dolo o culpa, o las que trasladen la responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones del proveedor.

Al respecto, si bien la Sala no emitió pronunciamiento sobre dicho extremo, toda vez que consideró que el denunciante carecía de tener interés para obrar respecto a dicha cuestión y; por lo tanto, no podía resolver sobre un extremo que a la vista del Colegiado resultaba “improcedente”. Como postura del presente informe, y en específico sobre este problema jurídico, correspondía que se proceda con lo siguiente:

- (i) Declarar la procedencia de la denuncia en este extremo, toda vez que, conforme al análisis realizado en acápites anteriores, el señor Flores contaba con pleno interés para obrar al momento de interponer la denuncia, en tanto se había generado un perjuicio económico y por lo tanto, se había lesionado su derecho como consumidor, ello a raíz de la existencia de la cláusula novena, a la cual la Inmobiliaria había sometido una vez que este había solicitado el desistimiento de su contrato, así como la denegatoria del reembolso de todos los importes pagados.
- (ii) Una vez superado el requisito procesal para iniciar la denuncia, mantenga el pronunciamiento de la Comisión, ello debido a que se habría corroborado que estamos ante un supuesto de cláusula abusiva de ineficacia relativa; la cual interpretada en conjunto ocasionaba una gran desventaja y perjuicio económico al consumidor, desequilibrando así la relación entre este último y el proveedor.

Se debe tener en cuenta además que, la consecuencia de la inclusión de una cláusula abusiva de ineficacia relativa implica necesariamente tener un análisis de razonabilidad y legalidad, el cual varía en cada caso. En este análisis, tal y como menciona el catedrático y abogado Carlos Soto, la particularidad de considerar una cláusula como abusiva implica que “reduzcan obligaciones y responsabilidades al predisponente o cuando **aumenten las obligaciones y cargas del adherente**

-
- b. Las que faculden al proveedor a suspender o resolver unilateralmente un contrato, salvo disposición legal distinta o la aplicación de normas prudenciales debidamente sustentadas emitidas por la autoridad correspondiente.
 - c. Las que faculden al proveedor a resolver un contrato sin comunicación previa o a poner fin a un contrato de duración indeterminada sin un plazo de antelación razonable, salvo disposición legal distinta o la aplicación de normas prudenciales debidamente sustentadas emitidas por la autoridad correspondiente.
 - d. Las que establezcan a favor del proveedor la facultad unilateral de prorrogar o renovar el contrato.
 - e. Las que excluyan o limiten los derechos legales reconocidos a los consumidores, como el derecho a efectuar pagos anticipados o prepagos, o a oponer la excepción de incumplimiento o a ejercer el derecho de retención, consignación, entre otros.
 - f. Las que establezcan respecto del consumidor limitaciones a la facultad de oponer excepciones procesales, limitaciones a la presentación de pruebas, inversión a la carga de la prueba, entre otros derechos concernientes al debido proceso.
 - g. Las que establezcan la renuncia del consumidor a formular denuncia por infracción a las normas del presente Código.
 - h. Las que sean contrarias o violatorias a normas de orden público o de carácter imperativo.

trayendo como consecuencia (...) desequilibrio en la relación jurídica” (Soto, 2003). En aplicación a la relación jurídica entre la Inmobiliaria y el denunciante, la cláusula novena atribuía cargas onerosas al consumidor, mismo que la causal de la resolución contractual se debiera por un incumplimiento de la denunciada. En esa línea:

“Las cláusulas abusivas de ineficacia relativa parte de una suerte de precalificación respecto a su carácter abusivo, pero no son sancionadas preliminarmente con la nulidad o ineficacia por la ley, sino que la sanción está sujeta a la valoración del caso concreto (...) si se determina administrativa o judicialmente su ineficacia, no serán válidas quedando excluida su aplicación al contrato.” (Herrera, 2015)

Por todo lo mencionado, y a fines de concluir el análisis del segundo problema jurídico, se considera correcta la apreciación que se había dado desde la Comisión, en primer lugar, en no haber cuestionado el interés para obrar del denunciante, toda vez que no existían sustentos que llevaran a concluir que este no cumplía con dicho presupuesto procesal. En segundo lugar, en la valoración al caso del Expediente, pues correspondía que administrativamente se declare la ineficacia de la cláusula novena del contrato de compraventa del Inmueble, tal y como se puede evidenciar en medida correctiva reparadora impuesta en primera instancia, pues así se estaría salvaguardando no solo al denunciante, sino también a futuros consumidores de dicha imposición ilegal que resultaba lesiva a sus derechos.

VI. CONCLUSIONES

El desarrollo del presente Informe ha permitido analizar de forma crítica y detallada los elementos del Expediente N° 1563-2019/CC2, tanto en la información brindada por las partes del procedimiento administrativo sancionador, así como por la Comisión y la Sala, es debido a ello que se concluye con lo siguiente:

1. A raíz del crecimiento exponencial que se está teniendo en Perú respecto al sector inmobiliario, corresponde también que la regulación de este sector sea modificada y actualizada conforme a la necesidad de los nuevos consumidores y/o proveedores. Es así también, que resulta importante cuestionar la falta de conocimiento por parte de las empresas inmobiliarias acerca de las normativas que les son aplicables en razón a la relación de

consumo que mantienen con sus compradores. Ha sido evidente que en el caso de V CAPITAL S.A., esta empresa desde un principio desconoció la competencia del Indecopi para analizar las cuestiones por las cuales había iniciado la demanda, lo cual solo evidencia la desprotección a la que estaría expuesta cualquier consumidor cuando tenga la necesidad de adquirir algún servicio y/o producto inmobiliario.

Se debe entender que, la función principal del sistema de Protección al Consumidor está resumida a evitar las distorsiones y/o controversias en donde se vean afectados los derechos de los consumidores, lo cuales son protegidos no solo normativamente sino también constitucionalmente. Por lo tanto, corresponde también hacer visible en los proveedores la existencia de esta institución (Indecopi) como ente regulador y fiscalizador, no con afán de reducir la interacción en el mercado, pues ese nunca será el objetivo de la autoridad administrativa; sino de darle visibilidad a fin de que la relación de consumo y las transacciones económica surjan con transparencia y facilidad.

2. Respecto al primer problema jurídico que versa sobre el deber de idoneidad, podemos concluir que, en el caso concreto, la carga de la prueba fue superada por el consumidor y que el proveedor no consiguió desacreditar su incumplimiento ni eximirse de responsabilidad. Al respecto, durante el desarrollo el Informe se llegó a cuestionar si la decisión de la Sala había sido tomada considerando en su conjunto los medios probatorios presentados por las partes, así como la información total e íntegra contenida en ellos, pues tal parecía que el pronunciamiento se basó únicamente en uno de los medios probatorios (la proforma), el cual tampoco fue desvirtuado por la parte demandada al momento de presentar sus descargos.

Tal y como se ha demostrado, como parte del análisis del Informe Jurídico se buscó desde un primer momento comparar el pronunciamiento de la Sala en la resolución final con otros pronunciamientos de años anteriores e inclusive posteriores para entender el porqué de su posición. No obstante, de las resoluciones abarcadas, no se ha encontrado pronunciamiento como el del presente caso; al contrario, la mayor parte de pronunciamientos mantienen

un mismo lineamiento en lo que respecta la carga de la prueba y, además, justifican su análisis y parte resolutive en el debido procedimiento y demás principios del derecho que, tal y como hemos evidenciado, no fueron aplicados en la Resolución Final que es cuestionada, lo cual evidencia una inestabilidad jurídica que, más allá de haber afectado al señor Flores, premia o limpia el comportamiento infractor del proveedor.

Por lo todo lo mencionado, como conclusión del primer problema jurídico, la autora consideró que se debía mantener el pronunciamiento de la Comisión y; por lo tanto, declarar fundado dicho extremo toda vez que se había acreditado la conducta infractora a los artículos 18° y 19° del Código, en lo que respecta a no haber cumplido con el inicio de la construcción del Inmueble en el Edificio N°2 de la primera etapa del Condominio Santa Leonor en el mes de julio de 2019, tal y como se había ofrecido al denunciante.

3. Respecto al segundo problema jurídico, a fin de brindar un análisis crítico, se consideró necesario desplegar dicho problema en tres subpartes, sobre ellas se concluye lo siguiente:

En primer lugar, respecto al pronunciamiento de la Sala sobre la presunta falta de interés para obrar en el denunciante, tal y como se ha demostrado en el acápite 5.2.1. del quinto capítulo, ha quedado desacreditado, toda vez que se ha comprobado que el señor Flores, al momento de interponer la denuncia sí cumplía con este presupuesto procesal y; por lo tanto, no correspondía que se declare improcedente su solicitud. Sobre ello, también se ha verificado que el análisis de la Sala, lejos de encontrarse justificado, ha resultado irracional y en contra del ordenamiento jurídico. Esto, debido a que se evidencia la falta de aplicación de los principios de derecho bajo los que se encuentra la debida ejecución del procedimiento administrativo sancionador. Por otro lado, también se evidenció que hubo un cambio de postura por parte de la Sala, puesto que, en anteriores pronunciamientos ha mantenido un tenor similar en lo que versa sobre el presupuesto procesal de interés para obrar, el cual, en el presente caso, simplemente se desestimó sin justificación

válida, generando así un pronunciamiento que finalmente generó un agravio a la protección del denunciante y a su debido procedimiento.

En segundo lugar, resultaba pertinente dedicar un acápite al término de relación de consumo, su aplicación en el sector inmobiliario y la competencia del Indecopi en dicha cuestión. En principio, porque se evidenció que la parte demandante desconocía la competencia del Indecopi en la relación de consumo que la inmobiliaria tenía con sus compradores y porque, en general, al ser los servicios inmobiliarios un servicio regulado en el Código de Consumo correspondía reconocer al Indecopi como ente regulador y autoridad para resolver controversias que resulten de un agravio a los consumidores. En ese sentido, se puede concluir que, en el caso concreto se cumplía con todos los elementos que son necesarios para tener una relación de consumo: consumidor, proveedor y producto/servicio, aunado a ello, los servicios y productos inmobiliarios están normativamente regulados en el CPDC, por lo tanto, la injerencia del Indecopi además de legalmente válida resultaba necesaria.

En tercer lugar, al haberse comprobado la existencia de una relación de consumo y, que además el contrato de compraventa de bien futuro en la práctica operaba como un contrato por adhesión, entonces correspondía analizar la cláusula novena de dicho documento y verificar si se encontraba dentro de los parámetros que legalmente se denominan: cláusula abusiva de ineficacia relativa. Sobre este punto, también se consideró correcto el análisis realizado en primera instancia por la Comisión, toda vez que se confirmó que esta generaba un perjuicio económico al consumidor y una desventaja significativa que desequilibraba la relación proveedor – consumidor.

Por todo lo mencionado, se concluye que el pronunciamiento de la Sala respecto a este extremo no resultó coherente ni justificado, puesto que, correspondía ser procedente la solicitud del denunciante, ya que este tenía pleno y legítimo interés para obrar al momento de realizar la denuncia, asimismo, correspondía que la Sala mantuviera el análisis de la Comisión, toda vez que además de haber superado el presupuesto procesal, la cláusula

cuestionada por el consumidor correspondía a ser catalogada como una cláusula abusiva de ineficacia relativa. Por lo tanto, se debía declarar fundado dicho extremo de la denuncia, así como mantener las medidas correctivas y multas que fueron impuestas en la resolución revocada.

Como apreciación final del análisis del expediente, los problemas jurídicos encontrados han evidenciado una dispareja y frágil calidad de análisis de los hechos y medios probatorios, situación que además puede generar incertidumbre en los consumidores al no ver salvaguardados sus derechos, inclusive cuando estos se encuentran debidamente acreditados. Por lo tanto, corresponde a la autoridad y sobre todo a cada órgano funcional, subsanar dichos obstáculos a fin de salvaguardar los derechos de los consumidores y el correcto funcionamiento del mercado.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- Arana, M. d. (2014). Contrato de consumo: cláusula abusiva. *Revista de la Competencia y la Propiedad Intelectual* N° 10, 59-92.
- Arista Palomino, M. (2017). *Estrategia que permita a los consumidores adquirir satisfactoriamente viviendas en Lima Metropolitana*. Lima: Universidad del Pacífico.
- Beltrán, J. (2003). *Código Civil Comentado*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Coca Guzmán, S. (24 de diciembre de 2020). *Diferencias entre interés para obrar y legitimidad para obrar*. Obtenido de LP Derecho: <https://lpderecho.pe/interes-para-obrar-legitimidad-para-obrar-preliminar-derecho-civil/>
- Cornejo, P., & Rojas, N. (1 de agosto de 2023). *¿Cuándo un contrato inmobiliario es un contrato de adhesión? Los problemas que plantea la aplicación de la Ley N° 19.496 en la jurisprudencia*. Obtenido de Actualidad Jurídica: <https://actualidadjuridica.doe.cl/cuando-un-contrato-inmobiliario-es-un-contrato-de-adhesion-los-problemas-que-plantea-la-aplicacion-de-la-ley-n-19-496-en-la-jurisprudencia/>
- De la puente y Lavalle, M. (1997). Compraventa de bien futuro. *Ius et veritas*, 91-102.
- Devis Echandía, H. (1995). *Teoría general de la prueba judicial*. Bogotá: Editorial ABC.
- 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*, 102.
- Flores Bullón, J. (17 de setiembre de 2019). Carta Notarial N° 49551. Lima, Lima.

- Flores, P., & Durand, J. (2022). *Análisis jurisprudencial sobre la protección al consumidor a través de las resoluciones emitidas por el Indecopi - 2021*. Lima: Repositorio del Centro de Estudios en Políticas de Protección al Consumidor - Universidad San Martín de Porres.
- Grupo El Comercio. (5 de diciembre de 2019). V Capital aspira a convertirse en fondo de inversión inmobiliario. *El Comercio*.
- Herrera, J. L. (2015). *Análisis Jurídico de las cláusulas abusivas en los contratos de consumo*. Arequipa: Universidad Nacional San Agustín.
- INDECOPI. (29 de mayo de 2022). *Sector inmobiliario: ¿cuáles son los problemas más reportados por los consumidores?* Obtenido de Gob.pe: <https://www.gob.pe/institucion/indecopi/noticias/612220-sector-inmobiliario-cuales-son-los-problemas-mas-reportados-por-los-consumidores>
- INDECOPI. (24 de octubre de 2023). *¿Quiénes son los consumidores y proveedores?* Obtenido de Indecopi: <https://indecopi.gob.pe/web/atencion-al-ciudadano/-quienes-son-los-consumidores-y-proveedores->
- Iparraguirre Romero, G. (2014). La regulación de protección al consumidor en los productos y servicios inmobiliarios en el Perú. *Círculo de Derecho Administrativo*, 137-148.
- Landa Arroyo, C. (2017). *Los derechos fundamentales*. Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Mendoza Escalante, M. (2009). *Derechos fundamentales y Derecho privado: Eficacia de los derechos fundamentales entre particulares y su protección procesal*. Lima: Grijley.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2021). *Código de Protección y Defensa del Consumidor y normas complementarias*. Lima: Dirección de Sistematización Jurídica y Difusión.
- Monroy Galvez, J. (1994). Las Excepciones en el Código Procesal Civil Peruano. *Themis N° 27*, 124.
- Ramírez Jiménez, N. (2016). Artículo VI: Principios de iniciativa de parte y conducta procesal. En N. Ramírez Jiménez, *Código procesal Civil comentado por los mejores especialistas, Tomo I* (págs. 57-58). Lima: Gaceta Jurídica.
- Real Academia Española. (11 de octubre de 2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/inter%C3%A9s-leg%C3%ADtimo>
- Resolución Final N° 0001-2020/SPC-INDECOPI, Expediente N° 0935-2018/CC2 (Sala Especializada en Protección al Consumidor 3 de enero de 2020).
- Resolución Final N° 087-2021/CPC-INDECOPI-PUN, Expediente N° 4-2021/CPC-INDECOPI-PUN (Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Puno 20 de julio de 2021).

- Resolución Final N° 1869-2022/PS3, 1592-2022/PS3 (Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos de Protección al Consumidor N° 3 - Sede Lima Sur 2022 de noviembre de 28).
- Resolución Final N° 2382-2022/CC2, 698-2022/CC2 (Comisión de Protección al Consumidor N° 2 - Sede Central 27 de octubre de 2022).
- Resolución N° 0078-2012/SC2-INDECOPI (Sala de Defensa de la Competencia N°2 11 de enero de 2012).
- Resolución N° 0282-2021/SPC-INDECOPI, Expediente N° 1563-2019/CC2 (Sala Especializada en Protección al Consumidor 4 de febrero de 2021).
- Resolución N° 0524-2020/SPC-INDECOPI, Expediente N° 1583-2019/CC2 (Sala Especializada en Protección al Consumidor 24 de febrero de 2020).
- Resolución N° 1355-2019/SPC-INDECOPI, Expediente N° 149-2018/CPC-INDECOPI-PIU (Sala Especializada en Protección al Consumidor 22 de mayo de 2019).
- Resolución N° 3533-2012/SPC-INDECOPI, Expediente N° 005-2012/PS0-INDECOPI-PUN (Sala Especializada en Protección al Consumidor 4 de diciembre de 2012).
- Resolución N°001-2006-LIN-CPC/INDECOPI (Comisión de Protección al Consumidor 2006 de noviembre de 30).
- Revista Constructivo. (16 de octubre de 2020). *Sector inmobiliario superó expectativas de ventas al cierre del 2019*. Obtenido de Revista Constructivo: <https://constructivo.com/noticia/sector-inmobiliario-supero-expectativas-de-ventas-al-cierre-del-2019-1583157546>
- Roppo, V. (2009). *El Contrato*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Rubio Correa, M. (2008). *El Título Preliminar del Código Civil*. Lima: PUCP.
- Soto, C. (2003). Las cláusulas generales de contratación y las cláusulas abusivas en los contratos predispuestos. *Vniversitas*, 588.
- Stucchi, P. (2011). La Ciudadanía Económica en el Perú: Ensayos sobre la Protección al Consumidor en el Perú. *Revista Universidad del Pacífico*, 65.
- V CAPITAL S.A. (27 de setiembre de 2019). Carta Notarial N° 34200. Lima, Lima.
- V CAPITAL S.A. (2019). *Contrato de compraventa de inmueble* . Lima.
- V CAPITAL S.A. (febrero de 11 de 2020). Carta Notarial N° 35724. Lima, Lima.

VIII. ANEXOS



ANEXO 1 - MEDIOS PROBATORIOS DEL DENUNCIANTE

ÓRGANO RESOLUTIVO DE COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR:

JORGE BERNARDO FLORES SULLÓN con DNI N° 42890627, con domicilio en Urb. Los Portales de Surco, Calle 06, Mz. E Lote 09 – 1er. Piso, distrito de Santiago de Surco, Lima, con teléfono 977529123, me presento y digo:

Que formulo denuncia contra V CAPITAL SA, identificada con RUC N° 20109299710 por las siguientes **INFRACCIONES** al Código de Protección y Defensa del Consumidor:

- Incluir cláusulas abusivas y desproporcionales en el contrato en perjuicio del consumidor, considerando como penalidad abusiva; retener la totalidad (100%) de los montos entregados en caso de desistimiento.
- Omír en el contrato cláusulas de penalidad hacia la inmobiliaria en caso de retrasos en las fechas de entrega.
- Haber incumplido con el inicio de obra del segundo edificio en Julio 2019 según lo prometido en profoma.
- Aplicar método coercitivo en recibo de separación, al indicar que no se devolverá nada de lo depositado en caso de desistimiento.

REFERENCIAS:

- Haber incumplido con la entrega de los departamentos del primer edificio, programado para diciembre 2018, construcción que a la fecha aún no había finalizado.

Que sustento mi denuncia en los siguientes **HECHOS**:

Con fecha 14 de abril 2019 acudimos a la feria Nexo Inmobiliario llevado a cabo en el Parque de la Exposición, lugar en donde realizamos la separación de un departamento en el Edificio 2 del condominio Santa Leonor ubicado en Av. Las Gaviotas cruce con Av. Defensores del Moro – distrito de Chorrillos, Lima, proyecto que consta de 5 etapas, que promueve la inmobiliaria V CAPITAL SA, y que según Proforma Nro: 001361 nos aseguraron que la construcción del edificio 2 iniciaba en Julio 2018. Dicha separación se realizó con el monto de S/. 500.00 quinientos nuevos soles.

Luego de haber accedido a entregar el monto señalado, se nos entregó el Recibo de Separación adjunto al presente. De lo cual nos llamó la atención la Observación Nro. 4 del mismo, que indica textualmente lo siguiente: "Si el motivo del desistimiento no está relacionado a la negación de la aprobación del crédito hipotecario por parte de la entidad financiera no se devolverá nada de lo depositado". Manifestamos que antes de entregar el monto señalado, no se nos informó sobre esta observación.

Respecto a Métodos comerciales coercitivos, el inciso "e", Artículo 56.1 del Código de Protección y Defensa del Consumidor indica que los proveedores no pueden:

- e. Establecer limitaciones injustificadas o no razonables al derecho del consumidor a poner fin a un contrato cuando legal o contractualmente se le haya reconocido ese derecho, o a emplear los mismos mecanismos de firma, lugar y medios utilizados en la celebración de los contratos para desvincularse de estos.

Habiendo obtenido la aprobación del banco y con el ánimo de no perder los S/. 500.00 quinientos nuevos soles depositados, seríamos que bajo ninguna circunstancia podríamos dar marcha atrás – al menos eso fue lo que causó en nosotros la Observación 4 del Recibo de Separación -, además el proyecto que nos habían presentado se mostraba promeader, en un lugar céntrico y con facilidades para reunir nuestra cuota inicial.

De este modo, con fecha 17 de mayo 2019 recibimos la comunicación de la Sra. Ericka Escudero mediante correo electrónico, mediante el cual nos alcanzaba el archivo Word de la Minuta - el mismo que se adjunta al presente - indicando que previo a la firma de la misma, deberíamos realizar el depósito de la cuota inicial. En efecto de lo anterior con fecha 22 de mayo 2019, realizamos el depósito de S/. 6,000.00 seis mil nuevos soles en la cuenta BBVA de la inmobiliaria - se adjunta voucher de depósito -.

Luego de haber realizado el depósito anterior, con fecha 25 de mayo 2019 firmamos el documento: minuta de compra-venta para la separación de un departamento en el edificio 2 del condominio Santa Leonor, dicho documento fue firmado en las instalaciones de la Sala de Ventas del mencionado condominio, en presencia del vendedor Orlando Narváez. En dicho documento, el punto 3 del Anexo A detalla la forma de pago, estableciendo fechas de pago con la finalidad de completar la totalidad del 10% de cuota inicial del departamento.

En cumplimiento al programa de dicho contrato, con fecha 31 de julio 2019, se realizó el depósito de S/. 4,000.00 cuatro mil nuevos soles en la cuenta BBVA de la inmobiliaria - se adjunta voucher del depósito -. De tales depósitos, que hasta esta fecha hacen un total de S/. 10,500.00 diez mil quinientos nuevos soles, manifestamos que fueron entregados de buena fé, confiando en la información brindada por los representantes de la inmobiliaria.

Es a fines de agosto 2019 que acudimos personalmente a evidenciar los avances de la construcción, encontrando que la construcción del edificio 2 aún no había iniciado. Además, la construcción del edificio 1 se encontraba aparentemente paralizada y no mostraba un avance considerable desde el mes de abril, mes en que se visitó el inmueble por primera vez. Es así que haciendo una revisión en internet nos enteramos que la inmobiliaria V CAPITAL SA, venía presentando constantes retrasos en los avances del edificio 1, cuya fecha de entrega había sido diciembre 2018. Según la información que encontramos en el Facebook de la inmobiliaria, esta fecha había sido reprogramada en varias ocasiones causando el malestar de sus propietarios, ya que a la fecha aun no era entregada.

Ante esta situación, nos acercamos a la sala de ventas de la inmobiliaria a fin de solicitar las explicaciones del caso y la posibilidad de un posible desistimiento. En esta oportunidad fuimos atendidos por el encargado de ventas Sr. Orlando Narváez, indicando que las oficinas estaban relacionados al edificio 1 y que éstos iban a ser subarrendados lo antes posible. Además nos indicó que en caso de desistimiento debíamos tratar el tema con la Sra. Ericka Escudero en la oficina principal de la inmobiliaria en el distrito de Miraflores sito en Av. Alfredo Benavides-1650 Int. 401. También nos hizo referencia a cláusulas de penalidad en caso de desistimiento.

Días después conseguimos una reunión con la Sra. Ericka Escudero, quien nos atendió en la oficina principal del distrito de Miraflores. Al respecto, expresamos nuestra preocupación por el comportamiento que la inmobiliaria viene demostrando a los propietarios de la primera etapa, y la necesidad de un posible desistimiento por éste motivo, solicitando la devolución de los montos entregados hasta esa fecha. Por lo cual se nos indicó que los temas de desistimiento se tenían que tratar por el lado legal, además nos hizo referencia a cláusulas de penalidad en el contrato.

Haciendo un análisis al Contrato que firmamos, evidenciamos notables signos de arbitrariedad en algunas cláusulas, tal es así la Cláusula NOVENA, puntos 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.6. las mismas que de acuerdo a los Artículos 50 y 51 del Código de Protección y Defensa del Consumidor pueden ser consideradas como cláusulas abusivas.

En tal sentido, con fecha 17 de noviembre 2019 se envía la carta notarial Nro. 49551 - adjunta al presente -, la misma que fue recibida por la Sra. Fanny Manilla según sustento. En dicho documento manifestamos nuestra preocupación por el comportamiento que la inmobiliaria viene demostrando a los propietarios de la primera etapa, así también hacemos referencia a que en el contrato no encontramos cláusulas de penalidad hacia la inmobiliaria ante retrasos de este tipo. De este documento enviado mediante Carta Notarial, nunca obtuvimos respuesta alguna.

Con fecha 23 de Octubre 2019, presentamos el reclamo Nro. 00023009-2019-SAC/RC, con la finalidad de llegar a un acuerdo conciliatorio con la inmobiliaria V CAPITAL SAC; dicho reclamo estuvo a cargo del Sr. Jhonatan Mejía - Profesional Indecopi -. Como parte del procedimiento se programó una audiencia de conciliación para el día 20 de noviembre 2019. Es así que el día 18 de noviembre 2019 recibimos la llamada del Profesional a cargo informándonos que la inmobiliaria había solicitado una reprogramación de la audiencia.

Cabe mencionar que durante todo este tiempo la inmobiliaria no se comunicó con nosotros en ningún momento y no demostró intención de conciliar antes de la fecha de la audiencia; Por lo que tomando en consideración la recomendación del Profesional de Indecopi a cargo, decidimos optar por la denuncia administrativa, basándonos en señalar las cláusulas abusivas que nos perjudican económicamente como consumidor y obstaculizan el desistimiento ante un motivo atribuible a la inmobiliaria.

Según se muestra en el contrato, la cláusula **NOVENA- RESOLUCION DE COMPRAVENTA Y APLICACION DE PENALIDADES** sería una cláusula abusiva, ya que todo lo contenido en ella es sólo a favor de la inmobiliaria, colocando en notoria desventaja a nuestra persona como consumidor. En referencia al punto 9.6 de esta cláusula se afirma textualmente:

"En el hipotético caso que EL/LOS COMPRADOR/ES, invocando cualquier razón, motivo y/o circunstancias, se desistan o pretendan dejar sin efecto el presente contrato en forma unilateral, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática sin necesidad de requerimiento previo, al amparo de lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil,

"Para dicho efecto será de aplicación la penalidad pactada en el numeral 9.2 de la presente cláusula."

Del punto 9.6, no existe una precaución sobre los motivos, razones o circunstancias, los mismos que pueden ser varios; muchos de los motivos podrían ser atribuibles a los vendedores, tales como: mal comportamiento de la inmobiliaria, retrasos en los avances de obra, poca seriedad de la inmobiliaria, etc. Lo que deja de manifiesto que esta cláusula perjudica al consumidor, ya que ante estos motivos se reprime el derecho del consumidor al desistimiento y si lo hace, la inmobiliaria se faculta el derecho de retener la totalidad de los importes abonados.

Según lo indicado en el cronograma del contrato (forma de pago), nuestro siguiente abono debe realizarse en el mes de enero 2020 y el desembolso en el mes de febrero aproximadamente. Sobre ello, existe el alto riesgo que al abonar dicha cantidad de dinero, ésta pueda ser retenida en su totalidad en caso de resolución del contrato por desistimiento de nuestra persona, sin importar que las causales del desistimiento sean atribuibles a la inmobiliaria.

En virtud del Capítulo I, Artículo I, punto 1.1., inciso "e", del Código de Protección y Defensa del Consumidor, se indica que: *el consumidor tiene derecho a la devolución de la cantidad pagada, según las circunstancias.* En tal sentido, es atribuible a estas circunstancias el riesgo que implica la inmobiliaria V CAPITAL, dado el comportamiento que viene demostrando hasta la fecha.

Según se muestra en el contrato, las penalidades sólo son hacia el consumidor. No se encontró penalidad alguna hacia la inmobiliaria en los casos de retraso en las fechas de entrega, como los que ha ocurrido con el edificio 1. Dejando de este modo vulnerable al consumidor. Es por este motivo y con el temor de que nos ocurra lo mismo que ha sucedido con el edificio 1 que presentamos esta denuncia, buscando la protección de nuestros derechos como consumidor y de nuestra economía.

Otro de los hechos de nuestra denuncia, es que con las evidencias presentadas se demuestra que la inmobiliaria mintió prometiendo que el inicio del segundo edificio sería en Julio 2019, siendo ésta fecha de inicio un factor clave que influyó al momento de separar el departamento. En el mes de mayo 2019, fecha en que firmamos los documentos, los representantes de la inmobiliaria eran conscientes que aún no se entregaba el edificio 1.

En virtud de lo señalado, rogamos se investigue a profundidad a la inmobiliaria que tanto tiempo tarda con la construcción de un proyecto inmobiliario millonario, promotor, pero que no avanza, quedando muy lejos de lo que prometieron al momento de captarnos como clientes.

Que, adjunto los siguientes MEDIOS PROBATORIOS:

- Copia de Carta Notarial Nro. 49551
- Copia de vouchers de depósito por los montos de S/ 6,000.00 y S/ 4,000.00
- Copia de Recibo de Separación por el monto de S/ 500.00
- Copia de Proforma Nro. 001361, de fecha 20 abril 2019
- Copia de Contrato, firmado en las instalaciones de la sala de ventas en presencia del ejecutivo de ventas
- Copia de anexo A, cronograma de pagos
- Copia de anexos B y C (planos y cuadro de acabados respectivamente)
- Reclamo Nro. 00023009-2019-SAC/RC
- Enlaces de Referencia (Se recomienda analizar código QR para acceder a los enlaces desde internet)

FanPage del proyecto Santa Leonor:

- <https://www.facebook.com/CondominioSantaLeonor>

Información en Internet (Obra cuya primera etapa debió ser entregada en diciembre 2018):

- <https://urbania.pe/blog/proyectos-inmobiliarios/condominio-santa-leonor-un-gran-proyecto-verde-en-chomillos>
- <https://www.facebook.com/renzo.villamann/posts/2425774974345467>
- <https://www.facebook.com/renzo.villamann/posts/2409418752647756>

POR LO EXPUESTO:

Solicito se declare fundada mi denuncia y se ordene al proveedor V CAPITAL SA como medida correctiva la devolución del dinero abonado, el mismo que asciende a S/ 10,500.00 Diez mil quinientos Nuevos Soles.

Asimismo, solicitamos dejar sin efecto cualquier contrato y/o documentos firmados en las instalaciones de la Sala de Ventas del condominio Santa Leonor el día 25 de mayo del año en curso.

Para efectos de depósito, adjunto los datos de mi cuenta bancaria Cts. BBVA 0011-0057-0238321957

(FIRMA)

IMPORTANTE

1. Debe presentarse además del escrito de denuncia y sus anexos, tantas copias de dicho escrito y sus anexos para notificar a todos los denunciados que existan, debiendo el administrado contar con una copia de lo mismo como cargo.
2. Para presentar una denuncia debe efectuarse el pago de una tasa de S/ 36,00 que se efectúa en el Banco de la Nación (Cód. N° 301000738), y adjuntar el comprobante o indicar la fecha de pago y el número de comprobante.
3. En caso de tratarse de una denuncia maliciosa, es decir, quien a sabiendas de la falsedad de la imputación o de la ausencia de motivo razonable, denuncia a alguna persona natural o jurídica, será sancionado con una multa de hasta 50 UIT mediante resolución debidamente motivada¹.

¹ D.LEG. N° 867, LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI

Artículo 7°.- (...) Quien a sabiendas de la falsedad de la imputación o de la ausencia de motivo razonable, denuncia a alguna persona natural o jurídica, atribuyéndole una infracción sancionable por cualquier órgano funcional del Indecopi, será sancionado con una multa de hasta 50 UIT mediante resolución debidamente motivada.

CARLOS ENRIQUE DEBERIA PALOMINO
NOTARIO DE LIMA
17 SEP. 2019
RECEPCIÓN
CALLE ANDRÉS REYES N° 468 - SAN ISIDRO
CENTRAL TELEFÓNICA: 852-8300

CARLOS ENRIQUE DEBERIA PALOMINO
NOTARIO DE LIMA
CARTA NOTARIAL
Lima, 17 de setiembre 2019.
17 SEP. 2019
N° 49551
CALLE ANDRÉS REYES N° 468 - SAN ISIDRO
CENTRAL TELEFÓNICA: 852-8300

Señores:

V CAPITAL SA.

RUC. 20109269710

Dirección: Av. Alfredo Benavides Nro. 1850 Int. 401 – Lima, Lima, Miraflores

Recibido:

17/SEP. 2019

2:19 pm

Fanny Henkel J

42684119


Que con fecha 25 de mayo 2019, firmamos el documento Minuta de Compra Venta para la separación de un departamento en la segunda etapa del condominio Santa Leonor; dicho documento fue firmado en las instalaciones de la Sala de Ventas del mencionado condominio cito en Av. Las Gaviotas cruce con Av. Defensores del Morro, distrito de Chorrillos, Lima.

El condominio Santa Leonor consta de 6 etapas, siendo la entrega de la primera etapa para diciembre 2018 y luego postergado en tres oportunidades, siendo éstas: marzo 2019, junio 2019 y setiembre 2019 respectivamente sin cumplimiento alguno. Ésta primera etapa según se evidencia físicamente, a la fecha aún no ha sido entregada a sus propietarios ni mucho menos culminada.

Que según lo prometido por la inmobiliaria, la construcción de la segunda etapa debió iniciar en julio 2019. Habiendo incumplido con esto y sumado a los incumplimientos de la primera etapa; nos vemos preocupados y directamente afectados por el comportamiento que la inmobiliaria viene demostrando a los propietarios, siendo éste un precedente negativo que genera desconfianza y que no garantiza que la entrega de los departamentos de la segunda etapa se den en los tiempos indicados por la misma.


Que en lo que va del año, la inmobiliaria no ha cumplido con el avance prometido en la construcción del condominio, siendo éste un avance lento que deja muy lejos las expectativas prometidas; por lo que nos vemos obligados a recurrir a este medio a fin de salvaguardar nuestra economía y no ver afectados nuestros planes de adquirir una vivienda digna.

Cabe precisar que el documento Minuta de Compra Venta firmado en las instalaciones de la Sala de Ventas del condominio Santa Leonor, demostraría además notables signos de arbitrariedad, ya que dicho documento carece de cláusulas de suma importancia en favor de nuestra persona como compradores, dejándonos vulnerables en caso de retrasos excesivos, como los que está demostrando la inmobiliaria a los propietarios de la primera etapa.

 *Notaria Encargada Palomino*
Andrés Reyes N° 468 - San Isidro,
(Al. Cota. 7 de la Av. Rivera Navarrete)
LIMA - PERU
CENTRAL TELEFÓNICA: 852-8300

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARÍA

EL CASO DEBERIA PALOMINO RECIBIR ANTES DE LOS 30 C. HABILIT. CASO CONTRARIO SERA ELIMINADO DE SUS TRAMITES


Considerando, que es responsabilidad de la inmobiliaria V CAPITAL SA el garantizar la construcción del condominio Santa Leonor, dentro de los tiempos previstos en todas sus etapas y por los puntos antes expuestos, es evidencia notable que la inmobiliaria viene incumpliendo con estos lineamientos. Por tales motivos, solicitamos dejar sin efecto cualquier contrato y/o documentos firmados en las instalaciones de la Sala de Ventas del condominio Santa Leonor el día 25 de mayo del año en curso.

Además, solicitamos efectuar la devolución de los montos que fueron depositados de forma puntual en la Cuenta Cta. MIN 0011-0117-01-00114220-95 de la inmobiliaria V CAPITAL SA, según el siguiente detalle:

- S/ 500.00** : De fecha 14 de abril 2019, Operación N° AP 482775, por concepto de separación (**Se adjunta Recibo de Separación**)


- S/ 6,000.00** : De fecha 22 de mayo 2019, Operación N° 000003420, por concepto de abono de cuota inicial (**adjunto copia de voucher de depósito**)

- S/ 4,000.00** : De fecha 31 de Julio 2019, Operación N° 000001455, por concepto de abono de cuota inicial (**adjunto copia de voucher de depósito**)

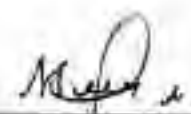
Total: S/ 10,500.00 Nuevos Soles

Por lo que esperamos proceda a depositar en un plazo no mayor de 15 días la suma de **S/ 10,500.00 Diez mil quinientos Nuevos Soles** en la cuenta del Titular Jorge Bernardo Flores Sullón Cta. BBVA 0011-0057-0238321957, dadas las causales de incumplimiento por retrasos en la construcción del condominio Santa Leonor que son responsabilidad de la inmobiliaria.

Así mismo precisamos nuestro domicilio en *Urb. Los Portales de Surco, Calle 6 Mz. E Lote 9, Primer Piso – distrito Santiago de Surco, Lima*; a fin de recibir respuesta al presente en un plazo no mayor a 15 días, indicado en el párrafo anterior.



Jorge Bernardo Flores Sullón
Dni. 42890627



Milagros del Socorro Silupú Coveñas
Dni. 44860944



RECIBO DE SEPARACIÓN

Recibí de Jorge Bernardo Flores Sullán identificado(a) con DNI N° 42890623, señalando domicilio en Cv. O'Sceda meridional 6821, distrito de Los Olivos; Provincia y Departamento de Lima, el importe de S/. 500.00 (Quientos con 00/100 Soles), por concepto de SEPARACION por la compra de la siguiente unidad Inmobiliaria: Departamento N° 311 del Edificio 2, y Estacionamiento N° - Nivel - del Proyecto "CONDominio SANTA LEONOR" ubicado en la Av. Las Gaviotas cruce con la Av. Defensores del Morro, Distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima.

Block N
DPTO 703

Costo del Departamento	S/ 402,245
Costo del Estacionamiento	S/ 25,000
Descuento por Preventa	S/ 80,000.00
Total del Precio	S/ 347,245

Observaciones:

1. El importe de separación por S/. 500.00 (Quientos con 00/100 Soles), formará parte de la cuota inicial de la unidad inmobiliaria.
2. El plazo de esta separación será de 15 días calendarios.
3. Si la entidad financiera no aprueba el crédito hipotecario, la inmobiliaria devuelve el 100% del monto de separación.
4. Si el motivo del desistimiento no está relacionado a la negación de la aprobación del crédito hipotecario por parte de la entidad financiera, no se devolverá nada de lo depositado.

Deposito N° 91
Pendiente escoger N° estac.
Premio minicomponente

Lima, 14 de ^{Nov} Noviembre del 2019

Cirilo Esudatos

V CAPITAL S.A.
RECIBI CONFORME



CONDOMINIO

SANTA LEONOR

PARQUE PRIVADO

Nº 001361

Estacionamiento
 DEBE ALBERCA: S/ 25,200.
 DEBE SITIOS: S/ 75,200

PROFORMA**DATOS DEL CLIENTE**Nombres y Apellidos: JORGEFloraDNI: 42090627

Email: _____

Teléfono: 977 529 123Estado Civil: C

Hijos: _____

Ingresos Sustentados: S/ 7,000.

Otros Ingresos: _____

DATOS DEL INMUEBLEUnid. Inmobiliaria: 300M. 2 BañosVista ParqueÁrea Total: 77 m²

Estacionamiento: _____

Edificio: 02Número: #317 (3er piso)Precio de Lista: S/ 424,252.00Dcto: S/ 80,000.00Precio de Venta: S/ 344,252.00**FORMA DE PAGO**

Separación S/ 500.00 (Depósito 50' fondo #81)

Cuota Inicial (10%) S/ 34,425

Saldo a Financiar B BVA. S/

V CAPITAL S.A. (EDIFICIO 01)
 0011-0117-0100123114-99
 CCI
 011-117-000100123114-99

V CAPITAL S.A. (EDIFICIO 02)
 0011-0117-0100114220-95
 CCI
 011-117-000100114220-95

Fecha de Emisión 20 / Abril / 2019Validez: 5 DÍAS

Fecha de Entrega (Edificio 02 SL):

Inicio: Julio 2019Entrega: Julio 2020.

*Esta certificación no asegura la obtención del crédito hipotecario final.
 *La tasa de interés con que Ud. está cotizado, es meramente referencial
 y puede no corresponder a la tasa final que Ud. obtenga al gestionar su
 crédito hipotecario.

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el Contrato de Compraventa de Bien Futuro (en adelante, el "Contrato") que celebran, de una parte, **V CAPITAL S.A.** con R.U.C. N° 20109289710, con domicilio en Av. Tejada N° 350, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, República del Perú, debidamente representada por su Gerente General Adjunto, señor **JOSE CARLOS VALLEJO TUCCIO**, identificado con DNI N° 09338305, según facultados que constan debidamente inscritos en la partida N°02457873 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante "**LA VENDEDORA**"); y, por otra parte, la(s) persona(s) cuyos datos de identificación, documentos de identidad, estado civil, representación y/o domicilio, aparecen en el numeral 1, del **ANEXO A** de la presente minuta (en adelante, "**EL/LOS COMPRADOR/ES**"), de conformidad con los términos siguientes:

CLAUSULA PRIMERA - ANTECEDENTES

1.1 **EL/LOS COMPRADOR/ES** tiene(n) interés en adquirir el inmueble que forma parte del "Conjunto Residencial Santa Leonor" que se detalla a continuación:

- Departamento N°317 del Edificio 2;

Los detalles de dicha unidad inmobiliaria se encuentran descritos en el numeral 2 del **ANEXO A** (en adelante, "**EL INMUEBLE**") para uso y destino exclusivo de vivienda.

1.2 **LA VENDEDORA** es propietaria del terreno conformado por el Lote N°30, 31, 32 y Sector C, Urbanización Santa Leonor Tercera Etapa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas constan inscritos en la partida electrónica No 13461469 del Registro de Predios de Lima. El predio matriz tiene un área total de 13,769.59 m².

1.3 **LA VENDEDORA** está desarrollando sobre el terreno indicado en el numeral 1.2 anterior, sujeto a las normas que regulan el régimen de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, un proyecto arquitectónico para la construcción de un conjunto residencial de vivienda multifamiliar denominado "Conjunto Residencial Santa Leonor", cuyo anteproyecto ha sido aprobado por la Municipalidad de Chorrillos bajo expediente No. 8340-15. Este proyecto consistirá en la edificación de siete (07) torres, en las cuales se construirán quinientos treinta (530) departamentos, y, trescientos cincuenta y seis (356) estacionamientos, además de las áreas de uso común (en adelante, el "**Proyecto**"). El Proyecto está conformado por cuatro (04) etapas, debiendo precisarse que **EL INMUEBLE** estará ubicado en la Etapa 1.

1.4 Los detalles del Proyecto se encuentran especificadas en el proyecto de arquitectura, plance y relación de acabados que **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara(n) conocer y comprender, aceptando desde ya que las correspondientes áreas, linderos y medidas perimétricas definitivos serán los establecidos a la terminación del Proyecto y conforme a lo señalado en la conformidad de obra, declaratoria de edificación o documento similar o análogo que otorgue la Municipalidad Distrital de Chorrillos.

Las partes acuerdan que **LA VENDEDORA** podrá hacer las modificaciones a los inmuebles que construya en el marco del Proyecto y a sus acabados, que por razones técnicas o constructivas considere a su exclusivo criterio realizar.

1.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta(n) que su porcentaje de participación sobre las áreas y bienes comunes en el Proyecto será el que se establezca en el/los Reglamento (s) Interno (s) que se inscriba(n) en los Registros Públicos.

1.6 **LA VENDEDORA** declara que con fecha 12 de enero del 2016, se aprobó el Anteproyecto del Proyecto, según consta del Acta N°01 emitida por la Municipalidad Distrital de Chorrillos.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO

2.1 Por medio del presente acto, **LA VENDEDORA** se obliga a entregar en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, **EL INMUEBLE** descrito en el numeral 1.1, de la cláusula primera del presente contrato, cuyos detalles están especificados en el numeral 2 del **ANEXO A**. Por su parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES**

se obliga(n) a pagar a LA VENDEDORA, en calidad de contraprestación, el precio que se indica en el numeral 3 del ANEXO A.

2.2. Las partes dejan constancia que la transferencia de propiedad de EL INMUEBLE se realiza ad-corpus, de tal manera que se comprenderá todo cuanto de hecho y por derecho corresponde o es inherente al dominio o propiedad del mismo, incluyendo las construcciones existentes, las instalaciones, usos, derechos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y otros referidos al mismo, sin reserva ni limitación alguna.

2.3. Se deja establecido que siendo este contrato uno de compraventa de bien futuro, el área definitiva de EL INMUEBLE se definirá a la culminación de la construcción, área que deberá figurar en la Declaratoria de Edificación correspondiente, por lo cual ELLOS COMPRADORES aceptan conocer que el área indicada en el numeral 2 del ANEXO A es aproximada. Asimismo, la numeración definitiva de EL INMUEBLE será la que corresponda de acuerdo con el certificado de numeración que expida la Municipalidad Distrital de Chorrillos, al término de construcción del Proyecto. Una vez que la Municipalidad citada expida la numeración final de EL INMUEBLE, las partes procederán a suscribir la minuta y escritura pública adaratoria que corresponda, de darse el caso.

TERCERA.- PRECIO DE VENTA

3.1. El precio de venta libremente pactado entre las partes por la transferencia de EL INMUEBLE se detalla en el numeral 3 del ANEXO A, describiéndose en el mismo el plazo y las condiciones estipuladas para el pago del precio.

3.2. La firma puesta por las partes en la presente minuta se entiende como constancia de aceptación de la modalidad de pago del precio pactado.

3.3. ELLOS COMPRADORES declara(n) bajo juramento que los fondos que utilice para cancelar el precio no tienen un origen ilícito, asumiendo toda responsabilidad al respecto.

CUARTA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA

El presente Contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que el bien llegue a tener existencia, en aplicación del artículo 1534 del Código Civil, sin perjuicio de la obligación de pagar el precio conforme a lo establecido en este documento. No obstante ello, las partes acuerdan que la condición se entenderá cumplida cuando se termine la construcción de EL INMUEBLE, se otorgue la Declaratoria de Edificación respectiva y se logre la inscripción de la independización del edificio en las diferentes unidades inmobiliarias que lo conforman.

QUINTA.- GRAVÁMENES Y EQUIVALENCIA DE PRESTACIONES

5.1. LA VENDEDORA declara que EL INMUEBLE que se vende no estará afecto a cargas, gravámenes, embargos, hipotecas, actos o contratos, medida judicial o extrajudicial que de alguna forma limite o impida su libre disposición y dominio o que afecte al derecho de propiedad, obligándose no obstante a la evicción o saneamiento de ley, salvo por la hipoteca constituida a favor de un banco local sobre el terreno para efectos de financiar la ejecución de El Proyecto.

5.2. Los contratantes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y EL INMUEBLE vendido y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación. Ambas partes convienen en establecer que la venta es Ad Corpus.

5.3. Cualquier eventual diferencia entre las áreas señaladas en el presente contrato y EL INMUEBLE, no darán derecho a ELLOS COMPRADORES a resolver el presente contrato ni a solicitar disminución en el precio pactado, salvo lo previsto a continuación.

En caso los cambios introducidos al Proyecto, producto del supuesto regulado en el numeral 1.4 de la cláusula primera del presente contrato, afecten el metraje de EL INMUEBLE en tres por ciento (3%), o menos, del área total comprendida por el mismo según la descripción contenida en el numeral 2 del ANEXO A, las partes acuerdan que el precio de venta de EL INMUEBLE no será ajustado y las partes se hacen mutua y recíproca donación de cualquier diferencia que pudiera existir en el precio por motivo de variaciones en el metraje de EL INMUEBLE.

En el caso que la variación del área de EL INMUEBLE sea de menos y supere el 3% a lo establecido en el numeral 2 del Anexo A, EL/LOS COMPRADOR/ES tendrá derecho a solicitar el reembolso por la diferencia de áreas de acuerdo al precio de venta pactado en el presente contrato, calculado en función al precio por metro cuadrado que resulte de dividir el precio de EL INMUEBLE sobre el área señalado en el numeral 2 del Anexo A. Asimismo, en caso la variación del área de EL INMUEBLE, sea de más y supere el 3% a lo establecido en el numeral 2 del Anexo A, EL/LOS COMPRADOR/ES estarán obligados al pago por el diferencial de áreas de acuerdo al precio de venta pactado en el presente contrato, calculado en función al precio por metro cuadrado que resulte de dividir el precio de EL INMUEBLE sobre el área señalado en el numeral 2 del Anexo A.

SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE

6.1 LA VENDEDORA se obliga a hacer entrega formal de EL INMUEBLE completamente terminado a más tardar el 31 de julio del 2020 y siempre y cuando EL/LOS COMPRADOR/ES haya(n) cancelado el total del precio de venta a satisfacción y a conformidad de LA VENDEDORA.

Asimismo, el plazo previsto en el párrafo precedente para la entrega de EL INMUEBLE podrá ser prorrogado por un plazo máximo de noventa (90) días calendario, a solicitud de LA VENDEDORA, mediante comunicación por escrito dirigida a EL/LOS COMPRADOR/ES. El plazo se extenderá automáticamente, en el supuesto que se presentase un caso fortuito o fuerza mayor que impida la ejecución de la construcción de EL INMUEBLE y mientras dure dicha imposibilidad.

6.2 EL/LOS COMPRADOR/ES será(n) notificado(s) para la entrega de EL INMUEBLE materia de este Contrato, mediante carta simple con siete (07) días de anticipación a la fecha de entrega. En dicha comunicación se señalará el día, la hora y el lugar de reunión para el acto de entrega, debiendo concurrir necesariamente EL/LOS COMPRADOR/ES interviniente(s) en este Contrato salvo que sea representado por otro mediante carta poder con firma legalizada. Para estos efectos se levantará un Acta de Entrega que será firmada por LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES en señal de aceptación y conformidad con la entrega de EL INMUEBLE, las características, condiciones y estado en general en los que se le entregan. La mencionada Acta de Entrega se otorgará al formato previsto en el ANEXO D.

En cualquier caso EL/LOS COMPRADOR/ES podrá(n) dejar constancia por escrito y de manera expresa en el Acta de Entrega su desaprobación y/o observaciones respecto de EL INMUEBLE, únicamente si éste no cumple con las características y condiciones previstas en el Contrato. Dichas observaciones deberán ser proporcionadas en ese mismo acto, por cuenta de LA VENDEDORA, al encargado del área de postventa de LA VENDEDORA, con el fin de que se proceda a la verificación y levantamiento, en caso correspondiera, de las observaciones efectuadas.

6.3 Si EL/LOS COMPRADOR/ES no concurre(n) a la citación para la entrega de EL INMUEBLE y/o no suscribiera el Acta de Entrega en la fecha pactada, autoriza(n) por este documento a que la entrega y recepción de EL INMUEBLE se realice por intervención de un Notario de Lima, quien levantará un acta notarial, formalizándose de esta manera la entrega y recepción de EL INMUEBLE con la notificación del acta notarial que el Notario de Lima cursará a las partes contratantes a los domicilios consignados en este Contrato. Realizada la notificación antes indicada, las respectivas llaves quedarán a disposición de EL/LOS COMPRADOR/ES para su recojo.

6.4 Suscrita el Acta de Entrega o notificado el acta notarial conforme al procedimiento descrito en el numeral precedente, EL/LOS COMPRADOR/ES asumirá(n) todos los riesgos y obligaciones inherentes a EL INMUEBLE, incluido los gastos por servicios públicos, mantenimiento, tributos y demás obligaciones de carácter formal y sustancial que sean atribuibles directa o indirectamente a EL INMUEBLE y/o a los propietarios, o que se generen producto de su entrega.

6.5 Las partes declaran conocer que con la entrega de EL INMUEBLE se entenderá entregadas también las áreas y bienes comunes correspondientes tanto a la Torre donde se ubica, y al Proyecto propiamente dicho. Sin embargo, cabe precisar que las áreas comunes que forman parte del Proyecto serán entregadas en función a su progresiva ejecución en cada una de las fases, como es el caso del Parque Central, Alamedas, área de estacionamiento y todas las que correspondan.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

LA VENDEDORA está obligada a lo siguiente:

- 7.1 Realizar los trámites y solicitar los permisos y licencias para la construcción del Proyecto y proporcionar a pedido de EL/LOS COMPRADOR/ES copia de la documentación que sustente su obtención;
- 7.2 Tramitar la declaratoria de fábrica, el Reglamento Interno de propiedad horizontal, así como la independización de EL INMUEBLE e inscribirla en el Registro de Predios de Lima en un plazo no mayor de 12 meses de obtenida la Declaratoria de Fábrica y la Conformidad de Obra expedida por la municipalidad competente;
- 7.3 Entregar EL INMUEBLE y las áreas y bienes comunes de acuerdo con lo previsto en este contrato y a lo que se refiere en el ANEXO B y ANEXO C respectivamente;
- 7.4 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el banco financiador del Proyecto haya comunicado a EL/LOS COMPRADOR/ES o a LA VENDEDORA la aprobación del desembolso de crédito para el pago del saldo del precio indicado en el numeral 3 del ANEXO A o el requerimiento para la firma de los contratos de préstamo respectivos. La firma de la escritura pública por parte de LA VENDEDORA se realizará contra el pago del indicado saldo. Para dichos efectos, EL/LOS COMPRADOR/ES autorizan a LA VENDEDORA a solicitar al referido banco información sobre el crédito aprobado y sobre la aprobación del referido desembolso.
- 7.5 Suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad de EL INMUEBLE de acuerdo con los términos previsto en el presente Contrato.
- 7.6 Pagar los tributos municipales que les corresponda relacionados con EL INMUEBLE hasta la fecha de entrega, momento a partir del cual EL/LOS COMPRADOR/ES asumirá(n) la obligación de pagar los gastos de mantenimiento que origine EL INMUEBLE, así como los servicios de administración, agua, luz, limpieza y demás gastos por bienes y servicios comunes relacionados directa o indirectamente con dichos bienes.
- 7.7 Entregar a EL COMPRADOR el Manual de Propietario de EL INMUEBLE.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES está(n) obligado(s) a lo siguiente:

- 8.1 Pagar el precio de venta de EL INMUEBLE dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en el numeral 3 del ANEXO A.
- 8.2 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el banco financiador del Proyecto haya comunicado a EL/LOS COMPRADOR/ES o a LA VENDEDORA la aprobación del desembolso de crédito para el pago del saldo del precio indicado en el numeral 3 del ANEXO A o el requerimiento para la firma de los contratos de préstamo respectivos. En caso de incumplimiento LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática sin necesidad de requerimiento previo, al amparo de lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil. Para dicho efecto será de aplicación lo previsto en el numeral 9.2 de la cláusula novena del presente contrato.
- 8.3 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad municipal competente, debiendo ser entregada al Notario que elevará a escritura pública la presente minuta.

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de EL INMUEBLE. En este sentido, por el presente acto, EL/LOS COMPRADOR/ES otorga(n) poder irrevocable, a favor de los representantes autorizados de LA VENDEDORA, conforme al modelo adjunto a esta minuta en calidad de ANEXO E.

- 8.4 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales tales como: (i) Impuesto Predial desde el año siguiente a aquel en que se produzca la entrega de EL INMUEBLE, (ii) arbitrios municipales, entre otros tributos que afecten a EL INMUEBLE, a partir de la fecha de entrega del mismo, (iii) así como el pago de los servicios comunes

de electricidad, agua, mantenimiento y otros relacionados con EL INMUEBLE a partir de la fecha de entrega del mismo.

8.5. Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el Reglamento Interno, cuyo proyecto le será entregado por LA VENDEDORA oportunamente y que podrá ser modificado para efectos de obtener su debida inscripción en los Registros Públicos.

8.6. Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia.

8.7. EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete(n) a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de EL INMUEBLE y de las áreas y bienes comunes del Proyecto que le(s) corresponda(n), a partir de la entrega del mismo. El servicio de administración será contratado por LA VENDEDORA por un periodo de seis (6) meses. Luego de culminados los seis (6) meses desde su nombramiento, corresponderá a la Junta de Propietarios ratificar a dicho administrador o designar otro nuevo.

8.8. Efectuar la inscripción del dominio de EL INMUEBLE a su favor en el Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima y Callao, y en la Municipalidad de Chorrillos, dentro del plazo de ley.

8.9. No variar su perfil crediticio, velar por que la aprobación crediticia otorgada por el banco financiador del Proyecto se mantenga vigente, y de ser el caso renovar dicha aprobación crediticia a su vencimiento, presentando todos los documentos necesarios para ello.

8.10. Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el Manual de Propietario de EL INMUEBLE. El detalle de los lineamientos y demás características y/o consideraciones que EL/LOS COMPRADOR/ES debe (n) procurar seguir para el cuidado de EL INMUEBLE, se encuentra descrito en el mismo.

8.11. En caso EL/LOS COMPRADOR/ES haya (n) tomado un crédito por Ahorro Hipotecario o Ahorro Casa, u otro similar, EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga (n) a presentar a LA VENDEDORA la apertura del Ahorro Casa y a pagar puntualmente cada una de sus cuotas Ahorro Casa.

Una vez cumplido con el pago de las cuotas antes indicadas, EL/LOS COMPRADOR/ES, deberá (n) acompañar cualquier documentación adicional que requiera el banco, con la finalidad que éste emita la carta de aprobación definitiva del crédito hipotecario dentro del plazo de siete (07) días calendario.

En caso de incumplimiento en el pago de alguna de las cuotas o en el caso se produzca un incumplimiento imputable a EL/LOS COMPRADOR/ES, que retrase el procedimiento de aprobación definitiva de parte del Banco, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática sin necesidad de requerimiento previo, al amparo de lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil.

NOVENA.- RESOLUCION DE COMPRAVENTA Y APLICACION DE PENALIDADES

9.1. Ante cualquier incumplimiento de las obligaciones por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES asumida (s) y/o derivada (s) del presente contrato, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática sin necesidad de requerimiento previo, al amparo de lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil. Para ejercer la resolución bastará una comunicación dirigida por LA VENDEDORA a EL/LOS COMPRADOR/ES, haciéndole conocer su decisión resolutoria. El hecho de que LA VENDEDORA no opte por la resolución del contrato ante la falta de pago oportuno o cualquier otra causa, no significará que han renunciado a tal derecho.

9.2. Ambas partes convienen que en caso de resolución del presente contrato en razón a las causales invocadas en la presente cláusula y cláusula octava de este contrato, EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza(n) a LA VENDEDORA a retener el total del monto entregado, como penalidad, la cual se aplicará en la misma fecha en que se remita la carta de resolución de contrato indicado en el numeral anterior.

9.3. Asimismo, se establece como causal de incumplimiento en caso EL/LOS COMPRADOR/ES no efectúe(n) el pago de unas o más cuotas consecutivas del crédito hipotecario asumido con la entidad bancaria que financie la compra de EL INMUEBLE, y con ello la ejecución, por parte de la entidad bancaria que corresponda, de la fianza solidaria asumida por LA VENDEDORA con ocasión del crédito hipotecario contratado por EL/LOS COMPRADOR/ES. Ante dicho incumplimiento y habiéndonos ocasionado un perjuicio por dicha ejecución de

garantía, LA VENDEDORA aplicará el mismo procedimiento previsto en el numeral 9.1 y 9.2, es decir que EL/LOS COMPRADOR/ES perderá (n) en favor de LA VENDEDORA, sin derecho a devolución alguna renunciando a todo reclamo y devolución, el íntegro del dinero recaudado hasta ese momento, a título de penalidad por los daños y perjuicios que desde ya EL/LOS COMPRADOR/ES reconoce(n) que su incumplimiento le ocasione a LA VENDEDORA, sin perjuicio del daño ulterior. Tanto la resolución, como la penalidad a aplicarse ante este evento sólo podrán ser ejecutadas por LA VENDEDORA mientras no se obtenga la independización de la unidad inmobiliaria materia de compra, y con ello la inscripción del presente contrato de compraventa y de la garantía hipotecaria que pese sobre las mismas.

9.4. Producida la resolución, el Contrato de Compraventa quedará sin efecto y LA VENDEDORA reasumirá la posesión y el dominio de EL INMUEBLE, quedando en completa libertad para disponer de EL INMUEBLE en la forma que juzgue conveniente, no teniendo EL/LOS COMPRADOR/ES derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.

9.5. En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que EL/LOS COMPRADOR/ES ya haya(n) tomado posesión de EL INMUEBLE, éste deberá cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de LA VENDEDORA dentro de los 15 días calendario de haberle sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará obligado a pagar a título de penalidad a LA VENDEDORA el equivalente a US\$ 50.00 por cada día que no desocupen en su totalidad EL INMUEBLE, sin perjuicio del pago de la penalidad prevista para ese caso puntual.

9.6. En el hipotético caso que EL/LOS COMPRADOR/ES, invocando cualquier razón, motivo y/o circunstancia se desista o pretenda dejar sin efecto el presente contrato en forma unilateral, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática sin necesidad de requerimiento previo, al amparo de lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil. Para ejercer la resolución bastará una comunicación dirigida por LA VENDEDORA a EL/LOS COMPRADOR/ES, haciéndole conocer su decisión resolutoria. Para dicho efecto será de aplicación la penalidad pactada en el numeral 9.2 de la presente cláusula.

DÉCIMA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES

EL/LOS COMPRADOR/ES declara(n) que al momento de suscripción del presente Contrato LA VENDEDORA ha cumplido con la entrega de: (i) los planos de distribución de EL INMUEBLE, los mismos que constan en el ANEXO B del presente Contrato; y (ii) las características de los acabados de EL INMUEBLE y las áreas comunes del Proyecto, las mismas que constan en el ANEXO C del presente Contrato, todos los cuales EL/LOS COMPRADOR/ES declara(n) conocer y aceptar.

DÉCIMO PRIMERA.- INTERPRETACIÓN

11.1. Las disposiciones establecidas en el presente Contrato deberán ser interpretadas de tal manera que sean válidas y efectivas bajo la ley aplicable; no obstante, en caso alguna de las disposiciones deviniera en prohibida o inválida bajo alguna ley, dicha disposición devendrá en ineficaz en la parte pertinente, sin invalidar la parte de la disposición que no se encuentre prohibida o sea inválida, ni las disposiciones restantes contenidas en el presente Contrato.

11.2. Cualquier modificación al presente Contrato deberá realizarse mediante documento firmado por todas las partes donde conste expresamente la modificación.

11.3. Cuando se realice una referencia a días en el presente Contrato en la que no se precise si son días hábiles o inhábiles, se entenderá que son días naturales. Sin embargo, en caso que el vencimiento de alguna obligación contenida en este Contrato se produzca un día sábado, domingo o feriado en la ciudad de Lima, Perú, el vencimiento de la citada obligación se entenderá prorrogado hasta el siguiente día hábil.

11.4. El ANEXO A, el ANEXO B, el ANEXO C, ANEXO D, y ANEXO E referidos en este Contrato constituyen parte integrante de este Convenio.

DÉCIMO SEGUNDA.- DOMICILIO

Los domicilios de las partes son los que se señalan en la introducción de este Contrato y en el acápite I del ANEXO A, respectivamente, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación; de lo contrario, la modificación de domicilio no será oponible a la otra parte. Asimismo, el nuevo domicilio deberá estar necesariamente ubicado dentro del radio urbano de la ciudad de Lima Metropolitana.

DÉCIMO TERCERA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y LEY APLICABLE

13.1. El presente Contrato se regulará por las disposiciones contenidas en el Código Civil y demás normativa vigente aplicable en la República del Perú.

13.2. Las partes acuerdan que en el supuesto negado que se genere un conflicto de intereses derivado de la presente relación jurídica, renunciarán a cualquier domicilio que les pudiera corresponder para someterse a los jueces y tribunales del distrito judicial de Lima.

Agregue usted, señor Notario, lo que fuese de Ley, efectúe los insertos que corresponda y sirvase entregar los partes al Registro de Predios de Lima para su inscripción una vez registrada la independización de EL INMUEBLE.

Suscrito en señal de conformidad, en cuatro (4) ejemplares de idéntico tenor para cada una de las partes, en la ciudad de Lima, el 23 de mayo del 2019.

LA VENDEDORA

EL/LOS COMPRADOR/ES

JORGE BERNARDO FLORES SULLON
DNI N° 42690627

MILAGROS DEL SOCORRO SILUPU COVENAS
DNI N° 44660944



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

EXPEDIENTE N° : 1563-2019/CC2
DENUNCIANTE : JORGE BERNARDO FLORES SULLON
(EL SEÑOR SANTILLAN)
DENUNCIADO : V CAPITAL S.A.
(LA INMOBILIARIA)
MATERIA : ADMISIÓN A TRÁMITE
AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN
RESOLUCION N° : 1

Lima, 10 de enero de 2020

I. HECHOS:

1. Mediante escrito del 11 de diciembre de 2019, el señor Flores interpuso una denuncia contra la Inmobiliaria¹, por presunta infracción a la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código)², señalando lo siguiente:
 - (i) El 14 de abril de 2019, realizó la separación de un departamento en el Edificio 2 del Condominio Santa Leonor, ubicado en Avenida Las Gaviotas cruce con Avenida Los Defensores del Morro, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, abonando la suma de S/ 500,00;
 - (ii) de acuerdo con la Proforma N° 001361, la obra iniciaba el 2 de julio de 2019;
 - (iii) de la revisión del Recibo de Separación entregado, pudo observar que este indicaba en la Observación N° 4 lo siguiente: "Si el motivo del desistimiento no está relacionado a la negación de la aprobación del crédito hipotecario por parte de la entidad financiera, no se devolverá nada de lo depositado";
 - (iv) el 17 de mayo de 2019, recibió mediante correo electrónico, la Minuta que debía ser firmada previo depósito de la cuota inicial, ascendente a S/ 6 000,00, monto que fue cancelado el día 22 de mayo de 2019;
 - (v) el 25 de mayo de 2019 firmó la Minuta de Compraventa;
 - (vi) en la mencionada minuta se estableció un cronograma de pagos cuyo fin era completar la totalidad del 10% de la cuota inicial;
 - (vii) abonó en total la suma de S/ 10 500,00;
 - (viii) a fines de agosto de 2019 se apersonó al área en construcción para ver los avances del edificio; sin embargo, aun no había iniciado la obra y la construcción del Edificio 1 se encontraba aparentemente paralizada;
 - (ix) en vista de lo sucedido, se acercó a la Sala de Ventas de la Inmobiliaria para solicitar explicaciones y plantear un posible desistimiento; sin embargo, le comunicaron que debía ir a la Oficina Principal;
 - (x) en la Oficina Principal le informaron que en caso deseara plantear un desistimiento, este sería visto por el área legal y se le aplicaría una penalidad, consignada en la cláusula novena de la Minuta de Compraventa.

¹ Registro Único de Contribuyente (R.U.C.) N° 20-00260715.

² LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, publicado el 2 de septiembre de 2018 en el Diario Oficial El Peruano. Dicho código será aplicable a los sucesos de infracción que se cometieron a partir del 2 de octubre de 2013, fecha a partir de la cual comenzó a tener vigencia.

(xi) el 17 de septiembre de 2019, envió una carta notarial a la Inmobiliaria manifestando su inconformidad respecto a la cláusula novena, la cual hasta el momento no tiene respuesta.

2. El señor Flores solicitó como medidas correctivas lo siguiente:

- (i) La devolución de la totalidad del dinero depositado, ascendente a S/ 10 500 00; y,
- (ii) que se deje sin efecto cualquier contrato y/o documento firmado en las instalaciones de la Sala de Ventas del Condominio Santa Leonor.

II. DE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA DENUNCIA

3. La Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 (en adelante, la Secretaría Técnica), en ejercicio de sus facultades³, considera que los hechos referidos a que la Inmobiliaria:

- (i) No habría cumplido con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor el 2 de julio de 2019 de acuerdo a lo ofrecido, y,
- (ii) no habría cumplido con atender la carta notarial del 17 de septiembre de 2019.

involucraría una presunta afectación a las expectativas del denunciante, quien no habría encontrado una correspondencia entre lo que esperaba recibir de parte del proveedor denunciado y lo que realmente recibió. Por consiguiente, corresponde los hechos materia de denuncia como presuntas infracciones de los artículos 18 y 19 del Código⁴.

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

Artículo 105.- El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi) es la autoridad con competencia primaria y de alcance nacional para conocer las presuntas infracciones a las disposiciones contenidas en el presente Código, así como para imponer las sanciones y medidas correctivas establecidas en el presente capítulo, conforme al Decreto Legislativo n.º 1032, Ley de Organización y Funciones del Indecopi. Dicha competencia solo puede ser negada cuando ella haya sido asignada o se asigne a favor de otro organismo por norma expresa del congreso de ley.

Para la cobertura a nivel nacional al Indecopi, previo acuerdo de su Consejo Directivo, puede constituir órganos resolucivos de proceja sumarios de protección al consumidor o desvirtuación de la competencia en la Comisión de Protección al Consumidor en las comisiones de las oficinas regionales que constituya para tal efecto; crear comisiones adicionales o desactivarlas conforme lo justifique el aumento o disminución de la carga procesal, o las necesidades de gestión requeridas para la mejor tramitación de los procedimientos a su cargo; o celebrar convenios con instituciones públicas o privadas debidamente reconocidas para, de acuerdo a sus capacidades, delegar facultades o las de secretaría técnica. La delegación está sujeta a las capacidades de gestión requeridas para ello, la cooperación en el desarrollo de las mismas, la facultad de la mesa en la atención y otros criterios relevantes que sobre el particular se establezca por decreto que emita el Consejo Directivo del Indecopi.

Asimismo, el Consejo Directivo emite las disposiciones para la gestión, más proveer de los procedimientos a cargo de Indecopi.

DECRETO LEGISLATIVO N° 1032. DECRETO LEGISLATIVO QUE APRUEBA LA LEY DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DEL INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL - INDECOPI

Artículo 27.- De la Comisión de Protección al Consumidor.

Corresponde a la Comisión de Protección al Consumidor velar por el cumplimiento de la Ley de Protección al Consumidor y de las leyes que, en general, protegen a los consumidores de la falta de idoneidad de los bienes y servicios en función de la información brindada, de las condiciones de información y de la discriminación en el consumo, así como de aquellos que complementen o distingan a las anteriores.

DECRETO LEGISLATIVO N° 887. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI FACULTADES DE LAS COMISIONES Y OFICINAS DEL INDECOPI.

Artículo 24.- El Secretario Técnico se encargará de la tramitación del procedimiento. Para ello, cuenta con las siguientes facultades:

- (i)
- (ii) Admitir denuncias a trámite, en aquellos casos en que la Comisión le haya delegado esta facultad.
- (iii)

LEY N° 29575. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

Artículo 18.- Idoneidad

4. Asimismo, la Secretaría Técnica considera que el hecho referido a que la Inmobiliaria habría consignado la Cláusula Novena en la Minuta de Compraventa del 25 de mayo de 2019, la misma que resultaría abusiva, en tanto señala lo siguiente:

NOVENA.- RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA Y APLICACIÓN DE PENALIDADES

9.1. Ante cualquier incumplimiento de las obligaciones por parte de ELLOS COMPRADORES asumidas en el artículo (3) de presente contrato, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática en necesidad de requerimiento previo al apoyo de la leyenda en el artículo 1437 del Código Civil. Para efectos de resolución tendrá una comunicación dirigida por LA VENDEDORA a ELLOS COMPRADORES, haciendo constar su decisión (resolución) El hecho de que LA VENDEDORA no opte por la resolución del contrato ante la falta de pago puntual o cualquier otra causa (a) significará que han renunciado a su derecho.

9.2. Ante cualquier incumplimiento de las obligaciones por parte de ELLOS COMPRADORES asumidas en el presente contrato y cláusula octava de este contrato, ELLOS COMPRADORES autorizan a LA VENDEDORA a renunciar a toda garantía otorgada, como también la cual se aplicará en la misma forma en que se refieren al caso de resolución de contrato indicados en el presente contrato.

9.3. Asimismo, se establece como causa de incumplimiento en caso ELLOS COMPRADORES no efectúen el pago de una o más cuotas consecutivas del crédito hipotecario asumido con la entidad bancaria que financia la compra de EL INMUEBLE, y con ello la resolución por parte de la entidad bancaria que corresponde, de la fianza solidaria asumida por LA VENDEDORA con ocasión del crédito hipotecario otorgado por ELLOS COMPRADORES, ante dicho incumplimiento y resoluciones otorgadas en perjuicio de dicha entidad de

crédito, LA VENDEDORA aplicará el mismo procedimiento previsto en los artículos 9.1 y 9.2, es decir que ELLOS COMPRADORES perderá (n) en favor de LA VENDEDORA, sin derecho a devolución alguna reintegrando a todo costo y devolución, el ingreso del dinero recibido hasta ese momento, a título de penalidad por los daños y perjuicios que desde ya ELLOS COMPRADORES reconocen (n) que el incumplimiento le ocasiona a LA VENDEDORA, en perjuicio del dato último. Tanto la resolución, como la penalidad a aplicarse ante este evento, así como ser ejecutadas por LA VENDEDORA mientras no se otorga la independencia de la unidad inmobiliaria materia de compra, y con ello el cumplimiento de presente contrato de compraventa y de la garantía hipotecaria que pesa sobre la misma.

9.4. Precedente a la resolución de contrato de Compraventa quedará en efecto y LA VENDEDORA asumirá la posesión y el dominio de EL INMUEBLE, custodiando en completa libertad para disponer de EL INMUEBLE en la forma que juzgar conveniente, no aplicando ELLOS COMPRADORES derecho a devolución o retorno alguno sobre las mismas.

9.5. En caso producido la resolución de contrato, se entenderá que ELLOS COMPRADORES (n) ya no tendrá posesión de EL INMUEBLE, ante deberá cumplir con ocuparlo y pagar a disposición de LA VENDEDORA dentro de los 10 días siguientes de haberse emitido la resolución de contrato. De no resolverse dentro del plazo establecido, se entenderá obligado a pagar a título de penalidad a LA VENDEDORA el equivalente a US\$ 50.00 por cada día que no se resolver en la totalidad EL INMUEBLE sin perjuicio del pago de la penalidad hipotecaria (n) con los correspondientes.

9.6. En el siguiente caso que ELLOS COMPRADORES, incumpliere cualquier fecha, fecha ya presentada, si cualquier obligación dejó sin efecto o presente cualquier firma unilateral, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática en necesidad de requerimiento previo al apoyo de la leyenda en el artículo 1437 del Código Civil. Para efectos de resolución tendrá una comunicación dirigida por LA VENDEDORA a ELLOS COMPRADORES, haciendo constar su decisión (resolución). Para dicho efecto será de aplicación la penalidad prevista en el artículo 9.2 de la presente cláusula.

Se entiende por idoneidad 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, 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 se evalúa 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 así 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 existencia 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 corresponde.

involucrará afectaciones al derecho del denunciante de no ser colocado en una situación de desventaja frente al proveedor. Por consiguiente, corresponde calificar este hecho materia de denuncia como una presunta infracción del artículo 49^o del Código¹.

5. En tanto la denuncia reúne los requisitos establecidos por la norma citada, corresponde admitirla a trámite.

III. RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA TÉCNICA

PRIMERO: Admitir a trámite la denuncia del 11 de diciembre de 2019, presentado por el señor Jorge Bernardo Flores Sullon contra de V Capital S.A. por lo siguiente:

- (i) Por presuntas infracciones a los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado:
- a. No habría cumplido con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor el 2 de julio de 2019 de acuerdo a lo ofrecido; y,
 - b. no habría cumplido con atender la carta notarial del 17 de septiembre de 2019.
- (ii) Por presunta infracción al artículo 49 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado habría incluido la cláusula Novena en la Minuta de Compraventa del 25 de mayo de 2019, la cual sería abusiva.

SEGUNDO: Tener por ofrecidos los medios probatorios presentados en el escrito de denuncia

TERCERO: Requerir a V Capital S.A. para que cumplan con:

- (i) Presentar documentos que acrediten su inscripción en los Registros Públicos o la declaración jurada que indique que cuenta con dicha inscripción;
- (ii) presentar las facultades de representación de su representante legal en el presente procedimiento o la declaración jurada que indique que cuenta con dichas facultades y las mismas se encuentran vigentes;
- (iii) señalar Número de Registro Único de Contribuyentes (RUC);
- (iv) fijar domicilio procesal para el procedimiento, de conformidad con el literal 1 del artículo 442^o del Código Procesal Civil; y;
- (v) en caso califique como micro empresa o pequeña empresa, presentar los documentos que acrediten su volumen de ventas o ingresos brutos percibidos el año anterior relativo a todas sus actividades económicas y el número de trabajadores con el que cuenta². Eilo,

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

Artículo 49.- Definición de cláusulas abusivas

49.1 En los contratos por adhesión y en las cláusulas generales de contratación no negociadas administrativamente, se consideran cláusulas abusivas y, por tanto, inoponibles frente a quienes las han negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, coloquen al consumidor en su perjuicio, en una situación de desventaja o desigualdad o anulen sus derechos.

49.2 Para la evaluación de las cláusulas abusivas, se tiene en cuenta la naturaleza de los productos o servicios objeto del contrato, las circunstancias que concurren en el momento de su celebración, incluida la información que se haya brindado, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro con que este dependa.

49.3 El hecho de que ciertas cláusulas de una cláusula o que una cláusula abusiva se haya negociado individualmente no excluye la aplicación de las normas sobre cláusulas abusivas al resto del contrato. El proveedor que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente sufre la carga de la prueba.

¹ El Consejo de Inadecuados se recuerda siempre que la empresa haya sido constituida antes de la vigencia de la Ley N° 30048, publicada el 2 de julio de 2015, que modificó el artículo 37 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción de la Competitividad, Formalización y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresa y de Acceso al Empleo Decente (LEY MYPE). Eilo, en la medida que la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de la norma modificatoria precisa que las empresas constituidas antes de la entrada

a fin de que la Comisión pueda merituar dicha documentación, conforme lo establece el artículo 110 del Código⁷.

CUARTO: Correr traslado de la denuncia a V Capital S.A. para que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Legislativo N° 807, presenten sus descargos en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados desde la notificación.

QUINTO: Informar a las partes que el artículo 110 de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor⁸ faculta a la Comisión a calificar las infracciones de la referida norma como leves, graves o muy graves e imponer sanciones que van desde una amonestación hasta una multa por un máximo de 450 Unidades Impositivas Tributarias, sin perjuicio de las medidas correctivas, reparadoras y complementarias, que puedan ordenarse de acuerdo a lo estipulado en el artículo 114, 115 y 116 de la referida norma⁹. Asimismo, se considera circunstancias

en vigencia de dicha Ley se rigen por los requisitos de acogimiento al régimen de las micro y pequeñas empresas regulador en el Decreto Legislativo 1088.

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

Artículo 110.- Sanciones Administrativas

[...]

En el caso de las microempresas, la multa no puede superar el diez por ciento (10%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, siempre que se haya acreditado dichos ingresos, no se encuentre en una situación de rebeldía y el caso no versé sobre la vida, salud o integridad de los consumidores. Para el caso de las pequeñas empresas, la multa no puede superar el veinte por ciento (20%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, conforme a los requisitos señalados anteriormente.

[...]

LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 110.- Sanciones administrativas

El órgano resolutorio puede sancionar las infracciones administrativas o que se refiera al artículo 102⁷ con amonestación y multas de hasta cuatrocientos cincuenta (450) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), las cuales son calificadas de la siguiente manera:

- a. Infracciones leves, con una amonestación o con una multa de hasta cincuenta (50) UIT.
- b. Infracciones graves, con una multa de hasta ciento cincuenta (150) UIT.
- c. Infracciones muy graves, con una multa de hasta cuatrocientos cincuenta (450) UIT.

En el caso de las microempresas, la multa no puede superar el diez por ciento (10%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, siempre que se haya acreditado dichos ingresos, no se encuentre en una situación de rebeldía y el caso no versé sobre la vida, salud o integridad de los consumidores. Para el caso de las pequeñas empresas, la multa no puede superar el veinte por ciento (20%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, conforme a los requisitos señalados anteriormente.

En caso que el proveedor cumpla un acuerdo condicional o cualquier otro acuerdo que de forma irrevocable deje constancia de la manifestación de voluntad expresa de las partes de dar por culminado el procedimiento, o un laudo arbitral, el órgano resolutorio puede sancionar con una multa entre una (1) Unidad Impositiva Tributaria y doscientos (200) Unidades Impositivas Tributarias. Para la graduación se observan los criterios establecidos en el presente Código y, subsidiariamente, los criterios que establece la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General o la norma que la sustituya o complementa.

[...]

LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 114.- Medidas correctivas

Sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponde al proveedor por una infracción al presente Código, el Indecopi puede emitir, de oficio o de mandato, medidas correctivas reparadoras y complementarias. Las medidas correctivas reparadoras pueden dictarse a pedido de parte o de oficio, siempre y cuando sean expresamente requeridas sobre esa posibilidad en la notificación de cargo al proveedor por la autoridad encargada del procedimiento.

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

Artículo 115.- Medidas correctivas reparadoras

115.1 Las medidas correctivas reparadoras tienen el objeto de resarcir las consecuencias patrimoniales, físicas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa en su estado anterior. En caso el órgano resolutorio dicte una o varias medidas correctivas, debe considerar lo acordado por las partes dentro la relación de consumo. Las medidas correctivas reparadoras pueden consistir en ordenar al proveedor infractor lo siguiente:

- a. Reparar productos

atenuantes para la graduación de la sanción, el allanamiento de la denuncia o el reconocimiento de las pretensiones en ella contenidas, de acuerdo al artículo 112 del Código¹⁰

- e. Cambiar productos por otros de idénticas o similares características, cuando la reparación no sea posible o no resulte razonable según las circunstancias.
- f. Entregar un producto de idénticas características o, cuando esto no resulte posible, de similares características, en los supuestos de pérdida o deterioro atribuido al proveedor y siempre que exista interés del consumidor.
- g. Cumplir con ejecutar la prestación u obligación asumida; y si esto no resulte posible o no sea razonable, otra de efectos equivalentes, incluyendo prestaciones dinerarias.
- h. Cumplir con ejecutar otras prestaciones u obligaciones legales o convencionales a su cargo.
- i. Devolver la contraprestación pagada por el consumidor, más los intereses legales correspondientes, cuando la reparación, reposición, o cumplimiento de la prestación u obligación, según sea el caso, no resulte posible o no sea razonable según las circunstancias.
- j. En los supuestos de pagar intereses en exceso, devolver estos montos, más los intereses correspondientes.
- k. Pagar los gastos incurridos por el consumidor para mitigar las consecuencias de la infracción administrativa.
- l. Otras medidas reparadoras análogas de efectos equivalentes a las anteriores.

115.2 Las medidas correctivas reparadoras no pueden ser solicitadas de manera acumulativa conjunta, pudiendo plantearse de manera alternativa o subsidiaria, con excepción de la medida correctiva señalada Código de Protección y Defensa del Consumidor en el literal h) que puede solicitarse conjuntamente con otra medida correctiva. Cuando los órganos competentes del Indecopi se pronuncian respecto de una medida correctiva reparadora, aplican el principio de congruencia procesal.

115.3 Las medidas correctivas reparadoras pueden solicitarse en cualquier momento hasta antes de la notificación de cargo al proveedor, sin perjuicio de la facultad de secretaría técnica de la Comisión de requerir al consumidor que presente la medida correctiva materia de solicitud. El consumidor puede variar su solicitud de medidas correctivas hasta antes de la decisión de primera instancia, en cuyo caso se confiere traslado al proveedor para que formule su descargo.

115.4 Corresponde al consumidor que solicita el dictado de la medida correctiva reparadora probar las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas causadas por la comisión de la infracción administrativa.

115.5 Los bienes o montos objeto de medidas correctivas reparadoras son entregados por el proveedor directamente al consumidor que los reclama, salvo mandato distinto contenido en la resolución. Aquellos bienes o montos materia de una medida correctiva reparadora, que por algún motivo se encuentren en posesión del Indecopi y deban ser entregados a los consumidores beneficiados, son puestos a disposición de estos.

115.6 El extremo de la resolución final que ordena el cumplimiento de una medida correctiva reparadora a favor del consumidor constituye título ejecutivo conforme con lo dispuesto en el artículo 688 del Código Procesal Civil una vez que quedan consentidas y causen estado en la vía administrativa. La legitimidad para optar en los procesos civiles de ejecución corresponde a los consumidores beneficiados con la medida correctiva reparadora.

115.7 Las medidas correctivas reparadoras como mandatos dirigidos a reducir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas originadas por la infracción buscan corregir la conducta infractora y no tienen naturaleza indemnizatoria; son dictadas sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios que el consumidor pueda solicitar en la vía judicial o arbitral correspondiente. No obstante se descuenta de la indemnización patrimonial por esta sanción patrimonial reducida que el consumidor haya recibido a consecuencia del dictado de una medida correctiva reparadora en sede administrativa.

Artículo 116.- Medidas correctivas complementarias

Las medidas correctivas complementarias tienen el objetivo revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro y pueden ser, entre otras, las siguientes:

- a. Que el proveedor cumpla con proveer la solicitud de información requerida por el consumidor siempre que dicho requerimiento guarda relación con el producto adquirido o servicio contratado.
- b. Declarar inorgánicos los créditos que han sido denunciados como abusivos en el procesamiento.
- c. El decomiso y destrucción de la mercadería, envases, envolturas o etiquetas.
- d. En caso de infracciones muy graves y de reincidencia o reiterancia:
 - i) Solicitar a la autoridad correspondiente la clausura temporal del establecimiento industrial, comercial y de servicios por un plazo máximo de sesenta (60) meses.
 - ii) Solicitar a la autoridad competente la inhabilitación, temporal o permanente, del proveedor en función de los alcances de la infracción sancionada.
- e. Publicación de avisos rectificatorios o informativos en la forma que determine el Indecopi, tomando en consideración los medios que resulten idóneos para revertir los efectos que el acto objeto de sanción ha ocasionado.
- f. Cualquier otra medida correctiva que tenga el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro.

El Indecopi está facultado para solicitar a la autoridad municipal y policial el apoyo respectivo para la ejecución de las medidas correctivas complementarias correspondientes.

LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 112.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas.

1.- Se consideran circunstancias atenuantes especiales, las siguientes:

- 1.-
- 2.-
- 3.- En los procedimientos de oficio promovidos por una denuncia de parte, cuando el proveedor se allana a la denuncia presentada y reconoce las pretensiones en ella contenidas, se da por concluido el procedimiento, inminutamente, pudiendo imponerse una amonestación o el allanamiento o reconocimiento se realice con la presentación de los descargos, todo contrario a sanción o imponer será pecuniaria. En aquellos casos en que el allanamiento o reconocimiento versa sobre contravenciones reiteradas o actos de discriminación, fraude cometido en la vida y en la salud y sus derivados, se considera como un allanamiento pero la sanción a imponer será pecuniaria. En todos los supuestos de allanamiento y reconocimiento formulados con la presentación de los descargos, se extingue la denuncia del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas.

SEXTO: Informar a las partes que conforme a lo establecido en el artículo 39 del Decreto Legislativo N° 807, los gastos por los peritajes realizados, actuación de pruebas, inspecciones y otros derivados de la tramitación del proceso serán de cargo de la parte que solicita la prueba, salvo pacto en contrario. En todos los casos, la resolución final determinará si los gastos deben ser asumidos por alguna de las partes, o reembolsados a la otra parte o al Indecopi, según sea el caso, de manera adicional a la sanción que haya podido imponerse.

SÉTIMO: Informar a las partes que se ha procedido a programar una audiencia de conciliación a fin de que tengan la oportunidad de llegar a un acuerdo que soluciona la controversia que originó la presente denuncia. Para ello, se llevará a cabo una audiencia de conciliación **el día martes 11 de febrero del 2020 a las 9:30 horas (hora exacta)** en las oficinas de la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, sito en Calle De la Prosa N° 104 - San Borja.

En caso las partes deleguen a favor de una tercera persona su actuación en la diligencia programada, ésta deberá presentar un poder especial con firma legalizada ante Notario Público, donde conste expresamente su facultad para asistir y conciliar en su representación. Ello bajo apercibimiento de no realizar la audiencia de conciliación y levantar el acta de inasistencia correspondiente.

OCTAVO: Poner en conocimiento de las partes que, antes de la emisión de la Resolución Final, tienen la posibilidad de formular su desistimiento o presentar el acuerdo arribado mediante la conciliación, mediación, transacción o cualquier otro acuerdo que, de forma indubitable, deje constancia que se ha solucionado la controversia materia de denuncia.

EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor

160.2 El pedido de acceso podrá hacerse verbalmente y se concede de inmediato, sin necesidad de resolución expresa, en la oficina en que se encuentre el expediente, aunque no sea la unidad de recepción documental.



Expediente : 1563-2019/CC2
Sumilla : Absolución de Resolución N° 1

LO PUNJATHI
NO VALE

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



V CAPITAL S.A., debidamente representado por su Gerente General Adjunto **JOSE CARLOS VALLEJO TUCCIO**, con domicilio procesal es Avenida Benayides N° 1850, cuarto piso Miraflores, provincia y departamento de Lima, en los seguidos sobre supuesta infracción al Código de Protección y Defensa al consumidor, respetuosamente decimos:

Que, deducimos la Nulidad de la Resolución N° 1 que admite a trámite la denuncia promovida por **JORGE BERNARDO FLORES SULLON** al no tener motivación alguna la resolución para haber admitido una denuncia contra nuestra empresa.

En efecto, al momento de transcribir los hechos en la parte final se indica que al denunciante se le indicó en forma clara que no procedía el desistimiento de la compra venta, en aplicación de la cláusula novena del contrato de compra venta suscrita entre él y nuestra empresa y que se le aplicaría la penalidad correspondiente, ya establecida contractualmente.

Se indica que el denunciante nos envió una carta notarial en donde indicaba su disconformidad respecto a la cláusula novena y que esto no se le respondió

Al respecto cabe indicar que nuestra empresa ya le había indicado que no procedía la devolución y esto era repetitivo de su anterior comunicación, sin embargo telefónicamente le comunicamos que no procedía la devolución nuevamente, que era la única respuesta que le correspondía darle al cliente.

Nuestra empresa no está obligada a contestar todas las cartas que se les envíe, sino resultan pertinentes, sin embargo INDECOPI en su afán de aplicar multas a diestra y siniestra añade que porque no se devuelve una comunicación a un cliente determinado, somos pasibles de multas ilegales, que desde ya rechazamos enfáticamente.

La devolución de la totalidad del dinero entregado (S/10,500 00/100 soles) no corresponde calificar a INDECOPI, sino al Poder Judicial, al tratarse de la discusión misma del contrato, algo que no tiene nada que ver en absoluto con protección al consumidor

Indecoopi está asumiendo posiciones de orden jurisdiccional, algo que se encuentra totalmente prohibido por la constitución del estado.

Inclusive admite a trámite el hecho que el contrato quede sin efecto, pedido que no corresponde resolver a INDECOPI igualmente.

LO FIRMADO
NO VALE

La admisión a trámite de la denuncia debe declararse improcedente, pues el no iniciar la construcción del edificio 2 del Condominio Santa Leonor no puede ser materia de discusión en la vía administrativa, contractualmente los que han adquirido un departamento en dicho edificio tienen un plazo de entrega, fecha que nuestra parte cumplirá.

La carta del 17 de septiembre del 2019 conforme lo hemos indicado líneas arriba, ya fue contestada y era repetitiva de otra comunicación anterior, que fue debidamente atendida.

Indecopi no puede calificar si una cláusula es abusiva o no, no es un entidad jurisdiccional, mal podría calificar positiva o negativamente este hecho, además que no ha sido solicitada por el denunciante.

Razones por las cuales pedimos se sirva declarar la Nulidad de la Resolución N° 1 dictada por esta Secretaría técnica de la comisión de protección al consumidor N° 2 sede central.

POR TANTO:

A ustedes pedimos se sirva tener por deducida la Nulidad indicada.

OTROSÍ DECIMOS: Sin perjuicio de la Nulidad que estamos deduciendo absolvemos la denuncia **NEGANDOLA Y CONTRADIENDOLA EN TODOS SUS EXTREMOS**, por los mismos fundamentos ya expuesto en nuestra nulidad.

OTROSÍ DECIMOS: Que, estamos adjuntando los siguientes documentos:

- 1.- Poderes de nuestro representante legal.
- 2.- DNI del representante legal
- 3.- RUC.

Lima, 22 de enero del 2020



V CAPITAL S.A.

JOSÉ CARLOS VALLEJO TUCCIO
Gerente General Junta

2 1
LL
CC 2

Expediente : 1563-2019/CC2

Sumilla : Nulidad de Acta de fecha 11 de febrero 2020



TECNICA DE LA COMISION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR n°2- INDECOPI:

V CAPITAL S.A., en los seguidos por JORGE BERNARDO FLORES SULLON, sobre supuesta infracción al Código de Protección y Defensa al Consumidor, respetuosamente decimos:

Que, deducimos la NULIDAD DEL ACTA DE AUDIENCIA DE CONCILIACION del 11 de febrero del año en curso por los siguientes fundamentos:

1.- Que, al momento de la absolución de la Resolución N° 1 del presente proceso nuestra empresa interpuso recurso de NULIDAD contra la resolución N°1 al admitir una denuncia contra nuestra empresa, sin tener ningún sustento, ni medio probatorio que lo justifique; debió haber sido resuelto este pedido antes de la fecha de verificación de la audiencia de conciliación.

2.- En efecto los señores analistas de INDECOPI efectúan un pésimo análisis del caso y esta Secretaría lo confirma con la admisión de una denuncia sin fundamento alguno.

Los analistas de INDECOPI no indican por ningún lado un hecho total y absolutamente relevante, el señor denunciante suscribió un contrato de compra venta de un departamento a futuro que va a ser entregado el 31 de julio del año 2020 recién, conforme obra en el numeral 6.1. de la cláusula sexta del contrato de compra venta.

No existe pues ninguna razón para que se haya admitido la presente denuncia a trámite, el denunciante simplemente mediante un escrito caprichoso interpone una falsa denuncia de devolución de dinero, basado en argumentos injustificativos y opiniones y temores del propio denunciante, pero sin tener ningún fundamento jurídico.

3.- Los señores analistas de INDECOPI dan tramite a cualquier carta de un usuario sin tomar en cuenta que primero no son competentes para revisar este tipo de pedidos de devolución de dinero derivados de un contrato de compra venta a bien futuro. No de un servicio específico, sino de un contrato de compra venta, suscrito entre ambas partes.

INDECOPI está asumiendo facultades jurisdiccionales que no le corresponden, esto solo constitucionalmente está reconocido al PODER JUDICIAL, lo que el denunciante pretende es que se resuelva el contrato, para que se le devuelva la plata en el fondo de su denuncia.



Handwritten signature or initials.

4.- No solo INDECOPi pretende pronunciarse a las condiciones pactadas dentro de un contrato de compra venta, pidiendo que se devuelva un monto de dinero derivado de un contrato de compra venta, sino que también ahora INDECOPi pretende interpretar los artículos de las cláusulas de un contrato, considerando si una cláusula es abusiva o no.

Que norma existe para que esta entidad se pronuncie sobre los acuerdos que se plasman en el contrato de compra venta entre privados, para interpretar contratos, total o parcialmente, simplemente un absurdo de absurdos.

5.- La carta notarial del 17 de septiembre del año 2019 fue contestada en su debida oportunidad, a través de la carta notarial de fecha 27 de septiembre del 2019 y le absolvemos en su integridad lo manifestado en su carta fechada 17 de septiembre del 2019, razón por la cual no es procedente la admisión de esa denuncia por ese extremo.

6.- Tampoco procedió admitir a trámite simplemente por el dicho del denunciante que había un ofrecimiento de inicio de obra para para el 2 de julio del año 2019.

7.- No ha existido ningún análisis de la denuncia interpuesta, la misma que debió haber sido rechazada de plano.

POR TANTO:

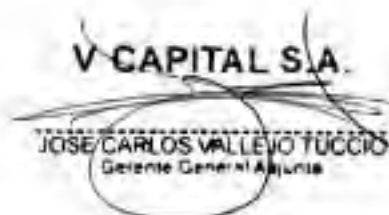
A ustedes pedimos se sirva acceder a lo solicitado y declarar la nulidad del admisorio de la presente denuncia.

OTROSÍ DECIMOS: Que, nombramos como nuestro abogado al Doctor Marco Aurelio Padilla Rojas, con Registro CAI. 11418.

Lima, 11 de febrero del 2020.



MARCO AURELIO PADILLA ROJAS
ABOGADO
REG. CAI Nº 11418



V-CAPITAL S.A.
JOSE CARLOS VALLEVO TUCCIO
Gerente General Adjunto

ANEXO 4 - ESCRITO ADICIONAL DE DENUNCIANTE

INDECOPI - MESA DE PARTES



Trámite N°: 0050444-2020

INDECOPI - Mesa de Partes

Lima, 04 de marzo 2020.

Señores:

Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual
INDECOPI

REFERENCIA:

Exp. N° 1563-2019/CC2

Código. 19138067



Mi persona como titular del expediente de la referencia me dirijo a Ustedes para informarles que mediante Carta Notarial 35724, de fecha 02 de Marzo 2020, la misma que se adjunta al presente para su respectivo análisis, la inmobiliaria V Capital SA ha comunicado su decisión de resolver el contrato de compra venta en aplicación del artículo Noveno de dicho documento.

Hago presente que mediante esta decisión, el proveedor V Capital SA confirma la aplicación de la cláusula novena, la misma que es motivo de mi denuncia por considerarse Cláusula Abusiva según el Artículo 49 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, ya que involucraria afectaciones a mis derechos como denunciante de no ser colocado en una situación de desventaja frente al proveedor.

Mediante los siguientes puntos, expresamos nuestra decisión firme para que se investigue a fondo a la inmobiliaria V Capital SA y se declare el pedido de devolución a nuestro favor:

- Que habiendo iniciado una denuncia administrativa, la misma que fue presentada el 11 diciembre 2019 contra el proveedor V Capital SA; hemos paralizado toda salida dinero hacia la inmobiliaria V Capital SA, ello con la finalidad de preservar nuestros intereses y prever cualquier perjuicio económico aún mayor. Esto ha sido motivo de resolución de contrato por parte de la inmobiliaria, en aplicación de la cláusula Novena.
- Reiteramos la aclaración, de que el motivo de nuestra denuncia es por haber incumplido el inicio de la construcción del edificio 2 en julio 2019 según lo prometido en Proforma N° 001361 de fecha 20 de abril 2019; además de incluir la Cláusula Novena en el contrato de compra venta en caso de desistimiento, la misma que sería una cláusula abusiva.
- Los incumplimientos que la inmobiliaria viene demostrando en la construcción del edificio 1 son sólo referencia de un mal comportamiento, que genera desconfianza, considerando éste como un precedente válido para el tratamiento de mi caso y que se menciona ante Indecopi a fin de que inicie las acciones que considere convenientes.
- Manifestamos que hasta el momento desconocemos avancé alguno acerca de la construcción del edificio 2, para cuya entrega **sólo faltan 4 meses** aproximadamente.

Cordialmente me despido,

Jorge Bernardo Flores Sullón
DNI. 42890627



CARTA NOTARIAL N° 35724
Fecha

LO TABAJADO
NO VALE

063

LO TABAJADO
NO VALE

Lima, 11 de febrero del 2020.

Señores:

JORGE BERNARDO FLORES SULLON
MILAGROS DEL SOCORRO SILUPU COVENAS

Dirección: Av. Guardia Civil N°523- Dpto. 101 - La Campiña
Distrito de Chorrillos

Referencia : Resolución de contrato de compra venta a futuro 23.05.2019

Señores:

Con la presente carta, que les será enviada por conducto Notarial procedemos a la Resolución del contrato de la referencia por las causas que pasamos a detallar:

1.- Con fecha 25 de mayo de 2019, efectivamente hemos suscrito un contrato de compra venta a futuro sobre el siguiente inmueble:

Departamento: N°317 Edificio: 2 Piso: 3 Área aprox.: 77.00 metros cuadrados.

Ubicado en el Condominio Santa Leonor, sito en Avenida Las Gaviotas, cruce con Avenida Defensores del Morro, Distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima.

2.- Mediante carta notarial de fecha 17 de septiembre del año 2019 hacen mención a un supuesto incumplimiento por parte de V Capital SA, haciendo referencia a la construcción de departamentos en el Edificio N° 1 de la primera etapa del proyecto inmobiliario Condominio Santa Leonor, Edificio en el cual usted no ha adquirido ningún departamento, no teniendo ningún objeto mencionar una edificación que no corresponde a su contrato.

3.- Señores no existe ningún incumplimiento de nuestra empresa, el contrato de compra venta celebrado con Ustedes se encuentra vigente y en ejecución por lo que mal podría referirse a supuestos incumplimientos, que están únicamente en su imaginación y en su opinión.

La entrega de su inmueble se encuentra fijado para el 31 de julio del 2020, según lo establecido en la cláusula sexta del contrato de compra venta suscrito entre ambas partes.

4.- Le reiteramos V Capital SA garantiza la construcción de todas y cada una de las etapas del Condominio Santa Leonor, creemos que existe una mala información de terceros que busca menoscabar el prestigio de nuestra empresa, manipulando los hechos y aparentemente creando preocupación entre nuestros clientes, hechos que nuestra empresa rechaza categóricamente.

5.- V Capital SA al encontrarse dentro de los plazos de ejecución del proyecto inmobiliario y de su departamento carece de sustento legal un pedido de devolución como el que usted pretende.

CONSTA DE DOS — FOJAS

Av. Benavides 1850 Pico 4
Miraflores
(511) 683.6426
ventas@vcapital.pe
www.vcapital.pe





083

ESTABLADO
NO VALE

8.- V Capital SA deja claramente establecido que no existe ninguna causal por la cual ustedes unilateralmente puedan resolver el contrato de compra venta por "temores infundados". Rechazamos enfáticamente que hayan efectuado una falsa denuncia ante un organismo público como INDECOPI efectuando denuncias sin fundamento legal alguno, pues como lo repetimos no existe ninguna causal para que les devolvamos dinero alguno y no hemos incumplido ninguna cláusula del contrato de compra venta, suscrito por ambas partes.

7.- Las causales de resolución están expresamente establecidas en el contrato de compra venta suscrito con V Capital SA y los hechos que ustedes mencionan no se configura como causal,

Lamentamos que Ustedes estén siendo mal informados e influenciados por terceros para que nos envíen una carta sin ningún sustento legal, y nos inicien falsas denuncias.

Ustedes contractualmente se encontraban obligados a cancelar el monto de S/19,305.00, con fecha limite hasta 31 de Enero 2020, hecho que hasta la fecha no han cumplido, contraviniendo el acuerdo de partes en donde no ha primado en absoluto ningún vicio de la voluntad ni coacción alguna.

Por lo que en aplicación del artículo noveno procedemos a Resolver el contrato de la referencia.

8.- Al efectuar ustedes una denuncia ante INDECOPI, nos vienen causando serios perjuicios al prestigio de nuestra empresa, pues lo ha hecho sin tener ninguna causal que lo justifique cometiendo el ilícito penal de falsas denuncias y delito contra la administración pública.

9.- Oportunamente estaremos iniciando las acciones penales correspondientes contra los funcionarios de INDECOPI que sin ningún análisis de la documentación adjuntada por ustedes han admitido una denuncia, sobre devolución de dinero y pese a que el departamento recién será entregado el 31 de julio del 2020,

Sin otro particular suscribo la presente carta,

V CAPITAL S.A.

JOSE CARLOS VALEJO TUCCIO
Gerente General Adjunto

Av. Benavides 1800 Pisco -
Mollese
(511) 683.0420
vntac@vcapital.pe
www.vcapital.pe





PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL
EXPEDIENTE N° 1583-2019/CC2

0711

RESOLUCIÓN FINAL N° 1223-2020/CC2

DENUNCIANTE : JORGE BERNARDO FLORES SULLÓN
(EL SEÑOR FLORES)

DENUNCIADA : V CAPITAL S.A.
(LA INMOBILIARIA)

MATERIAS : PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
DEBER DE IDONEIDAD
CLÁUSULAS ABUSIVAS
MEDIDAS CORRECTIVAS
GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN
COSTAS Y COSTOS

ACTIVIDAD : OTRAS ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE
CONSTRUCCIÓN

Lima, 24 de setiembre de 2020

ANTECEDENTES

- El 11 de diciembre de 2019, el señor Flores presentó una denuncia contra la Inmobiliaria¹, por presunta infracción a la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor² (en adelante, el Código).
- Mediante Resolución N° 1 del 10 de enero de 2020, la Secretaria Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 (en adelante, la Secretaria Técnica) admitió a trámite la denuncia, conforme a lo siguiente:

"PRIMERO: Admitir a trámite la denuncia del 11 de diciembre de 2019, presentado por el señor Jorge Bernardo Flores Sullón contra de V Capital S.A. por lo siguiente:

- Por presuntas infracciones a (los artículos) 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado:
 - No habría cumplido con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor el 2 de julio de 2019 de acuerdo a lo ofrecido; y,
 - no habría cumplido con atender la carta notarial del 17 de setiembre de 2019.
- Por presunta infracción al artículo 49 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado habría incluido la cláusula "Novena en la Minuta de Compra-venta del 25 de mayo de 2019, la cual sería abusiva" [sic]

- El 29 de enero de 2020, la Inmobiliaria presentó sus descargos.

CUESTIONES PREVIAS

Con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° 20911423867.

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

M-CP-05/01

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prueba 104, San Basilio, Lima 41 - Perú Telf: 224 78001 Fax: 224 0549
E-mail: yandramar@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOP

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL
EXPEDIENTE N° 1983-2019-CCP

A. De la competencia de Indecopi

4. A lo largo del procedimiento, la Inmobiliaria ha solicitado la nulidad de la Resolución N° 1 al sostener que esta Administración carece de competencia para avocarse al presente procedimiento, puesto que el señor Flores, a través de su denuncia, busca la resolución del Contrato y la devolución del dinero abonado, hecho que resulta ser de competencia del Poder Judicial.
5. Al respecto, si bien los hechos planteados en el presente caso pueden conllevar a la posible devolución de lo pagado por el denunciante, en calidad de medida correctiva, no conlleva de modo alguno a que la autoridad de consumo esté cuestionando o pronunciándose sobre la validez del Contrato; por tanto ello no onerva la competencia del Indecopi para conocer la denuncia sobre los citados hechos.
6. En primer lugar, se parte de la premisa de que nos encontramos frente a una relación de consumo (ámbito de aplicación del Código) y, en segundo término, en este caso el Indecopi no está imponiendo a las partes contractuales la decisión (ni ha sido objeto de denuncia) de resolver el contrato.
7. Asimismo, es importante destacar que la suscripción de un contrato es la vía por la que regularmente se entablan relaciones de consumo en el mercado, siendo este el motivo por el cual el análisis de una infracción al Código puede implicar el estudio de las relaciones jurídicas patrimoniales establecidas a través de un contrato entre el consumidor y el proveedor, sin que por ello se configure un exceso en las competencias atribuidas al Indecopi.
8. En tal sentido, la evaluación de los contratos que los administrados presentan como medios probatorios en el marco de un procedimiento administrativo por infracción a las normas de protección al consumidor -actuación necesaria para emitir un pronunciamiento en muchos casos- no torna al hecho denunciado en uno de competencia del Poder Judicial o del fuero arbitral.
9. Por tanto, corresponde declarar **infundada** la nulidad planteada por la Inmobiliaria.

B. Respecto a la nulidad del Acta de la Audiencia de Conciliación

10. Mediante escrito del 14 de febrero de 2020, la Inmobiliaria solicitó la nulidad del Acta de la Audiencia de Conciliación del 11 de febrero de 2020, al considerar que para la fecha en la cual se celebró, la Secretaría Técnica no se había pronunciado sobre su pedido de nulidad de la Resolución N° 1.
11. El inciso c) del artículo 7.1 de la Directiva N° 005-2017/DIR-COD-INDECOP señala que las Comisiones tienen la facultad de citar a audiencia para escuchar a las partes incluyendo la posibilidad de promover la conciliación del conflicto.



12. Por lo expuesto, el citar a una audiencia de conciliación resulta ser una facultad discrecional de la Secretaría Técnica. Así, independientemente que la Inmobiliaria mediante su escrito de descargos hubiera solicitado la nulidad de la Resolución N° 1, determinó llevar a cabo la Audiencia de Conciliación programada a fin de promover una conciliación entre las partes.
13. Finalmente, corresponde precisar que la Inmobiliaria se apersonó a la Audiencia de Conciliación y suscribió el Acta respectiva sin presentar cuestionamiento alguno.
14. Por tanto, considerando lo señalado, corresponde declarar **infundada** la nulidad planteada por la Inmobiliaria.

C. Sobre la imputación de cargos

(i) Respecto a la fecha de inicio de la construcción del Edificio 2

15. El señor Flores denunció que la Inmobiliaria no cumplió con iniciar la construcción del Edificio 2 en julio de 2019.
16. Por Resolución N° 1 del del 10 de enero de 2020, la Secretaría Técnica admitió a trámite la denuncia e imputó a la Inmobiliaria, entre otros, como presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código el hecho que *"No habría cumplido con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor el 2 de julio de 2019 de acuerdo a lo ofrecido."*
17. En la medida que la fecha inicio de la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor estaba programado para julio de 2019 y no el 2 de julio de 2019, corresponde definir la misma de la siguiente manera.

"La Inmobiliaria no habría cumplido con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 20219 de acuerdo a lo ofrecido."

18. Cabe señalar que esta precisión no vulnera el derecho de defensa de la Inmobiliaria en la medida que presentó sus descargos con independencia de la fecha de entrega del Edificio 2.

(ii) Respecto a la presunta inclusión de una cláusula abusiva

19. Conforme se indicó en el numeral 2 de la presente resolución, la Secretaría Técnica imputó contra la Inmobiliaria el hecho que habría incluido la cláusula novena en la minuta del Contrato de Compraventa de Bien Futuro (en adelante, el Contrato), la misma que resultaría abusiva en tanto, en virtud de la misma, no se le permitiría desistirse pese a que las causas de desistimiento sean atribuibles a la Inmobiliaria, asimismo, en caso de desistirse la Inmobiliaria podía retener la totalidad del importe abonado.
20. Si bien el hecho en cuestión se imputó como una presunta infracción al artículo 49, el inciso a) del artículo 51 del Código establece que se consideran cláusulas abusivas de



ineficacia relativa las que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en los contratos.

21. En ese sentido, corresponde evaluar la imputación en cuestión como una presunta infracción a los artículos 49 y al inciso a) del artículo 51 del Código, bajo los siguientes términos:

"Presunta infracción al artículo 49 y al inciso a) del artículo 51 del Código, en tanto el proveedor denunciado habría incluido la cláusula Novena en la Minuta de Compraventa del 25 de mayo de 2019, la cual sería abusiva."

22. Finalmente, cabe señalar que esta decisión no vulnera el debido procedimiento ni afecta el derecho de defensa de la inmobiliaria, en la medida que el hecho analizado ha sido inicialmente imputado y la denunciada ejerció su derecho de defensa con independencia de la tipificación realizada.

ANÁLISIS

Sobre el deber de idoneidad

23. El artículo 18 del Código establece que la idoneidad es la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe³.

24. Por su parte, el artículo 19 del Código establece que los proveedores son responsables por la calidad e idoneidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado⁴. En aplicación de esta norma, los proveedores tienen el deber de entregar los productos y prestar los servicios al consumidor en las condiciones informadas o previsibles, a teniendo a la naturaleza de estos, la regulación que sobre el particular se haya establecido y, en general, a la información brindada por el proveedor o puesta a disposición.

- (i) **Respecto a que la Inmobiliaria no habría cumplido con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 2019 de acuerdo a lo ofrecido**

25. El señor Flores adquirió un departamento en el Edificio 2 del Condominio Santa Leonor ubicado en la Av. Las Gaviotas cruce con Av. Defensores del Morro, Distrito

³ LEY N° 29671, 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 producción, 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.

⁴ LEY N° 29671, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

Artículo 19.- **Obligación de los proveedores.** El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos, por la autenticidad de las marcas y logotipos 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 estos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponde.



de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima. De acuerdo a lo informado por la Inmobiliaria, la construcción del Edificio 2 se iniciaría en julio de 2019; sin embargo, a finales de agosto del 2019, evidenció que la construcción del Edificio 2 no había iniciado y que la construcción del Edificio 1 se encontraba aparentemente paralizada.

- 26. Por su parte, la Inmobiliaria señaló que cumpliría con entregar al señor Flores su departamento en la fecha indicada.
- 27. Obra en el expediente el Contrato de fecha **23 de mayo de 2019⁵** celebrado entre el señor Flores y la Inmobiliaria que acredita que el denunciante adquirió el departamento N° 317 del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor. Asimismo, el denunciante presentó la Proforma N° 0001361 emitida el 20 de abril de 2019, en la cual se consigna que la fecha de inicio de construcción del Edificio 2 estaba pactada para julio de 2019 y su entrega en julio de 2020:

SANTA LEONOR

PROFORMA

Nombre del Cliente: Jorge Flores
 DNI: 72090027
 Celular: 977 529123
 Correo: C
 Valor: 7,000

Nombre del Cliente: Jorge Flores
 DNI: 72090027
 Celular: 977 529123
 Correo: C
 Valor: 7,000

FORMA DE PAGO

Separación: SI 500 - (5000 x 10%)
 Opción Inicial (10%): SI 24,425
 Saldo a Financiar: BOVA SI

Fecha de Emisión: 20/04/2019
 Valor: 5,000

Fecha de Inicio de Construcción: Julio 2019
 Fecha de Entrega: Julio 2020

- 28. Al respecto, corresponde precisar que la Inmobiliaria no ha negado que hubiera informado al señor Flores que el inicio de la construcción del Edificio 2 sería en julio de 2019.

⁵ Corresponde precisar que, si bien el señor Flores señaló que el Contrato se suscribió el 20 de mayo de 2019, de la revisión de la minuta del Contrato, se evidencia que la misma data del 23 de mayo de 2019.



- 29. Asimismo, se evidencia que la denunciada no ha negado lo alegado por el denunciante – incumplimiento en el inicio de construcción del Edificio 2 – ni ha presentado medios de prueba que evidencien el avance en la construcción de los Edificios 1 y 2 del Condominio Santa Leonor.
- 30. Al realizar una búsqueda en Internet sobre el estado del Condominio Santa Eleonor, se observa que con una última actualización al 5 de diciembre de 2019, el Diario El Comercio publicó una entrevista realizada al señor José Carlos Vallejo Tuccio, representante de la Inmobiliaria, quien señala que el proyecto inmobiliario del Condominio Santa Leonor consta de cuatro etapas y siete edificios de alrededor de 75 unidades residenciales y que **el primer edificio sería entregado en febrero de 2020 y el segundo en enero de 2021**, tal como se muestra a continuación⁶:



⁶ <https://elcomercio.pe/economia/la-firma-capital-si-para-comprar-en-fondo-de-inversion-inmobiliaria-capital-santa-leonor-fondo-de-inversion-inmobiliaria-080302/>

M-CPC-0501



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEOP CENTRAL
EXPEDIENTE N° 1563-2019/CC2

082

SANTA LEONOR

Por lo pronto, las energías de V Capital entrarán centradas en su proyecto más ambicioso: Santa Leonor, un condominio residencial de 600 departamentos que ya viene construyendo sobre un terreno de 15,000 m² en el distrito de Chorrillos, y que demandará US\$70 millones de inversión.



Indicamos a V Capital Empresa de Inversión EIR en Colombia.

© siesa

Mapa Google

Detalle de imagen

Tal como explica Vallo), el proyecto consta de cuatro etapas y siete edificios de alrededor de 75 unidades residenciales cada uno. El primer edificio se entregará en febrero del 2020, y el segundo en enero del 2021.

El proyecto también contempla 2,500 m² dedicados al comercio. Aunque inicialmente el área comercial formará parte de la tercera etapa, todo parece indicar que será incluida en la segunda etapa, cuya construcción empezará –como máximo– en septiembre del 2020. Mientras que el resto de edificios se irá construyendo y entregando según el comportamiento de la demanda.

“Tenemos varios interesados que ya quieren tomar estas etapas comerciales y estamos finalizando la segunda etapa con mandamos con la construcción de la torre que contemple el área comercial, porque hay una necesidad aparente que cubre de las 600 familias que residirán en el condominio”.

© siesa

Mapa Google

MÁS PROJ

Detalle de imagen

31. De lo señalado, se advierte que la Inmobiliaria no solo ha incumplido con el inicio de la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor, sino que la fecha de



entrega ha sido trasladada a enero de 2021, lo cual evidencia una afectación directa al señor Flores en tanto la fecha de entrega de su departamento se encontraba supeditada a la culminación de la construcción del Edificio 1.

32. Así, el análisis realizado evidencia que la Inmobiliaria no ha actuado de manera diligente y ha perjudicado al señor Flores por lo cual, corresponde declarar **fundado** dicho extremo de la denuncia, por infracción a los artículos 18 y 19 del Código.

(ii) **Respecto a que la Inmobiliaria no habría cumplido con atender la carta notarial del 17 de septiembre de 2019**

33. En su denuncia, el señor Flores indicó que la Inmobiliaria no atendió su carta notarial del 17 de septiembre de 2019.

34. Al respecto, obra en el expediente la carta notarial del 17 de septiembre de 2019 enviada por el denunciante a la Inmobiliaria.

35. Por su parte, la Inmobiliaria señaló que lo solicitado por el señor Flores mediante carta notarial del 17 de septiembre de 2019, resultaba ser *“repetitivo”*; sin embargo, atendió dicha comunicación vía telefónica.

36. De la revisión de la documentación obrante en el expediente, no se evidencia que el señor Flores hubiera cursado alguna carta notarial previa a la diligenciada el 17 de septiembre de 2019; asimismo, la denunciada no ha acreditado haber atendido dicha comunicación a través de alguna vía distinta a la notarial.

37. Así, en la medida que no corre en autos alguna respuesta brindada por la Inmobiliaria, en relación a la carta notarial del 17 de septiembre de 2019, corresponde declarar **fundado** el presente extremo de la denuncia, por infracción a los artículos 18 y 19 del Código.

Sobre las cláusulas abusivas en los contratos de consumo

38. El numeral 49.1 del artículo 49 del Código define las cláusulas abusivas en los casos de contratos por adhesión y en las cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente. Asimismo, dispone que estas cláusulas resultan *inexigibles* por la desventaja *injustificada*⁷ en la que colocan a los consumidores, en los términos siguientes:

“(…)”

Artículo 49.- Definición de cláusulas abusivas

49.1 En los contratos por adhesión y en las cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente, se consideran cláusulas abusivas y por tanto, inexigibles todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, colocan al consumidor, en su perjuicio, en una situación de desventaja o desigualdad o anulan

⁷ Concepto en el cual pueden bien estar comprendidas cláusulas de un proveedor que, tomando ventaja de la posición de dominio económico - factos que desproporcionan sobre el consumidor, restringe, anula o dificulta al consumidor el ejercicio de sus derechos o le coloca, sea judicial o administrativa, de los mismos.

sus derechos:

49.2 Para la evaluación de las cláusulas abusivas, se tiene en cuenta la naturaleza de los productos o servicios objeto del contrato, todas las circunstancias que concurren en el momento de su celebración, incluida la información que se haya brindado, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que este dependa.

49.3 El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se haya negociado individualmente no excluye la aplicación de las normas sobre cláusulas abusivas al resto del contrato. El proveedor que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente asume la carga de la prueba.

(...)" *[énfasis propio]*

39. Las disposiciones contractuales que, de esta manera, contravengan lo dispuesto por la norma precitada, de acuerdo a cada caso en concreto, no resultarían efectivas respecto a los consumidores que así las pactaron, esto es, cabe la posibilidad que las mismas hayan sido pactadas válidamente por las partes (tengan validez contractual), pero en razón a las especiales circunstancias que caracterizan a una relación de consumo, las mismas no sean aplicables al caso en concreto (no tengan efectividad).
40. En ese contexto normativo, cabe traer a colación los criterios para el análisis de cláusulas abusivas adoptados por la legislación y doctrina comparadas. En tal sentido, es importante destacar que existen cláusulas contractuales que *per se* son consideradas inválidas o ineficaces por Ley. En tales supuestos, la determinación del carácter abusivo de la cláusula dependerá de la circunstancia que corresponda a alguno de los tipos de cláusulas enumeradas por la norma legal correspondiente.
41. Sobre el particular, la Sala Especializada en Protección al Consumidor, en el caso seguido por el señor Baldo Kresalja Roselló contra Foto Digital S.A. estableció los criterios adicionales a fin de determinar el carácter abusivo de una cláusula contractual⁸, indicando que para que la cláusula contractual califique como tal será necesario que concurren los siguientes requisitos:
- a. La cláusula ocasione una desventaja al consumidor;
 - b. la cláusula esté inserta en un contrato que, interpretado en conjunto, no justifique la desventaja impuesta al consumidor; y,
 - c. la cláusula ocasione una desventaja que sea significativa en el sentido que desequilibre la relación entre la posición del proveedor y la posición del consumidor.
42. En consecuencia, es importante subrayar que la determinación del carácter abusivo de una cláusula no está reservada a la completa discrecionalidad de la autoridad pertinente, sino que, como se ha podido apreciar, responde a facultades y supuestos legalmente contemplados y a un esquema de análisis debidamente sustentado. Bajo estos parámetros, y tomando en cuenta el fundamento económico de esta regulación, es que este Colegiado se avocará al análisis del presunto carácter abusivo de las cláusulas utilizadas por la inmobiliaria contra los denunciantes en el presente caso.

⁸ Resolución N° 0079-2012/CC2-INDECOP de fecha 11 de enero de 2012.



43. Al respecto, la Comisión advierte que en todo contrato se busca alcanzar el equilibrio contractual entre las partes, lo cual se traduce en el equilibrio de sus intereses, que de no lograrse determina su desnaturalización; asimismo, dichas cláusulas contractuales no deben ocasionar una desventaja en el consumidor.
44. Ahora bien, desde la entrada en vigencia del Código, los requisitos señalados serían aplicables únicamente a las cláusulas abusivas de ineficacia relativa, enunciadas en el artículo 51, pues las de ineficacia absoluta, proscritas en el artículo 50, son abusivas de por sí.
45. En este punto, cabe resaltar que según el literal e) del artículo 50 del Código establece que constituye como cláusula abusiva de ineficacia absoluta las que excluyan o limiten los derechos legales reconocidos a los consumidores.
46. Asimismo, el literal a) del artículo 51 del Código señala que se constituirán como cláusulas abusivas de ineficacia relativa las que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en los contratos de consumo.
47. Bajo estos parámetros, y tomando en cuenta el fundamento del presente marco normativo, es que este Colegiado se avocará al análisis del presunto carácter abusivo de las cláusulas contenidas en el contrato suscrito por las partes.

Aplicación al caso en concreto

(i) Sobre la Cláusula Novena del Contrato de Compraventa

48. En el presente extremo, el señor Flores denunció que la Inmobiliaria incluyó en el contrato la cláusula novena que resultaría abusiva ya que, en virtud de esta, no se le permitiría desistirse pese a que las causas de desistimiento fueran atribuibles a la Inmobiliaria; asimismo, en caso de desistirse la Inmobiliaria podía retener la totalidad del importe abonado.
49. De la revisión del expediente, se aprecia que el denunciante cuestionó la siguiente cláusula contenida en el Contrato:

NOVENA.- RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA Y APLICACIÓN DE PENALIDADES

(...)

9.1 Ante cualquier incumplimiento de las obligaciones por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES asumida (s) y/o derivada (s) del presente contrato, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática sin necesidad de requerimiento previo, al amparo de lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil. Para ejercer la resolución bastará una comunicación dirigida por LA VENDEDORA a EL/LOS COMPRADOR/ES, haciéndole conocer su decisión resolutoria. El hecho de que LA VENDEDORA no opte por la resolución del contrato ante la falta de pago oportuna a cualquier otra causa, no significará que han renunciado a tal derecho.

9.2 Ambas partes convienen que en caso de resolución del presente contrato en razón a las



causas invocadas en la presente cláusula y cláusula octava² de este contrato. EL/OS COMPRADOR/ES autoriza(n) a LA VENDEDORA a retener el total del monto entregado, como penalidad, la cual se aplicará en la misma fecha en que se retire la carta de resolución del contrato indicada en el numeral anterior.

(...)

9.6. En el hipotético caso que EL/OS COMPRADOR/ES, invocando cualquier razón, motivo y/o circunstancia se desistan o pretendan dejar sin efecto el presente contrato en forma unilateral, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática sin necesidad de requerimiento previo, al amparo de lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil. Para ejercer la resolución bastará una comunicación dirigida por LA VENDEDORA a EL/OS COMPRADOR/ES, haciéndole conocer su decisión resolutoria. Para dicho efecto será de aplicación la penalidad pactada en el numeral 9.2 de la presente cláusula." (Sic)

50. De la revisión del párrafo antes citado, no se advierte que su contenido se subsuma en alguno de los supuestos de cláusulas abusivas de ineficacia absoluta previstos en el artículo 50 del Código, ni en estricto en la contemplada en el literal h) de dicho dispositivo normativo referida a "las que sean contrarias o violatorias a normas de orden público o de carácter imperativo"
51. En atención a ello, este Colegiado verificará si dicha cláusula contractual califica como una cláusula abusiva de ineficacia relativa, en los términos indicados en el literal a) del artículo 51 del Código: "Las que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en los contratos", por lo que, corresponde que esta Comisión efectúe el análisis de vejariedad establecido por la Sala, conforme se desarrollará a continuación.

*CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES DE EL/OS COMPRADOR/ES

EL/OS COMPRADOR/ES están(n) obligado(s) a lo siguiente:

8.1 Pagarle por los valores de EL INMUEBLE dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en el numeral 3 del ANEXO A.

(...)

8.2 Firmar la Escritura Pública que le presente sinus origine a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el Banco financiador del Proyecto haya comunicado a EL/OS COMPRADOR/ES o a LA VENDEDORA la aprobación del desembolso de crédito para el pago del saldo del precio indicado en el numeral 3 del ANEXO A o el requerimiento para la firma de los contratos de préstamo respectivos. (...)

8.3 Transcribir, declarar y pagar, en caso correspondiente, el Impuesto de Arrendamiento y/o declarar la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad municipal competente, devolviendo el entregado al fideliario que elevará la escritura pública al presente numeral.

(...)

8.4 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales. (...)

8.5 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el Reglamento Interno (...)

8.6 Assumir integralmente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transacción.

8.7 EL/OS COMPRADOR/ES se comprometen a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de EL INMUEBLE y de las áreas y bienes comunes del Proyecto que le(s) corresponden(s), a partir de la entrega del mismo. (...)

8.8 Efectuar la inscripción del dominio de EL INMUEBLE a su favor en el Registro de Predios del Libro de la Oficina Registral de Lima y Callao, y en la Municipalidad de Chorrillos, dentro del plazo de ley.

8.9 No variar su perfil crediticio, vejar por que la aprobación crediticia otorgada por el Banco financiador del Proyecto se mantenga vigente, y no ser el caso renovar dicha aprobación crediticia o su vencimiento, presentando todos los documentos necesarios para ello.

8.10 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el Manual de Propietarios de EL INMUEBLE.

8.11 En caso EL/OS COMPRADOR/ES haya (n) firmado un crédito por Ahorro Hipotecario o Ahorro Casa, u otro similar, EL/OS COMPRADOR/ES se obliga (n) a presentar a LA VENDEDORA la apertura del Ahorro Casa y a pagar puntualmente cada una de sus cuotas Ahorro Casa.

Una vez cumplido con el pago de las cuotas antes indicadas, EL/OS COMPRADOR/ES deberá (n) acompañar cualquier documentación adicional que requiera el Banco, con la finalidad que éste emita la carta de aprobación definitiva del crédito hipotecario dentro del plazo de siete (7) días calendario.

En caso de incumplimiento en el pago de alguna de las cuotas o en el caso se produzca un incumplimiento hipotecario a EL/OS COMPRADOR/ES, que retrase el procedimiento de aplicación definitiva de parte del Banco, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática sin necesidad de requerimiento previo, al amparo de lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil.



a) Si la cláusula ocasiona una desventaja al consumidor

52. De la revisión del Contrato, en la cual se encuentra insertada la cláusula analizada, se aprecia que el referido documento fue redactado íntegramente por la denunciada, sin negociación ni injerencia alguna por parte del denunciante.
53. Además, se advierte que, bajo la aplicación de la cláusula cuestionada, y en caso el denunciante se desistiese de la compra de su departamento, la Inmobiliaria se encontraba facultada para aplicar una penalidad resarcitoria y retener el total del monto entregado.
54. Sobre el particular, Soto Coágula¹⁰ señala que deben considerarse abusivas, aquellas "cláusulas o condiciones de los contratos predispuestos que atribuyan al predisponente derechos y facultades exorbitantes, o introduzcan limitaciones o restricciones en los derechos y facultades de los adherentes. Igualmente, serán abusivas las cláusulas que supriman o reduzcan las obligaciones y responsabilidades del predisponente o cuando umenten las obligaciones y cargas del adherente, trayendo como consecuencia una desnaturalización o desequilibrio en la relación jurídica creada por el contrato".
55. En el presente caso, a través de la cláusula cuestionada, la denunciada impuso al denunciante una penalidad que – a criterio de este Colegiado – generó un desequilibrio contractual en perjuicio del referido consumidor, en tanto faculta a la Inmobiliaria a retener todo el dinero abonado por su departamento, hasta la fecha del desistimiento.
56. En tal sentido, esta Comisión considera que la cláusula materia de análisis ocasionó una desventaja al señor Flores.
57. Sin perjuicio de lo señalado, es importante indicar que la desventaja antes advertida no se refiere al valor de la penalidad impuesta por la denunciada, la cual – de acuerdo con el artículo 1346 del Código Civil – es conocida por el Juez en la vía jurisdiccional en tanto al decidir sobre la resolución contractual – causa de la aplicación de penalidades – se debe pronunciar sobre el *quantum* de la penalidad – uno de los efectos de la resolución contractual –.

b) Si la cláusula interpretada en conjunto no justifica la desventaja impuesta al consumidor

58. Una vez determinada la desventaja impuesta al denunciante, se analizará si esta se encuentra justificada con las otras cláusulas dispuestas por el proveedor.
59. De la revisión del Contrato se advierte que la denunciada estableció la retención del total del monto abonado por el departamento, en caso el denunciante se desistiese de la compra.

¹⁰ Soto Coágula, Carlos Alberto. Las Cláusulas Generales de Contratación y las Cláusulas Adversas en los Contratos Previsivos. artículo publicado en Universitas N° 106, diciembre 2003, Bogotá, pp.538



50. En ese sentido, se advierte que la facultad de la denunciada aplicaba para cualquier supuesto de desistimiento por parte del denunciante, no estableciéndose en el Contrato si la penalidad se aplicaba incluso cuando el desistimiento de compra hubiese sido solicitado por el denunciante, por culpa u omisión de la denunciada.
61. En tal sentido, se observa que la desventaja ocasionada por la cláusula materia de análisis (imposición de una penalidad), no se encontró justificada con otras estipulaciones contractuales que debieron ser incluidas en el Contrato, toda vez que dicha cláusula, determinaba la facultad de la denunciada de imponer una penalidad en cualquier supuesto de desistimiento del denunciante, sin analizar supuestos de dolo o culpa de la denunciada que debieron ser incorporados en el referido documento.
62. En tanto la cláusula materia de análisis superó la segunda condición prevista por la Sala, resulta necesario que se analice la tercera condición denominada "*Si la cláusula genera una desventaja significativa*".
- c) ***Si la cláusula interpretada en conjunto ocasione una desventaja que sea significativa, en el sentido que desequilibre la relación entre la posición del proveedor y la posición del consumidor***
63. Finalmente, se aprecia que la desventaja causada por la cláusula en controversia resulta significativa y genera un desequilibrio en el consumidor respecto al proveedor, toda vez que es el denunciante quien asume toda la responsabilidad por el cumplimiento del pago de una penalidad, aun en supuestos en que su desistimiento hubiese sido provocado por causas atribuibles al proveedor.
64. Como se observa, la citada cláusula ocasiona una desventaja injustificada al consumidor, en tanto que le impone un obstáculo oneroso y desproporcionado que genera un desequilibrio entre la posición del proveedor y del consumidor.
65. En tal sentido, la cláusula novena constituye una cláusula abusiva de ineficacia relativa, que se encuentra proscrita en el artículo 49 y el literal a) del artículo 51 del Código; por lo que, corresponde declarar **fundado** este extremo de la denuncia.

De las medidas correctivas

66. Los artículos 114, 115 y 116 del Código¹¹ establecen la facultad que tiene la Comisión para, actuando de oficio o a pedido de parte, adoptar las medidas correctivas

¹¹ LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 114.- Medidas correctivas.- Sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda al proveedor por una infracción al presente Código, el Inpector 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 solicitadas sobre esa posibilidad en la notificación de cargo al proveedor por la autoridad encargada del procedimiento.

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

Artículo 115.- Medidas correctivas reparadoras. 1.- El Inpector puede adoptar las medidas correctivas reparadoras cuando éstas tengan el objeto de lesionar las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa o su estado anterior. En caso el órgano rectorivo dicte una o varias medidas correctivas, debe considerarse lo acordado por las partes durante la relación de consumo. Las medidas correctivas reparadoras pueden consistir en ordenar al proveedor infractor lo siguiente:



reparadoras que tengan por finalidad resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior y medidas correctivas complementarias que tienen por objeto revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro.

- 67. En el presente caso, ha quedado acreditado que la Inmobiliaria: (i) no inició la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 2019, de acuerdo a lo ofrecido; (ii) no atendió la carta notarial del 17 de septiembre de 2019; e, (iii) incluyó en el Contrato una cláusula abusiva de ineficacia relativa por la cual el denunciante se encontraba obligado a sufrir una retención del importe total que abonó por su departamento cuando se desistiera de la compra, aun cuando ejerciera dicha acción por causas atribuibles al proveedor.
- 68. En su denuncia, el señor Flores solicitó en calidad de medidas correctivas la devolución de la totalidad del dinero depositado, ascendente a S/ 10 500,00 y que se deje sin efecto cualquier contrato y/o documento firmado con la Inmobiliaria.

a. Reparar productos.
 b. Cambiar productos por otros de idénticas o similares características, cuando la reparación no sea posible o no resulte razonable según las circunstancias.
 c. Entregar un producto de idénticas características o, cuando esto no resulte viable, de similares características, en las condiciones de pérdida o deterioro atribuible al proveedor y siempre que exista interés del consumidor.
 d. Cumplir con ejecutar la prestación u obligación demandada, y si esto no resulte posible o no sea razonable, por efectos equivalentes incluyendo prestaciones alternativas.
 e. Cumplir con ejecutar otras prestaciones u obligaciones legales o convencionales a su cargo.
 f. Devolver la contraprestación pagada por el consumidor, más los intereses legales correspondientes, cuando la reparación y reposición, o cumplimiento de la prestación u obligación, según sea el caso, no resulte posible o no sea razonable según las circunstancias.
 g. En los supuestos de pagos adelantados o en especie, devolver estos montos, más los intereses correspondientes.
 h. Pagar los gastos incurridos por el consumidor para mitigar las consecuencias de la infracción administrativa.
 i. Otras medidas reparadoras análogas de efectos equivalentes a las anteriores.
 115.2 Las medidas correctivas reparadoras no pueden ser solicitadas de manera acumulativa conjunta, pudiendo plantearse de manera alternativa o subsidiaria, con excepción de la medida correctiva señalada en el literal h) que puede solicitarse conjuntamente con otra medida correctiva. Cuando los órganos competentes del Indecopi se pronunciaron respecto de una medida correctiva reparadora, aplican el principio de competencia procesal.
 115.3 Las medidas correctivas reparadoras pueden solicitarse en cualquier momento hasta antes de la notificación de cargo al proveedor, sin perjuicio de la facultad de secretaría técnica de recomendar al consumidor que presente la medida correctiva materia de solicitud. El consumidor puede variar su solicitud de medida correctiva hasta antes de la decisión de primera instancia, en cuyo caso se confiere traslado al proveedor para que formule su descargo.
 115.4 Corresponde al consumidor que solicita el otorgamiento de la medida correctiva reparadora probar las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas causadas por la comisión de la infracción administrativa.
 115.5 Los bienes o montos objeto de medidas correctivas reparadoras son entregados por el proveedor directamente al consumidor que los reclama, salvo mandato distinto contenido en la resolución. Aquellos bienes o montos materia de una medida correctiva reparadora, que por algún motivo se encuentran en posesión del Indecopi y deben ser entregados a los consumidores beneficiarios, son puestos a disposición del texto.
 115.6 El contenido de la resolución final que ordena el cumplimiento de una medida correctiva reparadora a favor del consumidor constituye título ejecutivo conforme con lo dispuesto en el artículo 689 del Código Procesal Civil, una vez que quedan consentidos o causal estado en la vía administrativa. La legitimación para obrar en los procesos civiles de ejecución corresponde a los consumidores beneficiarios con la medida correctiva reparadora.
 115.7 Las medidas correctivas reparadoras como medidas dirigidas a resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas originadas por la infracción buscan corregir la conducta infractora y no tener naturaleza indemnizatoria, son dadas en perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios que el consumidor puede solicitar en la vía judicial o arbitral correspondiente. No obstante, se deducen de la indemnización patrimonial aquella satisfacción patrimonial deducible que el consumidor haya recibido a consecuencia del otorgamiento de una medida correctiva reparadora en sede administrativa.

Artículo 116.- Medidas correctivas complementarias
Las medidas correctivas complementarias tienen por objeto revertir los efectos de la infracción administrativa o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro [...]



69. Sobre el particular, es importante indicar que la medida correctiva deberá estar destinada a revertir –o de ser el caso prevenir– los daños ocasionados por dicha conducta.
70. De lo manifestado por el denunciante, no se evidencia que éste hubiese suscrito un contrato de crédito hipotecario, sino que únicamente se limitó a indicar que abonó la suma de S/ 10 500,00.
71. En ese sentido, en atención a las infracciones cometidas, corresponde ordenar a la Inmobiliaria, en calidad de medidas correctivas reparadoras que, en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente resolución, cumpla con:
- (i) Devolver al señor Flores la suma de S/ 10 500,00 abonada por la adquisición de su departamento, más los intereses legales generados desde la fecha de abono hasta la efectiva devolución; y,
 - (ii) dejar sin efecto todos los documentos suscritos por el señor Flores.
72. Adicionalmente, en calidad de medida correctiva complementaria de oficio, corresponde ordenar a la Inmobiliaria que, una vez sea notificado con la presente resolución, se abstenga de aplicar al denunciante y a sus futuros consumidores, la cláusula novena del Contrato.
73. La Inmobiliaria deberá acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente resolución, ante este Órgano Resolutivo, en el plazo máximo de cinco (5) días, contado a partir del vencimiento de los plazos otorgados en los párrafos precedentes, bajo apercibimiento de ley.

Graduación de la sanción

74. Habiéndose verificado la existencia de la infracción administrativa, se procederá a su graduación, para lo cual deben aplicarse de manera preferente los criterios previstos en el Código, y de manera supletoria los criterios contemplados en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, el TUO).
75. El artículo 112 del Código establece que, para determinar la gravedad de la infracción, la autoridad administrativa podrá tomar en consideración diversos criterios tales como: (i) beneficio ilícito, (ii) la probabilidad de detección de la infracción, (iii) perjuicio al consumidor, entre otros¹².

¹² LEY N° 29871, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 112 Criterios de graduación de las sanciones administrativas. –(i) graduar la sanción, el Indecopi puede tener en consideración los siguientes criterios:

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



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
SEDE CENTRAL
EXPEDIENTE N° 1681-2019-002

76. Es pertinente indicar, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.10 del Código, la Comisión tiene la facultad de imponer sanciones por infracciones administrativas, considerándose desde amonestación hasta una multa de 450 Unidades Impositivas Tributarias (en adelante, UIT).

(i) Respecto a que la Inmobiliaria no cumplió con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 2019, de acuerdo a lo ofrecido

- **Beneficio ilícito:** En el presente caso, el beneficio ilícito obtenido está constituido en la ganancia obtenida por parte del proveedor denunciado al recibir del denunciante la suma de S/ 10 500,00, y no cumplir con la fecha de inicio de construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor.

A fin de calcular el beneficio ilícito obtenido por la Inmobiliaria, este Colegiado realizó averiguaciones para determinar la rentabilidad anual obtenida por las empresas del sector inmobiliario, advirtiendo que esta fluctúa entre el 4% y 8% del valor del bien. En dicho sentido, luego de recibir la suma dineraria abonada por el denunciante, la ganancia anual promedio de la Inmobiliaria fue de 6%, ello teniendo en cuenta que desde julio de 2019 (fecha en que la Inmobiliaria debía iniciar la construcción del Edificio 2) debía efectuar la devolución de lo abonado al denunciante, lo cual no ocurrió hasta la fecha, habiendo transcurrido 1 año y 1 mes aproximadamente, período en el que la denunciada pudo reeditar, como mínimo la suma de S/ 632,00.

Probabilidad de detección: En este caso la probabilidad de detección es alta en la medida que el denunciante al tomar conocimiento de la conducta infractora contó con los incentivos necesarios para comunicar la misma a la Autoridad Administrativa.

- **Agravante:** El incumplimiento en el inicio de la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en el plazo ofrecido (julio de 2019) ha afectado el derecho del señor Flores a acceder a una vivienda, influyendo de esta manera en su calidad de vida. Asimismo, hasta la fecha no se acreditado el inicio de las obras en el Edificio 2, por lo que corresponde agravar la sanción a imponer a la Inmobiliaria de 0,16 UIT a UNA (1) UIT.

77. En ese sentido, corresponde sancionar a la Inmobiliaria con una multa de UNA (1) UIT.

(ii) Respecto a que la Inmobiliaria no cumplió con atender la Carta Notarial del 17 de septiembre de 2019

- **Perjuicio ocasionado al consumidor:** En el presente caso la conducta infractora generó un estado de incertidumbre en el denunciante respecto a la atención de la carta notarial del
- **Probabilidad de detección de la infracción:** En este caso, la probabilidad de detección de la infracción es alta toda vez que el señor Flores, al tomar



conocimiento de la infracción, contó con los suficientes incentivos para comunicar la conducta infractora a la Autoridad Administrativa.

78. En atención a lo expuesto, corresponde sancionar a la Inmobiliaria con una multa ascendente a UNA (1) UIT.

(iii) Respecto a que la Inmobiliaria incluyó una cláusula abusiva de ineficacia relativa en el Contrato

- **Perjuicio ocasionado al Consumidor:** La conducta infractora generó un perjuicio económico en el denunciante, en tanto en caso se desistiera de la compra realizada en aplicación de la cláusula materia de sanción, la denunciada hubiera retenido la suma de S/ 10 500,00, aun cuando dicho desistimiento se hubiera realizado por causas atribuibles a la denunciada.
- **Probabilidad de detección de la infracción:** En el presente caso, la probabilidad de detección de la infracción es alta, en tanto el señor Flores contó con los incentivos necesarios para comunicar la conducta infractora a la Autoridad Administrativa, tan pronto tuvo conocimiento de la misma.

79. Atendiendo a lo señalado, y conforme a los principios de razonabilidad y proporcionalidad, corresponde sancionar a la Inmobiliaria con una multa de 2,44 UIT.

SANCIÓN TOTAL

80. En virtud de lo señalado, corresponde sancionar a la Inmobiliaria con 4,44 UIT, de acuerdo al siguiente detalle:

INFRACCIONES	SANCCIONES
No cumplió con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 2019, de acuerdo a lo ofrecido.	1,00 UIT
No cumplió con atender la Carta Notarial del 17 de septiembre de 2019.	1,00 UIT
Incluyó en el Contrato la cláusula novena la cual resulta ser una cláusula abusiva de ineficacia relativa.	2,44 UIT
TOTAL	4,44 UIT

De las costas y costos del procedimiento

81. El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi¹⁾, dispone que es potestad de la Comisión ordenar el pago de las costas y costos en que hubiera incurrido la denunciante o al Indecopi.

¹⁾ DECRETO LEGISLATIVO N° 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 7.- En cualquier procedimiento administrativo, según lo prevé el Indecopi, la Comisión u Oficina correspondiente, además de imponer la sanción que correspondiera, podrá ordenar que la infractora asuma el pago de las costas y costos del proceso en que haya incurrido el denunciante o el Indecopi. En caso de incumplimiento de la orden de pago de costas y costos del proceso, cualquier Comisión u Oficina del Indecopi podrá aplicar las multas previstas en el inciso b) del artículo 36 del Decreto Legislativo 710.



82. En el presente caso, han quedado acreditadas las infracciones cometidas por la Inmobiliaria, por lo que se debe ordenar a la denunciada el pago de las costas y costos en los procedimientos en los cuales se ha determinado la existencia de alguna infracción de las normas de protección del consumidor. En consecuencia, el proveedor denunciado deberá cumplir, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, con pagar al denunciante las costas del presente procedimiento, que a la fecha ascienden a la suma de S/ 36,00¹⁴.
83. Sin perjuicio de ello y, de considerarlo pertinente, una vez que se ponga fin a la instancia administrativa, el denunciante podrá solicitar el reembolso de los montos adicionales en que hubiese incurrido para la tramitación del presente procedimiento, para lo cual deberá presentar una solicitud de liquidación de costas y costos ante el OPS N° 1.

Sobre la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones de Indecopi

84. El artículo 119 del Código establece que el Indecopi lleva un registro de infracciones y sanciones a las disposiciones de la referida norma con la finalidad de contribuir a la transparencia de las transacciones entre proveedores y consumidores y orientar a estos en la toma de sus decisiones de consumo. Los proveedores que sean sancionados mediante resolución firme en sede administrativa quedan automáticamente registrados por el lapso de cuatro (4) años contados a partir de la fecha de dicha resolución¹⁵.
85. En razón a lo expuesto, al haberse verificado las infracciones cometidas por la Inmobiliaria, corresponde ordenar su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

Remisión del Expediente a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3

86. De acuerdo al análisis realizado en el presente procedimiento, se desprende que podría existir la vulneración de derechos de otros consumidores no identificados respecto al incumplimiento de la Inmobiliaria en el inicio de la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 2019 por lo cual, corresponde poner en conocimiento de la Comisión de Protección al Consumidor N° la presente resolución a fin de que adopte las acciones pertinentes en el ámbito de su competencia.

SE RESUELVE:

¹⁴ Tasa correspondiente al derecho de presentación de la denuncia.

¹⁵ LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 119.- Registro de infracciones y sanciones.- El Indecopi lleva un registro de infracciones y sanciones a las disposiciones del presente Código con la finalidad de contribuir a la transparencia de las transacciones entre proveedores y consumidores y orientar a estos en la toma de sus decisiones de consumo. Los proveedores que sean sancionados mediante resolución firme en sede administrativa quedan automáticamente registrados por el lapso de cuatro (4) años contados a partir de la fecha de dicha resolución. La información del registro es de acceso público y gratuito.



PRIMERO: Declarar **INFUNDADA** la solicitud de nulidad de la Resolución N° 1 y del Acta de la Audiencia de Conciliación deducida por **V Capital S.A.**

SEGUNDO: PRECISAR las presuntas conductas infractoras referidas a la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor y a la tipificación de la presunta inclusión de una cláusula abusiva de la siguiente manera:

- *La inmobiliaria no habría cumplido con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 2019 de acuerdo a lo ofrecido.*
- *Presunta infracción al artículo 49 y el inciso a) del artículo 51 del Código en tanto el proveedor denunciado el proveedor denunciado habría incluido la cláusula Novena en la Minuta de Compraventa del 25 de mayo de 2019, la cual sería abusiva.*

TERCERO: Declarar **FUNDADA** la denuncia interpuesta por el señor **Jorge Bernardo Flores Sullon** contra **V Capital S.A.** por infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en los siguientes extremos:

- (i) No cumplió con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 2019, de acuerdo a lo ofrecido; y,
- (ii) no cumplió con atender la Carta Notarial del 17 de septiembre de 2019.

CUARTO: Declarar **FUNDADA** la denuncia interpuesta por el señor **Jorge Bernardo Flores Sullon** contra **V Capital S.A.** por infracción al artículo 49 y el inciso a) del artículo 51 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto ha quedado acreditado que el proveedor denunciado incluyó en la minuta del Contrato de Compraventa de Bien Futuro, una cláusula abusiva de ineficacia relativa.

QUINTO: ORDENAR a **V Capital S.A.** en calidad de medidas correctivas reparadoras que, en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente resolución, cumpla con:

- (i) Devolver al señor **Jorge Bernardo Flores Sullon** la suma de S/ 10 500,00 abonada por la adquisición de su departamento más los intereses legales generados desde la fecha de abono hasta la efectiva devolución; y,
- (ii) dejar sin efecto todos los documentos suscritos por el señor **Jorge Bernardo Flores Sullon**.

Adicionalmente, en calidad de medida correctiva complementaria de oficio, corresponde ordenar a **V Capital S.A.**, que, una vez sea notificado con la presente resolución, se abstenga de aplicar al denunciante y a sus futuros consumidores, la cláusula novena del Contrato.

V Capital S.A. deberá acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente resolución, ante este Órgano Resolutivo, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contado a partir del vencimiento de plazo otorgado en el párrafo precedente, bajo apercibimiento de ley.

SEXTO: Imponer a **V Capital S.A.** una multa de **4,44 Unidades Impositivas Tributarias**, de acuerdo al siguiente detalle:



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 3
SEDE CENTRAL
EXPEDIENTE N° 1583-2019/CC2

INFRACCIONES	SANCCIONES
La inmobiliaria no cumplió con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 2019, de acuerdo a lo ofrecido.	1,00 UIT
La inmobiliaria no cumplió con atender la Carta Notarial del 17 de septiembre de 2019.	1,00 UIT
Incluyó en el Contrato la cláusula novena la cual resulta ser una cláusula abusiva de ineficacia relativa.	2,44 UIT
TOTAL	4,44 UIT

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

V Capital S.A., deberá realizar el cumplimiento espontáneo de la multa antes impuesta, caso contrario, los actuados serán remitidos a la Subgerencia de Ejecución Coactiva (SGC) para los fines de ley; requerimiento que se realiza conforme a lo previsto en el numeral 3.3 de la Directiva N° 007-2018/DIRCOD-INDECOPI¹⁷.

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

OCTAVO: DISPONER la INSCRIPCIÓN de V Capital S.A., en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, una vez que la resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

NOVENO: Remitir copia de lo actuado en el Expediente N° 1583-2019/CC2 a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, a fin de que adopte las acciones pertinentes en el ámbito de su competencia respecto al extremo referido a que **V Capital S.A.** no cumplió con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 2019.

¹⁶ LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 113 - Cálculo y rebaja del monto de la multa. Para calcularse el monto de las multas a aplicarse, se usará el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) vigente a la fecha de pago efectiva o en la fecha que se haga efectiva la cobranza coactiva. Las multas constituyen en su totalidad recursos propios de Indecopi, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 120. La multa aplicable es rebajada en un porcentaje por ciento (25%) cuando el infractor cancela el monto de la misma con anterioridad a la culminación del término para impugnar la resolución que puso fin a la instancia y en tanto no interponga recurso alguno contra dicha resolución.

¹⁷ DIRECTIVA N° 007-2018/DIRCOD-INDECOPI. 3.3 Lineamientos que debe observar todo órgano resolutorio respecto al cobro y cobro de multas. (...) En la resolución final, además de ordenar la obligación de pago de la multa, el órgano resolutorio debe requerir al administrado el cumplimiento espontáneo de la prestación (multa), haciéndolo presente cuando actuado con el fin de remitir a la Subgerencia de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

Expediente : 1563-2019/CC2

Sumilla : APELACION

A LA SECRETARIA TECNICA DE LA COMISION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR n°2- INDECOPI:

MARCO AURELIO PADILLA ROJAS, ABOGADO DE V CAPITAL S.A., en los seguidos por JORGE BERNARDO FLORES SULLON, sobre supuesta infracción al Código de Protección y Defensa al Consumidor, respetuosamente decimos:

Que, APELAMOS de la Resolución Final 1223-2020/CC2 en todos sus extremos al causarnos agravio el íntegro de la Resolución ya indicada por los siguientes fundamentos:

1.- Que, al momento de la absolución de la Resolución N° 1 del presente proceso nuestra empresa interpuso recurso de NULIDAD contra la resolución N°1 al admitir una denuncia contra nuestra empresa, sin tener ningún sustento, ni medio probatorio que lo justifique, este pedido debió haber sido resuelto antes de la fecha de verificación de la audiencia de conciliación.

2.- En efecto los señores analistas de INDECOPI efectúan un pésimo análisis del caso y esta Secretaria lo confirma con la admisión de una denuncia sin fundamento alguno.

Los analistas de INDECOPI no indican por ningún lado un hecho total y absolutamente relevante, el señor denunciante suscribió un contrato de compra venta de un departamento a futuro que iba a ser entregado el 31 de julio del año 2020 recién, conforme obra en el numeral 6.1. de la cláusula sexta del contrato de compra venta.

No existe pues ninguna razón para que se haya admitido la presente denuncia a trámite, el denunciante simplemente mediante un escrito caprichoso interpone una falsa denuncia de devolución de dinero, basado en argumentos injustificativos y opiniones y temores del propio denunciante, pero sin tener ningún fundamento jurídico.

3.-Debido a la situación de pandemia general en el país la ejecución y continuidad de la construcción se ha visto suspendida por normatividad expresa del Gobierno, el denunciante ha procedido a adelantarse a iniciar un procedimiento de reclamación, cuando todavía no había vencido la fecha de la entrega del departamento

La denuncia ha sido efectuada mediante supuestos inexistentes.

3.- Los señores analistas de INDECOPI dan tramite a cualquier carta de un usuario sin toman en cuenta que primero no son competentes para revisar este tipo de pedidos

de devolución de dinero derivados de un contrato de compra venta a bien futuro. No de un servicio específico, sino de un contrato de compra venta, suscrito entre ambas partes.

INDECOPI viene asumiendo facultades jurisdiccionales que no le corresponden, esto solo constitucionalmente está reconocido al PODER JUDICIAL, lo que el denunciante pretende es que se resuelva el contrato, para que se le devuelva la plata en el fondo de su denuncia.

INDECOPI a procedido mediante la presente resolución a hacer caso a pie juntillas a declarar fundada una reclamación a sabiendas que no se habría producido las razones condicionales para un reclamo. Siendo esta resolución totalmente sesgada.

4.- No solo eso INDECOPI pretende pronunciarse a las condiciones pactadas dentro de un contrato de compra venta, pidiendo que se devuelva un monto de dinero derivada de un contrato de compra venta , sino que también ahora INDECOPI pretende interpretar los artículos de las cláusulas de un contrato ,considerando si una clausula es abusiva o no.

Que norma existe para que esta entidad se pronuncie sobre los acuerdos que se plasman en el contrato de compra venta entre privados, para interpretar contratos, total o parcialmente, simplemente un absurdo de absurdos.

El contrato de compra venta no es un contrato de adhesión, el denunciante era libre de aceptar o no suscribirlo, podría haber optado entre los cientos de proyectos que existen en Lima o en todo el Perú. No ha existido ningún vicio de la voluntad y menos se ha coaccionado al denunciante para que suscriba ningún acuerdo con nuestra empresa.

INDECOPI no puede actuar como un guardián de las decisiones que efectúa una persona que tiene capacidad de goce y de ejercicio, haciendo calificaciones de supuestas cláusulas abusivas, que tendría que efectuar el Poder Judicial

5.- La carta notarial del 17 de septiembre del año 2019 fue contestada en su debida oportunidad, a través de la carta notarial de fecha 27 de septiembre del 2019 y le absolvemos en su integridad lo manifestado en su carta fechada 17 de septiembre del 2019, razón por la cual no es procedente la admisión de esa denuncia por ese extremo.

6.- Tampoco procedió admitir a trámite simplemente por el dicho del denunciante que había un ofrecimiento de inicio de obra para para el 2 de julio del año 2019.

7.- No ha existido ningún análisis de la denuncia interpuesta, la misma que debió haber sido rechazada de plano.

8.- No ha existido un perjuicio ocasionado al consumidor de S/10,500 soles, conforme lo hemos indicado líneas precedentes no se dio causal para que hagamos algún tipo de devolución pues la entrega de ese monto se encontraba pactado entre las partes.

Con la suscripción del contrato de compra venta nuestra empresa se comprometía a mantener por un plazo determinado sin ofertar el departamento.

El denunciante ha incumplido con el contrato de compra venta por razone de falta de pago, que son hechos posteriores a las suscripción del mismo, pero que de modo alguno enerva responsabilidad de parte de el para cumplir con su obligación.

9.-En un hecho totalmente absurdo INDECOPI pretende hacer caso omiso a esta supuesta cláusula abusiva y obligar a la empresa a una devolución de dinero por cuota inicial SOLO POR EL DICHO DEL COMPRADOR.

Las causas que esgrime el denunciante son totalmente subjetivas, INDECOPI está pretendiendo que si el denunciante suscribe un contrato, no lo obligue, pues solo con el dicho de esta persona puede incumplir lo pactado en el contrato. Total y absolutamente absurda la posición de INDECOPI.

10.-Nuestra parte no se comprometió contractualmente a iniciar la construcción de edificio 2 como lo afirma maliciosamente el denunciante en una fecha determinada tampoco como hemos indicado líneas arriba existe una cláusula abusiva, sin dejar de lado que INDECOPI no es el ente, ni la autoridad que puede hacer este tipo de calificaciones.

Con estos tipos de pronunciamiento lo que se logra es atentar contra la libre contratación entre las partes, derecho constitucionalmente reconocido.

11.-Nuestra empresa ha procedido a contestar la carta del 17 de septiembre del 2019 , mediante carta del 27 de septiembre que obra en autos, pero que sin embargo adjuntamos al presente escrito de apelación, donde en forma clara y meridiana le indicamos al denunciante que el contrato de compra venta y su ejecución se encuentra vigente y en ejecución .

12.-Señores de INDECOPI nadie puede resolver un contrato unilateralmente, en este caso de compra venta, por "temores", le indicábamos en la misma carta del 17 de septiembre del 2019 que las causales de resolución están claramente establecidas en el contrato y dentro de las mismas no se encuentra la de "temor".

13.-Rechazamos enfáticamente que SE HAYA DECLARADO que la cláusula novena es abusiva, pues conforme se indica en la Constitución Política del Estado se establece la división de poderes y es el PODER JUDICIAL el encargado de emitir este tipo de pronunciamientos.

INDECOPI no es un ente autónomo, ni es un poder del estado, depende de la PCM y no es válido un pronunciamiento judicial como el que se pretende en este proceso como el de cláusula abusiva, ordenar que se devuelva montos entregados como pago a cuenta.

14-Mención aparte merece la aberración jurídica de los operadores de INDECOPI cuando indican que DEJAN SIN EFECTO TODOS LOS DOCUMENTOS SUSCRITOS POR EL SEÑOR JORGE BERANARDO FLORES SULLON.

INDECOPI REITERA NUEVAS INTROMISIONES EN LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS Y LO HACE SIN TENER NINGUN FUNDAMENTO QUE SE LO PERMITA.

15.-Ademas de esta aberración jurídica que "ordena" dejar sin efecto todos los documentos suscritos por el demandante "ordena" que nos abstengamos de aplicar al denunciante y a sus futuros consumidores la cláusula novena del contrato, en un claro desconocimiento de las facultades que corresponden al PODER JUDICIAL.

Nuestra empresa se está viendo atropellada por esta entidad, lo que conllevara a una denuncia penal contra los miembros de la Comisión por ABUSO DE AUTORIDAD.

16.-Nuestra empresa niega y rechaza las multas interpuestas por INDECOPI DE 4.44 UIT DE ACUERDO AL CUADRO DETALLADO QUE SE INSERTA EN LA RESOLUCIÓN POR CONSIDERARLA ARBITRARIA Y SIN FUNDAMENTO LEGAL ALGUNO, TAMPOCO ESTAMOS DE ACUERDO CON EL PAGO DE COSTAS, NI DE LA INSCRIPCIÓN DE LA EMPRESA EN EL REGISTRO DE INFRACCIONES

POR TANTO:

A ustedes pedimos se sirva acceder a lo solicitado y por interpuesta la APELACION que deberá revocarse en su integridad.

OTROSÍ DECIMOS: Que, nombramos como nuestro abogado al Doctor Marco Aurelio Padilla Rojas, con Registro CAL 11418.

Lima, 28 de octubre del 2020.



Marco Aurelio Padilla Rojas
Abogado
Reg. C.R.L. N. 11418



Oficina de Asesoría Jurídica
 Teléfono: 241-9440 / 241-9441 / 241-9442 / 241-9443
 E-mail: asesoria@vcapital.pe
 06 OCT 2019
 OSCAR DELGADO
 GONZALEZ IRIJA
 ES. TITULO DE LINA

090

Lima, 27 de septiembre del 2019

Señor:

JORGE BERNARDO FLORES BULLON
 Dirección: Calle 6 Mz. E Lote 9, Urbanización Los Portales de Surco
 Distrito Santiago de Surco

BOLSA REGISTRADA N° 34200
 Fecha:

Referencia: Su carta fechada 17 de septiembre del 2019

Estimado señor Flores:

Acusamos recibo de su carta de la referencia, debiéndole indicar lo siguiente:

1.- Con fecha 25 de mayo de 2019, efectivamente hemos suscrito un contrato de compra venta a futuro sobre el siguiente inmueble:

Departamento: N°317 Edificio: 2 Piso: 3 Área aprox.: 77.00 metros cuadrados.
 Ubicado en el Condominio Santa Leonor, sito en Avenida Las Gaviotas, cruce con Avenida Defensores del Moro, Distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima.

2.- En su carta hace mención a un supuesto incumplimiento por parte de V Capital SA, haciendo referencia a la construcción de departamentos en el Edificio 1 de la primera etapa del proyecto inmobiliario Condominio Santa Leonor, Edificio en el cual usted no ha adquirido ningún departamento.

3.- El contrato de compra venta celebrado con Usted se encuentra vigente y en ejecución por lo que mal podría referirse a supuestos incumplimientos.

4.- V Capital SA garantiza la construcción de todas y cada una de las etapas del Condominio Santa Leonor, creemos que existe una mala información de terceros que busca menoscabar el prestigio de nuestra empresa, manipulando los hechos y aparentemente creando preocupación entre nuestros clientes, hechos que nuestra empresa rechaza categóricamente.

5.- V Capital SA al encontrarse dentro de los plazos de ejecución del proyecto inmobiliario y de su departamento carece de sustento legal un pedido de devolución como el que usted pretende.

6.- V Capital SA deja claramente establecido que no existe ninguna causal por la cual usted unilateralmente pueda resolver el contrato de compra venta por "temores infundados".

7.- Las causales de resolución están expresamente establecidas en el contrato de compra venta suscrito con V Capital SA y los hechos que usted menciona no se configura como causal.

Lamentamos que Usted esté siendo mal informado e influenciado por terceros para que nos envíe una carta sin ningún sustento legal.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, lo invitamos a nuestras oficinas a efectos de absolver cualquier duda que Usted pueda tener al respecto.

Sin otro particular nos suscribimos de Usted,

[Handwritten mark]

V CAPITAL S.A.
 JOSÉ CARLOS VALLEJO TUCCIO
 Gerente General Adjunto

Av. Benavides 1850 Piso 4
 Miraflores
 (511) 683.0420
ventas@vcapital.pe
www.vcapital.pe



- documento NO REPRODUCIBLE -
 PUNTO DE VENTA

CERTIFICO :

QUE EL ORIGINAL DE LA PRESENTE CARTA NOTARIAL HA SIDO DILIGENCIADA EL DIA DE HOY EN LA DIRECCION INDICADA POR EL REMITENTE, SIENDO RECIBIDA POR UNA PERSONA QUE NO SE IDENTIFICO QUIEN LUEGO DE TOMAR CONOCIMIENTO DEL CONTENIDO SE NEGÓ A FIRMAR EL CARGO _____ LIMA, CINCO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE _____

FIRMA Y AUTORIZA ESTE DOCUMENTO LA NOTARIA DE LIMA DOCTORA GISELLA PATRICIA JARA BRICEÑO EN MERITO A LA LICENCIA CONCEDIDA POR EL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA AL TITULAR NOTARIO DE LIMA DOCTOR OSCAR EDUARDO GONZALEZ URIA.

18/10


GISELLA PATRICIA JARA BRICEÑO
NOTARIA DE LIMA





PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI



Instituto

Instituto Nacional de Defensa de la
Competencia y de la Propiedad Intelectual
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Paseo de la Libertad 109, San Borja, Lima 18
Teléfono: 37423321 - 37423322 - 37423323TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

000195

RESOLUCIÓN 0282-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1863-2019/ACC3

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

PROCEDIMIENTO : DE PARTE

DENUNCIANTE : JORGE BERNARDO FLORES SULLÓN

DENUNCIADA : V CAPITAL S.A.

MATERIAS : DEBER DE IDONEIDAD
PROCEDENCIA
CLÁUSULA ABUSIVA

ACTIVIDAD : OTRAS ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE CONSTRUCCIÓN

SUMILLA: *Se revoca la resolución venida en grado en los extremos que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Jorge Bernardo Flores Sullón contra V Capital S.A. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto a que dicho proveedor no habría cumplido con: (i) iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor el 2 de julio de 2019, conforme a lo ofrecido; y, (ii) atender la carta notarial remitida por el denunciante el 17 de setiembre de 2019; y, en consecuencia, se declaran infundados los mismos, al haber quedado acreditado que la denunciada no incurrió en dichas conductas.*

Asimismo, se revoca la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Jorge Bernardo Flores Sullón contra V Capital S.A. por infracción de los artículos 49° y 51° literal a) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto a la presunta inclusión de una cláusula abusiva en el contrato de compraventa; y, en consecuencia, se declara improcedente la misma, por falta de interés para obrar, al haberse verificado que dicha cláusula no fue opuesta al interesado, con anterioridad a la interposición de su denuncia.

En consecuencia, se deja sin efecto la multa total de 4,44 UIT impuesta a la denunciada, así como la condena al pago de costas y costos, su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi y la remisión de la resolución apelada a la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3.

Lima, 4 de febrero de 2021

ANTECEDENTES

- 1 El 11 de diciembre de 2019, el señor Jorge Bernardo Flores Sullón (en adelante, el señor Flores) denunció a V Capital S.A.¹ (en adelante, la

¹ RUC: 20511423067. Domicilio fiscal: Av. San Eugenio Nro. 825, Urb. Santa Catalina (Alt. cdra. 8 - Av. Canadá) Lima 18, Lima - La Victoria. Información obtenida de www.gubnet.gob.pe
M-SPC-13/19 11/5



Inmobiliaria), ante la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión), por presunta infracción de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, Código).

2. En atención a lo anterior, mediante Resolución 1 del 10 de enero de 2020, la Secretaría Técnica de la Comisión admitió a trámite la denuncia presentada contra la Inmobiliaria, en los siguientes términos:

(...)

PRIMERO. Admitir a trámite la denuncia del 11 de diciembre de 2019, presentado por el señor Jorge Bernardo Flores Sullón contra V Capital S.A por presunta infracción de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, por:

- (i) Presunta infracción a los artículos 18° y 19° de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado:*
- a. No habría cumplido con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor el 2 de julio de 2019 de acuerdo con lo ofrecido.*
 - b. No habría cumplido con atender la carta notarial del 17 de setiembre de 2019.*
- (ii) Por presunta infracción del artículo 49° de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado habría incluido la cláusula Novena en la Minuta de Compraventa del 25 de mayo de 2019, la cual sería abusiva." (Sic)*

3. En su defensa, la Inmobiliaria señaló, entre otros puntos, lo siguiente:
- Solicitó la nulidad de la imputación de cargos efectuada en su contra, toda vez que el denunciante no presentó medios probatorios que sustentaran los hechos denunciados;
 - contrariamente a lo señalado por el denunciante, la fecha de entrega de su departamento era en julio del año 2020;
 - cumplió con atender la carta presentada por el denunciante de fecha 17 de setiembre de 2019; y
 - Indecopi no era competente para analizar la cláusula consignada en el contrato suscrito con el denunciante; siendo que ello debería discutirse en el órgano jurisdiccional.
4. Por escrito del 4 de marzo de 2020, el señor Flores manifestó que la Inmobiliaria resolvió el contrato que suscribieron, aplicando la cláusula que se encontraba siendo cuestionada en el presente procedimiento.
5. Mediante Resolución 1223-2020/CC2 del 24 de setiembre de 2020, la Comisión emitió el siguiente pronunciamiento:



- (i) Declaró infundada la solicitud de nulidad de la Resolución 1 y del Acta de Audiencia de Conciliación deducida por la Inmobiliaria;
 - (ii) declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que quedó acreditado que no cumplió con: (a) iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor en julio de 2019, de acuerdo con lo ofrecido; y, (b) atender la carta notarial del 17 de setiembre de 2019;
 - (iii) declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 49° y 51° literal a) del Código, al considerar que incluyó en la minuta de compraventa una cláusula abusiva de ineficacia relativa;
 - (iv) ordenó a la Inmobiliaria, como medidas correctivas, que en un plazo de quince (15) días hábiles de notificada la resolución, cumpla con: (a) devolver al señor Flores la suma de S/ 10 500,00, abonada por la adquisición de su departamento, más los interés legales generados desde la fecha de abono hasta la efectiva devolución; y, (b) dejar sin efecto todos los documentos suscritos por el denunciante;
 - (v) condenó a la Inmobiliaria al pago de las costas y los costos del procedimiento;
 - (vi) dispuso la inscripción de la Inmobiliaria en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, el RIS); y,
 - (vii) dispuso remitir una copia de la denuncia interpuesta por el señor Flores contra la Inmobiliaria a la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3, a fin que dicha instancia evalúe la posible existencia de otros consumidores afectados por hechos similares a los verificados por el mencionado órgano resolutorio.
6. El 28 de octubre de 2020, la Inmobiliaria apeló la resolución antes señalada, manifestando, entre otros argumentos, lo siguiente:
- (i) El Indecopi no era competente para analizar la cláusula consignada en el contrato suscrito con el denunciante; siendo que, la entidad competente para determinar la validez de la misma era el Poder Judicial;
 - (ii) la denuncia interpuesta en su contra carecía de medios probatorios;
 - (iii) la carta notarial remitida por el denunciante de fecha 17 de setiembre de 2019, fue atendida oportunamente, a través de la carta notarial del 27 de setiembre de 2019, la cual adjuntaba en calidad de medio probatorio; y,
 - (iv) la cláusula consignada en el contrato de compraventa no era abusiva, toda vez que la misma fue aceptada por el denunciante.
7. Por escrito del 1 de febrero de 2021, el señor Flores absolvió el recurso de apelación interpuesto por la denunciada, reiterando los argumentos expuestos en su escrito de denuncia y agregó en calidad un medio probatorio (video) a fin de acreditar las conductas denunciadas en contra de la Inmobiliaria.



ANÁLISIS

Cuestión previa: sobre la competencia de la autoridad administrativa de conocer la cláusula consignada en el contrato de compraventa materia de denuncia

8. En apelación, la Inmobiliaria, señaló que el cuestionamiento referido a que la cláusula consignada en el contrato de compraventa era abusiva o no, tendría que ser revisado por el órgano jurisdiccional.
9. Sobre el particular, esta Sala considera que la conducta denunciada no enerva la competencia del Indecopi para conocer dicho hecho infractor, ello porque, se parte sobre la premisa de que nos encontramos frente a una relación de consumo (ámbito de aplicación del Código), además que la aplicación de una cláusula abusiva, surge justamente de la relación de consumo celebrada entre un consumidor y un proveedor, por lo que, es en atención a la misma, que el Indecopi cuenta con competencia para emitir un pronunciamiento sobre lo denunciado.
10. A mayor abundamiento, es importante destacar que la suscripción de un contrato es la vía por la que regularmente se entablan relaciones de consumo en el mercado, siendo este el motivo por el cual el análisis de una infracción al Código puede implicar el estudio de las relaciones jurídicas patrimoniales establecidas, a través de un contrato entre el consumidor y el proveedor, sin que por ello se configure un exceso en las competencias atribuidas al Indecopi².
11. En tal sentido, la evaluación de los contratos que los administrados presentan como medios probatorios, en el marco de un procedimiento administrativo por infracción a las normas de protección al consumidor -actuación necesaria para emitir un pronunciamiento en muchos casos- no toma al hecho denunciado en uno de competencia del Poder Judicial.
12. Por las consideraciones expuestas, corresponde desestimar lo alegado por la Inmobiliaria en este extremo.

Sobre el deber de idoneidad

13. El artículo 18° del Código define a la idoneidad de los productos y servicios como la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias

² Ver Resoluciones 0357-2019/SPC-INDECOP del 10 de abril de 2019 y 0699-2019/SPC-INDECOP del 1 de abril de 2019.



del caso¹. La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado. A su vez, el artículo 19° del Código indica que el proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos².

14. En ese sentido, los proveedores tienen el deber de brindar los productos y servicios ofrecidos en las condiciones acordadas o en las condiciones que 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.
15. El supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor impone a este la carga procesal de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del bien colocado en el mercado o el servicio prestado, sea porque actuó cumpliendo con las normas debidas o porque pudo acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad³. Así, una vez acreditado el defecto por el consumidor o la autoridad administrativa, corresponde al proveedor acreditar que este no le es imputable.
16. Asimismo, debe tenerse en cuenta que el artículo 104° del Código señala que el proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad, el riesgo injustificado o la omisión o defecto de información, o cualquier otra infracción a lo establecido en dicho cuerpo normativo. En ese sentido, para acreditar la infracción administrativa el consumidor, o la autoridad administrativa, debe probar la existencia del defecto, y será el proveedor el que tendrá que demostrar que dicho defecto no le es imputable para ser eximido de responsabilidad.

¹ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 16°. **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 autoridades 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.

² LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 19°. **Obligación de los proveedores**. El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio; por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstas, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

³ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 104°. **Responsabilidad administrativa del proveedor**. El proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad, el riesgo injustificado o la omisión o defecto de información, o cualquier otra infracción a lo establecido en el presente Código y demás normas complementarias de protección al consumidor, sobre un producto o servicio determinado. El proveedor es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho, determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado ().



17. Sobre la valoración de los medios probatorios, este Colegiado considera pertinente citar lo dispuesto en el artículo 197° del Código Procesal Civil, el cual señala que todos los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión. En ese sentido, este Colegiado hará mención puntual de aquellos medios probatorios y argumentos que tienen incidencia en las presuntas conductas infractoras que habría cometido la denunciada.
- (i) Sobre la falta de construcción del Edificio 2
18. En el presente caso, el señor Flores manifestó que la Inmobiliaria le informó que la construcción del Edificio 2 se iniciaría en julio de 2019; sin embargo, en el agosto de 2019, advirtió que la construcción no había iniciado.
19. En sus descargos, la Inmobiliaria manifestó que la fecha de entrega del departamento que el denunciante adquirió era en julio del año 2020.
20. La Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que quedó acreditado que no cumplió con iniciar la construcción del Edificio 2 en julio de 2019, conforme a lo ofrecido. Sustentó su pronunciamiento en una nota periodística, la cual contenía una entrevista realizada al representante de la denunciada, quien manifestó que la entrega del Edificio 2 se llevaría a cabo en enero de 2021.
21. En su recurso de apelación, la Inmobiliaria manifestó que el denunciante no presentó medios probatorios a fin de acreditar el ofrecimiento por parte de su representada.
22. En este punto, es pertinente indicar que a lo largo del procedimiento, el señor Flores ha manifestado que su denuncia versa sobre la falta de inicio de construcción del Edificio 2, más no sobre la falta de entrega del departamento que adquirió.
23. Ahora bien, de una revisión de los actuados, se advierte el documento denominado "*Forma de Pago*", en el cual se consignó lo siguiente: "*fecha de entrega (Edificio 02 SL) – Inicio: Julio 2019 – Entrega: julio 2020**".
24. De una revisión, del documento presentado por el denunciante, este Colegiado considera que el mismo por sí solo no genera certeza, en tanto si bien se consignó la indicación "*Inicio: Julio 2019*", no existe alguna indicación adicional

¹ Ver foja 12 del expediente.



que permita colegir que dicha fecha se encontraba vinculada al inicio de construcción del Edificio 2, en el cual se encontraría el departamento que adquirió el consumidor.

25. De igual manera, si bien el denunciante ante la presente instancia presentó un video a fin de acreditar la conducta infractora, en la medida que no existe algún ofrecimiento por la Inmobiliaria respecto al inicio de la construcción del Edificio 2, siendo únicamente el compromiso de entrega del bien materia de denuncia, este Colegiado considera que dicho medio probatorio no resulta incidental en el presente extremo.
26. De igual manera, si bien la Comisión sustentó su pronunciamiento en una nota periodística, la cual contenía una entrevista realizada al representante de la denunciada, lo cierto es que, tal como lo señaló dicho órgano resolutorio, de la misma se advierte que el representante de la Inmobiliaria manifestó que la entrega del Edificio 2 se llevaría a cabo en enero de 2021, no se efectuó énfasis sobre la fecha de inicio de construcción del mismo, hecho que fue materia de denuncia por el señor Flores.
27. En atención a lo anterior, es pertinente precisar que el artículo 173°.2 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, el TUO de la LPAG), establece la obligación de los administrados de aportar pruebas y el artículo 196° del Código Procesal Civil –de aplicación supletoria al presente procedimiento– dispone que la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión:
28. Por lo tanto, correspondía que el señor Flores presentara los documentos pertinentes a fin de acreditar el hecho denunciado (como por ejemplo, fotografías, inspección o algún otro elemento que demuestre el incumplimiento del inicio de obra por parte de la Inmobiliaria); sin embargo, de una revisión de los actuados, no se advierte ello.

¹ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 – LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 173°.- Carga de la prueba (...)**
173.2 Corresponde a los administrados aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer peritos, tasaciones, inspecciones y demás diligencias permitidas, o aducir alegaciones.

² **CÓDIGO PROCESAL CIVIL. DISPOSICIONES FINALES. Primera.** – Las disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a los demás ordenamientos procesales, siempre que sean compatibles con su naturaleza.

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo. (...)
1.2. Principio del debido procedimiento. – Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

³ **CÓDIGO PROCESAL CIVIL, Artículo 196°. Carga de la prueba.** Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.



29. En virtud de lo señalado, y atendiendo a que no obra en el expediente medio probatorio alguno que acreditara el hecho denunciado contra la Inmobiliaria, corresponde revocar la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Flores contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto a que dicho proveedor no habría cumplido con iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa Leonor el 2 de julio de 2019, al no haber quedado acreditado dicho ofrecimiento al consumidor.
- (ii) Sobre la falta de atención de la carta notarial remitida por el denunciante de fecha 17 de setiembre de 2019
30. En su denuncia, el señor Flores señaló que la Inmobiliaria no atendió su carta notarial del 17 de setiembre de 2019, mediante la cual solicitaba la resolución contractual.
31. En sus descargos, la Inmobiliaria indicó que los argumentos expuestos por el denunciante en su carta notarial fueron atendidos vía telefónica.
32. La Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, al considerar que dicho proveedor no cumplió con acreditar que presentó algún documento que acreditara que cumplió con atender la carta notarial presentada por el denunciante.
33. En su recurso de apelación, la Inmobiliaria indicó que la carta notarial remitida por el denunciante de fecha 17 de setiembre de 2019, fue atendida oportunamente, a través de la carta notarial del 27 de setiembre de 2019, la cual adjuntaba en calidad de medio probatorio.
34. Al respecto, de una revisión del medio probatorio presentado por la Inmobiliaria¹⁹, ante la presente instancia, se advierte que en efecto cumplió con atender la carta notarial remitida por el denunciante de fecha 17 de setiembre de 2019. Ello, en la medida que a través de dicho documento se detallaron los motivos del porque su solicitud de resolución contractual no procedía. Cabe precisar, que el documento en mención fue diligenciado al domicilio del consumidor el 5 de octubre de 2019.
35. En ese sentido, este Colegiado considera que la Inmobiliaria sí cumplió con atender oportunamente la carta notarial remitida por el denunciante de fecha 17 de setiembre de 2019.
36. Por lo tanto, corresponde revocar la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Flores contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haber

¹⁹ Ver foja 95 del expediente.
M-SPC-13/18



quedado acreditado que la denunciada cumplió con atender oportunamente la carta notarial remitida por el denunciante de fecha 17 de setiembre de 2019.

Sobre la presunta cláusula abusiva

37. El artículo 48° literal c) del Código, complementado con el artículo 49° del referido cuerpo legal, señala que en los contratos por adhesión y cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente, se consideran cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que coloquen al consumidor en una situación de desventaja o desigualdad o anulen sus derechos. Para su evaluación, se tiene en cuenta la naturaleza del producto o servicio objeto del contrato, así como las circunstancias que concurrieron al momento de su celebración, la información brindada al consumidor, así como el resto de cláusulas estipuladas en el contrato¹¹.
38. Por su parte, el artículo 1398° del Código Civil indica que en los contratos celebrados por adhesión¹² y en las cláusulas generales de contratación¹³ no aprobadas administrativamente, no son válidas las cláusulas que establezcan a favor de quien las ha redactado: (i) exoneraciones o limitaciones de responsabilidad; y (ii) facultades de suspender la ejecución del contrato, de rescindir¹⁴ o de resolverlo y de prohibir a la otra parte el derecho de oponer excepciones o de prorrogar o renovar tácitamente el contrato¹⁵.
39. Es importante precisar que las cláusulas mencionadas en los párrafos anteriores son conocidas a nivel doctrinario como cláusulas abusivas. En ese sentido, los proveedores no pueden oponer a los consumidores cláusulas que se encuentren en los contratos de adhesión o en cláusulas generales de contratación que celebren con ellos, catalogadas como abusivas por las normas citadas precedentemente.

¹¹ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 48°.- Definición de cláusulas abusivas.-

48.1 En los contratos por adhesión y en las cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente, se consideran cláusulas abusivas y, por tanto, inexigibles todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, coloquen al consumidor, en su perjuicio, en una situación de desventaja o desigualdad o anulen sus derechos.

49.2 Para la evaluación de las cláusulas abusivas, se tiene en cuenta la naturaleza de los productos o servicios objeto del contrato, todas las circunstancias que concurren en el momento de su celebración, incluida la información que se haya brindado, así como todas las demás cláusulas del contrato o del otro del que éste dependa.

(1)

¹² CÓDIGO CIVIL. Artículo 1396°.- El contrato es por adhesión cuando una de las partes, sometida en su alternativa de aceptar o rechazar íntegramente las estipulaciones fijadas por la otra parte, declara su voluntad de aceptar.

¹³ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1392°.- Las cláusulas generales de contratación son aquellas redactadas previa y unilateralmente por una persona o entidad, en forma general y abstracta, con el objeto de fijar el contenido normativo de una serie indefinida de futuros contratos particulares, con elementos propios de ellos.

¹⁴ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1398°.- En los contratos celebrados por adhesión y en las cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente, no son válidas las estipulaciones que establezcan, en favor de quien las ha redactado, exoneraciones o limitaciones de responsabilidad; facultades de suspender la ejecución del contrato, de rescindir o de resolverlo, y de prohibir a la otra parte el derecho de oponer excepciones o de prorrogar o renovar tácitamente el contrato.



40. Cabe señalar que los artículos 50^o y 51^o del Código enumeran determinados supuestos que permiten identificar los casos en los cuales se configuraría la aplicación de una cláusula abusiva, sea de ineficacia absoluta o relativa.
41. En el presente caso, no resulta un hecho controvertido que el contrato celebrado entre el señor Flores y la Inmobiliaria constituía uno de adhesión, pues ello no ha sido rebatido por ninguna de las partes del procedimiento. Ahora bien, el interesado manifestó que en el mismo¹⁶, la denunciada incluyó una cláusula que resultaría abusiva, la cual establecía que el desistimiento de compra, implicaría que el consumidor asuma el pago de penalidades aún por situaciones no imputables a éste.
42. La Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la inmobiliaria, por infracción de los artículos 49^o y 51^o literal a) del Código, tras haber considerado que la cláusula referida en el párrafo precedente resultaba abusiva.

¹⁶ LEY 29571.- CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

Artículo 50°.- Cláusulas abusivas de ineficacia absoluta.

Son cláusulas abusivas de ineficacia absoluta las siguientes:

- Las que excluyan o limiten la responsabilidad del proveedor o sus dependientes por dolo o culpa, o las que trasladen la responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones del proveedor.
- Las que faculten al proveedor a suspender o resolver unilateralmente un contrato, salvo disposición legal distinta o la aplicación de normas prudenciales debidamente sustentadas emitidas por la autoridad correspondiente.
- Las que faculten al proveedor a resolver un contrato sin comunicación previa o a poner fin a un contrato de duración indeterminada sin un plazo de antelación razonable, salvo disposición legal distinta o la aplicación de normas prudenciales debidamente sustentadas emitidas por la autoridad correspondiente.
- Las que establezcan a favor del proveedor la facultad unilateral de prorrogar o renovar el contrato.
- Las que excluyan o limiten los derechos legales reconocidos a los consumidores, como el derecho a stipular pagos anticipados o prepagos, o a oponer la excepción de incumplimiento o a ejercer el derecho de retención, consignación, entre otros.
- Las que establezcan respecto del consumidor limitaciones a la facultad de oponer excepciones procesales, limitaciones a la presentación de pruebas, inversión a la carga de la prueba, entre otros derechos concernientes al debido proceso.
- Las que establezcan la renuncia del consumidor a formular denuncia por infracción a las normas del presente Código.
- Las que sean contrarias o violatorias a normas de orden público o de carácter imperativo.

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

Artículo 51°.- Cláusulas abusivas de ineficacia relativa.

De manera enunciativa, aunque no limitativa, son cláusulas abusivas atendiendo al caso concreto, las siguientes:

- Las que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en los contratos.
- Las que permitan al proveedor modificar unilateralmente las condiciones y términos de un contrato de duración continuada, en perjuicio del consumidor, salvo que obedezca a motivos expresados en él y el consumidor goce del derecho a desvincularse del mismo sin penalización alguna. Lo dispuesto en el presente literal no afecta las cláusulas de adaptación de los precios a un índice de ajuste legal ni la fijación de tarifas de los servicios públicos sujetos a regulación económica.
- Las que establezcan la prórroga automática del contrato fijando un plazo excesivamente breve para que el consumidor manifieste su voluntad de no prorrogarlo.
- Las que establezcan cargas económicas o procedimientos onerosos para efectuar quejas ante el proveedor, así como las que establezcan procedimientos onerosos para proceder a la reparación del producto no idóneo o supongan cualquier acto previo o acción por parte del consumidor que imposibilite la debida protección de sus derechos.
- Las que permitan al proveedor delegar la ejecución de su prestación a un tercero cuando aquel fue elegido por sus cualidades personales.
- Las que establezcan que el proveedor pueda cambiar unilateralmente en perjuicio del consumidor el tipo de moneda con la que fue celebrado el contrato.

¹⁶ Ver fojas 12 a 21 del expediente.
M-SPC-12/18



43. Sobre el particular, es necesario precisar que la Administración se encuentra en la obligación de verificar si se han configurado los presupuestos procesales necesarios a fin de que pueda analizar el fondo de lo reclamado por la administrada; así, en caso de los actuados se desprenda que no se constituyeron los mismos, se deberá declarar la improcedencia de la denuncia.
44. De conformidad con el artículo 118° del TUO de la LPAG¹⁵, la autoridad administrativa sólo puede tutelar intereses legítimos de los consumidores -en los procedimientos iniciados por la denuncia de un consumidor- de allí que la ausencia de tal interés afecta la procedencia de la denuncia interpuesta. De acuerdo con ello, el artículo 108° del Código¹⁶, señala que la falta de interés para obrar del consumidor acarrea la improcedencia de su denuncia.
45. Por su parte, el artículo 107° del Código establece que los procedimientos en materia de protección al consumidor se inician de oficio, bien por propia iniciativa de la autoridad, por denuncia del consumidor afectado o del que potencialmente pudiera verse afectado, o por una asociación de consumidores en representación de sus asociados o poderdantes o en defensa de intereses colectivos o difusos de los consumidores¹⁷.
46. Debe tenerse presente que los presupuestos procesales constituyen elementos indispensables que permiten a la autoridad administrativa dictar un pronunciamiento válido sobre el fondo de la controversia. Como lo señala la

¹⁵ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 118°.-** Solicitud en interés particular del administrado. Cualquier administrado con capacidad jurídica tiene derecho a presentarse personalmente o hacerse representar ante la autoridad administrativa, para solicitar por escrito la satisfacción de su interés legítimo, obtener la declaración, el reconocimiento u otorgamiento de un derecho, la constancia de un hecho, ejercer una facultad o formular legítima oposición.

¹⁶ **LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 108°.-** *Infracciones administrativas.* Constituye infracción administrativa la conducta del proveedor que transgrede las disposiciones del presente Código, tanto si ello implica violar los derechos reconocidos a los consumidores como incumplir las obligaciones que estas normas imponen a los proveedores. También son supuestos de infracción administrativa el incumplimiento de acuerdos conciliatorios o cualquier otro acuerdo que de forma indubitable deje constancia de la manifestación de voluntad expresa de las partes de dar por culminada la controversia, de laudos arbitrales y aquellos previstos en el Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INECCI, y en las normas que lo complementen o sustituyan.

Sin que la presente enumeración sea taxativa, ponrán fin al procedimiento administrativo la resolución de la autoridad administrativa que declare la improcedencia de la denuncia de parte en los siguientes supuestos:

- Si el denunciante no ostenta la calidad de consumidor final, conforme al presente Código.
- Si el denunciado no califica como proveedor, conforme al presente Código.
- Si no existe una relación de consumo, conforme al presente Código.
- Si ha prescrito la facultad de la autoridad administrativa para determinar la existencia de infracción administrativa.
- Si existe falta de legitimidad o interés para obrar.
- Si el proveedor subsana o corrige la conducta constitutiva de infracción administrativa con anterioridad a la notificación de la imputación de cargos.

¹⁷ **LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 107°.-** *Postulación del procedimiento.* Los procedimientos administrativos para conocer las presuntas infracciones a las disposiciones contenidas en el presente Código se inician de oficio, bien por propia iniciativa de la autoridad, por denuncia del consumidor afectado o del que potencialmente pudiera verse afectado, o por una asociación de consumidores en representación de sus asociados o poderdantes o en defensa de intereses colectivos o difusos de los consumidores. (...)



doctrina procesal, los presupuestos procesales son la competencia del juez, la capacidad de las partes, las formas esenciales del procedimiento, el interés para obrar y la legitimidad para obrar⁷¹.

47. De lo expuesto, se infiere que un presupuesto procesal para la configuración válida de un procedimiento administrativo iniciado en mérito a una denuncia de parte es la existencia de un agravio. Esta lesión debe tener un destinatario, que es el sujeto procesal a quien la conducta cuestionada le ha producido efectos desfavorables y en quien radica el interés para denunciar tal acto. Este interés debe ser personal y directo, de manera que quien formule la denuncia busque obtener del procedimiento un pronunciamiento que declare, proteja o defina sus derechos particulares, y no la protección general del Estado de Derecho, la legalidad o el interés difuso o colectivo de los consumidores, cuya protección o patrocinio corresponde a la Administración o a las asociaciones sin fines de lucro que estén legitimadas para ello.
48. Así, ante denuncias de parte sobre el presunto carácter abusivo de una cláusula pueden presentarse tres (3) escenarios. En el primero de estos, se da cuando se denuncia la mera estipulación de una cláusula abusiva, esto es, sin que dicha cláusula haya sido aplicada; el segundo de estos, cuando se denuncia que la estipulación cuestionada fue opuesta al consumidor generándose un detrimento a sus derechos; y, un tercero, cuando se denuncia el carácter abusivo de determinada estipulación en defensa de los intereses difusos o colectivos de los consumidores.
49. En el primer caso, debe considerarse que si bien en virtud del Código, el Indecopi tiene competencia para conocer, evaluar y determinar el presunto carácter abusivo de una cláusula en los contratos celebrados entre consumidores y proveedores, dicha facultad -ante denuncias de parte- se enmarca en los supuestos de afectación a un consumidor en concreto, por lo que la ausencia de esta acarrearía la improcedencia de la denuncia formulada por una falta de interés legítimo para denunciar. En ese sentido, más allá de alegar la consignación de una cláusula de carácter presuntamente abusivo, lo cierto es que la autoridad no podría avocarse a analizar el fondo de dicha controversia puesto que no se ha producido perjuicio alguno al consumidor.
50. A mayor abundamiento, el propio Código en su artículo 52⁷² establece que la autoridad administrativa está facultada para inaplicar las cláusulas que hayan sido declaradas abusivas; siendo ello así, resulta inviable analizar la condición

⁷¹ MONROY GALVEZ, Juan. *Las Excepciones en el Código Procesal Civil Peruano*. En: Themis 27, p.24.

⁷² LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 52°.- Inaplicación de las cláusulas abusivas.

52.1 Las cláusulas abusivas ineficaces a que se refiere el presente Código son inaplicadas por la autoridad administrativa.

52.2 El ejercicio de esta facultad por la autoridad administrativa no hace efectivo sin perjuicio de las decisiones que sobre el particular pueden ser adoptadas en el ámbito jurisdiccional o arbitral, según fuese el caso.



de abusiva de una cláusula, pues no se podrá declarar la inaplicación de la misma en la medida que no ha sido opuesta al consumidor.

51. En el segundo escenario, la ausencia del interés legítimo es superado, puesto que el administrado recurre a la autoridad para que esta evalúe y se pronuncie sobre el perjuicio derivado de la aplicación de una estipulación contractual, cláusula que eventualmente podría ser declarada abusiva por la autoridad, puesto que esta tendrá que analizar la legalidad e implicancias de la misma.
52. Finalmente, en el tercer escenario, debe partirse de que la autoridad administrativa debe analizar con precisión ante qué clase de interés se encuentra, supraindividuales -difusos o colectivos- o individuales, pues dependiendo de ello, la tutela otorgada a tales intereses será distinta, así como los efectos jurídicos que le correspondan a la resolución de la controversia planteada¹⁶.
53. Así, de concluirse que el hecho denunciado por un consumidor particular no da cuenta de una transgresión a su interés particular verificada en el marco de la relación de consumo entablada entre este y determinado proveedor, sino de una presunta transgresión a los intereses difusos o colectivos que contratan los servicios con determinado proveedor bajo cláusulas contractuales que contravendrían el ordenamiento jurídico, dicha denuncia deberá ser declarada improcedente, en tanto el consumidor-denunciante no estará legitimado a promover dicho acto, sino una asociación de consumidores debidamente reconocida por el Indecopi, actuando en nombre propio o la misma Administración a través del inicio de un procedimiento de oficio.

¹⁶ (...) Actualmente, es cada vez más frecuente que las relaciones de consumo se establezcan en forma masiva, situación que trae aparejada como consecuencia que cuando un proveedor lleva a cabo una conducta contraria a las normas de protección al consumidor, esta no solo vulnera a un consumidor en particular, sino que, por el contrario, se ve afectado simultáneamente un gran número de consumidores.

Los intereses difusos, a diferencia de los colectivos, pertenecen a un grupo de personas que no tienen vinculación alguna entre sí -más allá de haber consumido el producto o servicio materia de investigación-, siendo por ello indeterminado o de difícil determinación el número de personas afectadas. El ejemplo por excelencia de un interés difuso es la contaminación ambiental. En materia de protección al consumidor, podría plantearse un caso de esta naturaleza en productos farmacéuticos, cuando se ha comercializado un medicamento que contiene por error un componente dañino a los consignados en el rotulo del mismo.

Los efectos de una sentencia o resolución administrativa en la que se discuten intereses difusos y colectivos sería de aplicación para todos los posibles afectados. Eso quiere decir, siguiendo el ejemplo de los productos farmacéuticos, que, si se declarara fundada la denuncia, la sanción debería ser ejemplar para el infractor y la medida correctiva debería extenderse a todos aquellos que se vieron dañados con la ingesta de dichos medicamentos.

Por el contrario, si la pretensión se declara infundada, cualquier otra denuncia que verze sobre los mismos hechos en el mismo intervalo de tiempo debería ser declarada improcedente en forma única por la autoridad administrativa, debido a que los hechos denunciados fueron materia de un pronunciamiento anterior que liberó de responsabilidad al denunciado. Afirmar lo contrario, implicaría una transgresión al principio de non bis in idem reconocido en el artículo 139° incisos 3 y 13 de la Constitución Política del Perú. (...) Cf. Resolución 512-2012/SG2-INDECOPI del 25 de febrero de 2012.



54. Retomando el análisis del caso en concreto, se ha verificado que -en el presente caso- el señor Flores, al momento de interponer su denuncia, se limitó a alegar que la cláusula materia de denuncia, contenida en el contrato suscrito con la Inmobiliaria, era una disposición que resultaría lesiva a sus derechos y favorecerían a la Inmobiliaria, sin siquiera invocar -menos aun acreditar- un perjuicio o daño ocasionado como consecuencia de la aplicación o exigibilidad del cumplimiento de dicha cláusula por parte de la denunciada.
55. Asimismo, de acuerdo a los hechos narrados por el señor Flores en su denuncia, se colige que efectivamente la cláusula cuestionada no fue aplicada a la consumidora para tal oportunidad; siendo que, la misma recién fue aplicada durante la tramitación del presente procedimiento, esto es, de forma posterior a la presentación de su denuncia.
56. Por lo anterior, el señor Flores, al momento de interponer su denuncia, carecía de interés legítimo para cuestionar el presente extremo denunciado, resultando inviable que la autoridad administrativa emita un pronunciamiento de fondo al respecto.
57. En consecuencia, corresponde revocar la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Flores contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 49° y 51° literal a) del Código, respecto a la presunta inclusión de una cláusula abusiva en el contrato de compraventa; y, en consecuencia, se declara improcedente la misma, por falta de interés para obrar, al haberse verificado que dicha cláusula no fue opuestas al interesado con anterioridad a la interposición de su denuncia.

Cuestión final

58. Tomando en cuenta que en la presente instancia se ha determinado que la Inmobiliaria no incurrió en los hechos denunciados, corresponde dejar sin efecto la multa total de 4,44 UIT impuesta a la denunciada, así como la condena al pago de costas y costos, su inscripción en el RIS y la remisión de la resolución apelada a la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3.

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar la Resolución 1223-2020/CC2 del 24 de setiembre de 2020, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Jorge Bernardo Flores Sullón contra V Capital S.A. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto a que dicho proveedor no habría cumplido con: (i) iniciar la construcción del Edificio 2 del Condominio Santa



PERU

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

060111

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

RESOLUCIÓN 0283-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1583-2019/CC2

Leonor el 2 de julio de 2019, conforme a lo ofrecido; y, (ii) atender la carta notarial remitida por el denunciante el 17 de setiembre de 2019; y, en consecuencia, se declara infundada las mismas, al haber quedado acreditado que la denunciada no incurrió en dichas conductas.

SEGUNDO: Revocar la Resolución 1223-2020/CC2 en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Jorge Bernardo Flores Sullón contra V Capital S.A. por infracción de los artículos 49° y 51° literal a) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto a la presunta inclusión de una cláusula abusiva en el contrato de compraventa; y, en consecuencia, se declara improcedente la misma, por falta de interés para obrar, al haberse verificado que dicha cláusula no fue opuesta al interesado, con anterioridad a la interposición de su denuncia.

TERCERO: Dejar sin efecto la Resolución 1223-2020/CC2 en el extremo sancionó a V Capital S.A. con una multa total de 4,44 UIT, así como la condena al pago de costas y costos, su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi y la remisión de la resolución apelada a la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3.

Con la intervención de los señores vocales Javier Eduardo Raymundo Villa García Vargas, Juan Alejandro Espinoza Espinoza, Oswaldo Del Carmen Hundskopf Exebio y Orlando Vignolo Cueva.

JAVIER EDUARDO RAYMUNDO VILLA GARCÍA VARGAS
Presidente