

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho de Protección al  
Consumidor

Discrepancias entre el contrato inmobiliario y sus planos de  
construcción: ¿libertad contractual o infracción al deber de  
idoneidad?

Trabajo académico para optar el título de Segunda  
Especialidad en Derecho de Protección al Consumidor

Autor:

***Diego Manuel Otárola Bullón***

Asesor:

***Javier Mihail Pazos Hayashida***

Lima, 2025

## Informe de Similitud


Yo, PAZOS HAYASHIDA, JAVIER MIHAIL, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado **“Discrepancias entre el contrato inmobiliario y sus planos de construcción: ¿Libertad contractual o infracción al deber de idoneidad?”**, del autor(a) OTÁROLA BULLÓN, DIEGO MANUEL, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 27%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 07/12/2025.

- He revisado con detalle dicho reporte y el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.

- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 13 de diciembre del 2025

PAZOS HAYASHIDA, JAVIER MIHAIL	
DNI: 07758696	Firma:
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0002-3516-2603">https://orcid.org/0000-0002-3516-2603</a>	

## **RESUMEN**

La compraventa de bienes inmuebles constituye una de las formas de contratación más frecuentes, al responder a la necesidad humana de contar con un espacio propio para desarrollar su proyecto de vida. Este acto jurídico se formaliza mediante la manifestación de voluntad de las partes, conforme al artículo 140° del Código Civil peruano, que concibe el contrato como expresión de autonomía e igualdad entre los contratantes. Sin embargo, este paradigma tradicional ha sido transformado con la promulgación del Código de Protección y Defensa del Consumidor en 2010, el cual introduce una nueva lógica basada en la asimetría informativa entre proveedores y consumidores. Así, el análisis contemporáneo de los contratos de compraventa inmobiliaria requiere armonizar los principios del Derecho Civil con las normas de protección al consumidor, considerando que las partes ya no se encuentran en igualdad de condiciones. El presente artículo examina un caso práctico que evidencia dicha tensión interpretativa y busca reflexionar sobre la adecuada aplicación de ambos marcos normativos para garantizar relaciones contractuales más equitativas y transparentes.

### **Palabras clave**

Asimetría informativa – idoneidad – compraventa de inmuebles – libertad contractual – autonomía de la voluntad

## **ABSTRACT**

The sale of real estate is one of the most common forms of contracting, as it responds to the fundamental human need to acquire a space in which to develop one's life project. This legal act is formalized through the manifestation of the parties' will, pursuant to Article 140 of the Peruvian Civil Code, which conceives the contract as an expression of autonomy and equality between the contracting parties. However, this traditional paradigm has been transformed by the enactment of the Consumer Protection and Defense Code in 2010, which introduces a new framework grounded in the informational asymmetry between suppliers and consumers. Consequently, the contemporary analysis of real estate sales contracts requires harmonizing the principles of Civil Law with those of Consumer Protection Law, acknowledging that the parties no longer operate under conditions of equality. This article examines a practical case that illustrates this interpretative tension and seeks to reflect on the appropriate application of both legal frameworks to ensure more equitable and transparent contractual relationships.

## **Keywords**

Informational Asymmetry – Adequacy – Real Estate Sale – Freedom of Contract – Autonomy of Will

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	4
<b>I. EL MARCO NORMATIVO APLICABLE A LA VENTA DE INMUEBLES: ¿NORMAS CIVILES O PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR?</b> .....	5
1.1. La evolución de la teoría general de los contratos frente a su masificación .....	5
1.2. La codificación de los derechos reconocidos a los consumidores: nuevos principios .....	8
<b>II. LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y SU IDONEIDAD EN EL SECTOR INMOBILIARIO</b> .....	11
2.1. La protección del consumidor en contratos inmobiliarios como complemento en la determinación de su idoneidad .....	12
2.2. Las características de un inmueble en el contrato frente a su plano de construcción: ¿cuál prima? .....	14
<b>III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b> .....	18
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	19

## INTRODUCCIÓN

La compraventa de bienes inmuebles es probablemente uno de los tipos de contratación más comunes, pues existe una necesidad del ser humano en adquirir un espacio en el cual desarrollar su proyecto de vida. Con dicho objetivo, el individuo buscará materializar la adquisición de su inmueble de la forma más segura posible, siendo el mejor ejemplo el registro documentado de la convergencia de su voluntad con la de quien adquiera el bien. En otras palabras, las partes acuerdan las condiciones sobre las cuales deciden celebrar un contrato de compraventa.

El Código Civil peruano de 1984 prevé en su artículo 140° que la esencia del contrato, en tanto acto jurídico, se encuentra en “la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”. Este es el modelo que nuestro ordenamiento jurídico ha utilizado durante décadas desde la entrada en vigencia de la citada norma y obedece principalmente a una equivalencia en el punto de partida de las partes que, como se abordará en el presente artículo, en la actualidad no es la regla general.

Como se sabe, la evolución del derecho es un fenómeno latente que ha transformado la perspectiva en diversas materias y el Derecho Civil no es una excepción. Desde la entrada en vigencia del Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el CPDC) en el año 2010, se ha planteado un nuevo paradigma para las relaciones, ya no entre individuos en igualdad de condiciones, sino entre proveedores y consumidores, donde el acceso a la información es potencialmente disímil.

En ese sentido, el presente artículo plantea un caso práctico e interesante donde se abordarán las tensiones entre ambas materias, existiendo posturas divididas sobre la interpretación aplicable y cómo debe armonizarse la teoría general del contrato y la de protección al consumidor.

## **I. EL MARCO NORMATIVO APLICABLE A LA VENTA DE INMUEBLES: ¿NORMAS CIVILES O PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR?**

Como punto de partida, es necesario determinar cuáles serán las disposiciones y principios aplicables en cada caso, ya que el flujo del mercado inmobiliario en la actualidad plantea al menos dos escenarios: por un lado, un individuo que adquiere un inmueble de otro individuo que no se dedica estrictamente a la venta de inmuebles y, por otro lado, un individuo que decide contratar con una inmobiliaria, la cual se categoriza por tener la venta y arrendamiento de inmuebles como principal giro de negocio.

Con dicho objetivo se abordará previamente la convergencia de las normas y principios generales del derecho privado con las disposiciones específicas del Derecho de Consumo, en tanto que esta es consecuencia directa de la masificación de los contratos y el avance tecnológico de la sociedad. Resultará claro, entonces, que no es lo mismo contratar con una persona que tiene el mismo conocimiento que uno en el mercado, que contratar con una gran inmobiliaria que realiza miles de contrataciones anuales.

### **1.1. La evolución de la teoría general de los contratos frente a su masificación**

Es innegable que la teoría general del derecho privado ha tenido dificultades para proteger los derechos de los contratantes tras la masificación de los contratos, sobre todo en el sector inmobiliario, pues surge un escenario distinto en el cual el comprador y vendedor no parten de una condición de igualdad, sino que, por el contrario, el acceso a la información entre ambos es exponencialmente distinto.

En otras palabras, para determinar el marco normativo aplicable a la venta de bienes inmuebles es preciso identificar uno de los dos escenarios posibles previamente señalados: la igualdad de condiciones entre las partes o la asimetría informativa entre estas. De encontrarnos ante el primer supuesto, resulta claro que los principios del derecho privado son los que coadyuvarán a determinar el incumplimiento de una de las partes, siendo los principios más característicos de la autonomía de la voluntad y *pacta sunt servanda*, estrechamente vinculados

al ejercicio de la libertad contractual que prevé la Constitución Política del Perú de 1993.

Sobre el particular, Hernández y Guerra (2012) sostienen que el contrato es aquel acuerdo que tiene por objeto la creación de relaciones jurídicas entre individuos, constituyéndose como una herramienta a través de la cual pueden concretar o satisfacer sus intereses privados y de la cual se generan obligaciones para cumplir con dicho objetivo (p. 28). De forma muy similar, Varsi y Santillán (2021) postulan que la autonomía de la voluntad se funda en la capacidad de los contratantes para establecer por sí mismos las reglas que regirán su acuerdo, eligiendo voluntariamente celebrar un contrato destinado a modificar su situación jurídica con el fin de satisfacer equilibradamente sus intereses (p. 1066). En este contexto, es menester precisar que la autonomía privada parte de la premisa de que ambas partes cuentan con libertad para determinar el contenido del contrato y fijar sus términos mediante su capacidad de negociación. Sin embargo, la masificación de los contratos y el escaso poder de negociación que existe actualmente sobre sus modelos estandarizados han debilitado la idea de que los contratantes intervienen en un plano real de igualdad, como se verá más adelante.

Siguiendo esta línea, la teoría general del contrato también ha desarrollado, a nivel doctrinario y en diversa jurisprudencia, el principio de *pacta sunt servanda*, el cual se encuentra positivizado concretamente en el artículo 1361° del Código Civil, y del cual se desprende el carácter vinculante de lo pactado en un contrato; es decir, que lo pactado es ley entre las partes (Soro, 2016, p. 109-110). Es evidente que este principio surge como consecuencia directa de la autonomía de la voluntad en un escenario donde existe igualdad entre contratantes, por lo que las condiciones establecidas deberán ser cumplidas siempre y cuando se encuentren conforme con los requisitos de validez que recoge el Código Civil en su artículo 140°. Tal como lo señala De La Puente (2001), el contrato tiene por objeto reglamentar una situación jurídica particular, produciendo efectos entre las partes que serán exigibles en cumplimiento del mismo (p. 311).

Ahora bien, ambos principios provienen de la libertad contractual, la cual funciona como matriz para la autorregulación de los individuos. El ordenamiento jurídico peruano, al adoptar un modelo de economía social de mercado, optó por

brindar una protección innegable a esta institución, ya que se encuentra prevista tanto en la Constitución Política de 1993, en su artículo 62°, como en el Código Civil propiamente, en su artículo 1354°. Su alcance es amplio, en tanto que involucra diversos matices de la contratación más allá de solo elegir al individuo con el cual contratar, pues implica determinar el contenido del contrato, la forma en la que se celebra, sus efectos, entre muchos otros. En palabras de Soto y Vattier (2011), a través de esta libertad “los contratantes determinan el esquema contractual, las condiciones y cláusulas que regularán la relación jurídica obligatoria que se creará con la celebración del contrato” (p.45). Como se puede advertir la libertad contractual es un pilar fundamental del sistema económico peruano; sin embargo, no es una libertad absoluta; esta se encuentra delimitada, al igual que los principios precedentes, por las disposiciones del Código Civil que establecen que lo pactado no puede ser contrario a las normas imperativas. De forma similar, el CPDC plantea un nuevo límite a la libertad contractual: el deber de idoneidad al cual se encuentra obligado todo proveedor de bienes y/o servicios.

Ahora bien, en la actualidad, lejos de encontrarnos ya en el supuesto de compraventa de bienes inmuebles entre personas naturales en equidad de condiciones, surgen agentes inmobiliarios con un mayor poder económico y de acceso a la información, quienes imponen las condiciones de sus contratos, por lo general sin negociación alguna, a individuos que muchas veces no tienen mayor conocimiento sobre el funcionamiento de este mercado; sobre todo en el escenario peruano, donde existe un crecimiento agigantado de construcciones destinadas a la venta de departamentos.

Es precisamente en este escenario donde tiene cabida la postura de Garrido (2011), quien sostiene que el principio de *pacta sunt servanda* ha sufrido un cambio abrupto, pues no refleja más la autonomía de la voluntad de las partes y ha pasado a representar la autonomía del poder económico, en tanto que la globalización ha significado un quiebre en la posición contractual de los individuos, generando una situación desventajosa e incluso gravosa para los consumidores (pp. 5-6). Este último concepto es de vital importancia, pues el consumidor es aquella parte de la contratación por la que el Estado ha optado defender en mayor medida, evitando la imposición de obligaciones que surjan

como provecho de una asimetría informativa, en desmedro de sus intereses. Como lo afirma Karpiuk (2010), el derecho no puede permanecer indiferente cuando una de las partes contractuales se encuentra en una evidente posición de desventaja, por lo que en este caso la autonomía de la voluntad deja de ser absoluta y se ve en la necesidad de adaptarse a la protección de la parte más vulnerable o del “débil jurídico” garantizándole un equilibrio justo en la contratación (p. 131).

Ahora, de poder identificar el segundo escenario planteado respecto de la desigualdad o asimetría informativa que existe entre las partes, el ordenamiento jurídico peruano ha previsto una norma especial. Es así que la entrada en vigencia de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, incorporó disposiciones y principios nuevos, que serán aplicables a los proveedores que ofrezcan productos y/o servicios en el mercado, como lo es el sector inmobiliario, los cuales tendrán un desarrollo especial en el siguiente apartado.

### **1.2. La codificación de los derechos reconocidos a los consumidores: nuevos principios**

En el marco jurídico peruano se ha optado por recoger las disposiciones de una materia en códigos. Esto es lo que se entiende como la codificación del derecho, especialmente desarrollada por Momberg (2015), quien plantea que nuestro ordenamiento se encuentra dentro del Modelo de Distinción, el cual separa las normas civiles de las de protección al consumidor en materia de contratos (pp. 741-742). Sobre el particular, es menester precisar que, si bien existe una diferenciación entre ambos códigos, ello no implica su incompatibilidad, pues el CPDC establece explícitamente que serán de aplicación las normas civiles siempre que resulten compatibles con la naturaleza de los contratos de consumo.

Este concepto es incorporado por el CPDC en su artículo 45°, que define el contrato de consumo como una relación jurídica de carácter patrimonial en la que participan un consumidor y un proveedor con la finalidad de obtener bienes o servicios a cambio de una contraprestación. Asimismo, el artículo precisa que las reglas de dicho capítulo se aplican a todo contrato de consumo, independientemente de la modalidad o forma empleada para su celebración,

conforme a su naturaleza y alcance. Sobre el particular, del contraste de esta institución jurídica contenida en el CPDC con las disposiciones del Código Civil, en lo que respecta a contratos, no se advierte una incompatibilidad normativa, sino un fenómeno de complementariedad. En ese sentido, la regla general será que, de ser posible determinar una situación de asimetría informativa entre los contratantes, serán aplicables los principios y disposiciones contenidas en la norma especial, esto es, el CPDC; caso contrario, la teoría general del contrato resulta plenamente aplicable de forma supletoria.

Este artículo cumple un rol decisivo al momento de identificar los principios aplicables a la transferencia de inmuebles, debido a que supone la convergencia entre las disposiciones del Código Civil y el marco de los contratos de consumo. Según el artículo 45° las reglas del régimen de consumo se aplican sin importar la clase o naturaleza del contrato, siempre que la relación jurídica se configure entre un proveedor y un consumidor. En consecuencia, una compraventa inmobiliaria puede encajar simultáneamente dentro de la categoría de contrato de consumo y, por ello, quedar sometida a un tratamiento normativo particular previsto para este tipo de relaciones en el CPDC.

En sintonía con ello, Durand y Flores (2024) sostienen que el desarrollo del Derecho de Protección al Consumidor ha generado un replanteamiento dentro de la teoría general del contrato. Según explican, dicho avance ha permitido superar la visión tradicional centrada exclusivamente en el acuerdo de voluntades, para dar paso a un enfoque orientado a salvaguardar a la parte que se encuentra en desventaja dentro de la relación obligacional. Esta necesidad de tutela se explica por la desigualdad de información que caracteriza a las transacciones en el mercado (pp. 167-168). Dicha postura resulta esclarecedora, puesto que expone la reconstrucción de los fundamentos del régimen contractual desde una perspectiva distinta, donde surgen nuevas obligaciones hacia los proveedores, quienes por su mayor acceso a la información, deben velar por no tomar provecho de ello en desmedro de los intereses de los consumidores.

En relación a este último punto, la doctrina brasileña sostiene la noción de vulnerabilidad informativa, entendida como la falta de información disponible hacia los consumidores cuando buscan adquirir bienes o acceder a servicios. Esta situación se ve acentuada por el avance tecnológico y por las estrategias publicitarias actuales, cuyo carácter persuasivo impulsa el consumo y, en consecuencia, limita la posibilidad de que el consumidor adopte decisiones plenamente informadas (Marques, 2005, como se citó en Catalán y Malheiros, 2018).

De la misma forma, González (2022) plantea una reinterpretación del contrato tradicional, puesto que los proveedores, en el sentido que plantea el CPDC, pueden identificarse con aquellos profesionales que ofrecen bienes y/o servicios a través de contratos masivos estandarizados, los cuales son elaborados de forma previa debido al volumen de las transacciones que manejan y el dinamismo del mercado (pp. 199-200). Bajo este escenario, resulta claro que el contrato de consumo tiene como premisa una relación desigual entre proveedor y consumidor, puesto que este último solo tiene la posibilidad de adherirse al contrato (aceptar o rechazar), pero no de modificar o negociar directamente las cláusulas del mismo. Por lo tanto, el ordenamiento jurídico peruano otorga una protección especial a los consumidores con el objeto de equilibrar la balanza entre las partes y evitar abusos por la evidente posición ventajosa del proveedor, el cual velará primordialmente por sus intereses.

Es dicho fenómeno el que dio lugar a la consolidación de uno de los principios rectores del Derecho de Protección al Consumidor: el principio de corrección de la asimetría recogido en el inciso 4 del artículo V del Título Preliminar del CPDC, según el cual las normas contempladas en el código buscan corregir estas distorsiones características de la transacción comercial en un mercado masificado, a efectos de que los consumidores no se encuentren en una situación de desventaja frente a los proveedores; es decir, busca equilibrar la balanza entre las partes. Ello se condice con la finalidad del citado texto normativo, pues se busca “empoderar” al consumidor ante un escenario potencialmente adverso para sus intereses. Del mismo modo, como se abordará en el apartado posterior existe toda una gama de disposiciones complementarias

a este principio y que son aplicables a las relaciones de consumo, las cuales presentan un margen distinto al tradicional para la determinación de infracciones.

En síntesis, la codificación de disposiciones y principios aplicables al Derecho de Consumo revela una clara tendencia del legislador hacia la armonización y complementariedad de las normas civiles con las de protección al consumidor. Es precisamente esta materia la que ha evolucionado para corregir las distorsiones propias del mercado derivadas de la asimetría informativa y la implementación masiva de contratos estandarizados en la actualidad. Como se podrá concluir, el sector inmobiliario constituye uno de estos mercados masificados que necesitan una mayor tutela de los derechos de los consumidores, siendo un pilar fundamental la idoneidad de los productos y/o servicios contratados y su correspondencia con las expectativas razonablemente creadas en el consumidor.

## **II. LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y SU IDONEIDAD EN EL SECTOR INMOBILIARIO**

El sector inmobiliario ha despertado un notable interés en la tutela de los derechos de los consumidores en nuestro ordenamiento jurídico. No por nada se le ha reservado un apartado especial en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, específicamente en el Capítulo IV de su Título IV, denominado “Productos o servicios inmobiliarios”. En este se encuentran recogidas disposiciones que moldean la idoneidad de los servicios que ofrecen los proveedores inmobiliarios, existiendo normativa específica que, de contravenirse, constituirá infracción a los derechos de los consumidores.

Es concretamente la figura jurídica de la idoneidad sobre la cual se establecen parámetros para garantizar la satisfacción de las expectativas de los consumidores, pues son quienes se encuentran en una posición más desfavorable en la relación contractual. Sin embargo, no cabe remitirse únicamente al artículo 18° del CPDC para determinar estos parámetros, sino que los artículos 76° al 80° funcionan como complemento para dicho fin, como se desarrollará en este apartado.

## **2.1. La protección del consumidor en contratos inmobiliarios como complemento en la determinación de su idoneidad**

La idoneidad es crucial en la relación entre proveedores y consumidores, por ello es una figura pasible de ser imputada en cualquier sector, no solo el inmobiliario. Tal como lo establece el CPDC en su artículo 18°: la idoneidad es la correspondencia entre lo que el consumidor espera de un producto y/o servicio con lo que efectivamente recibe; y es, probablemente, la infracción más imputada por el órgano resolutivo del Indecopi para determinar vulneraciones a los derechos del consumidor.

En desarrollo de esta institución jurídica, Rodríguez (2014) postula que el deber de idoneidad presenta un grado de subjetividad que establece garantías para su determinación, esto es, un Modelo de Referencia (p. 308). El CPDC no deja a su suerte la determinación de la idoneidad de un producto o servicio, pues ello puede dar pie a una excesiva discrecionalidad, sino que establece garantías para determinar cuándo existe un derecho del consumidor siendo vulnerado. El artículo 20° recoge al menos tres garantías: legales, explícitas e implícitas, las cuales son desarrolladas, aunque no de forma explícita, por el Indecopi a través de la Resolución N° 2221-2012/SC2-INDECOPI. En este pronunciamiento la entonces Sala de Defensa de la Competencia N° 2 precisó que la evaluación de la idoneidad de un producto debe considerar las expectativas que la oferta genera en el consumidor, las condiciones establecidas por la normativa e incluso los fines para los cuales se adquirió un producto o contrató un servicio, pues generan una expectativa legítima que debe ser tutelada (2012, párr. 19).

Como es evidente, lo que la Sala desarrolló anteriormente es el citado Modelo de Referencia con el que cuenta el CPDC, el cual debe ser evaluado por los órganos resolutivos del Indecopi para determinar infracciones; sin embargo, como se podrá advertir en la práctica, muchas veces no se analiza dicho modelo a pesar de estar estipulada en una disposición legal. Sin perjuicio de lo expuesto, no es menos cierto que estas garantías velan por brindar certeza al consumidor sobre las condiciones que tendrá el producto o servicio, guiado por la expectativa legítima que emana de distintas fuentes: lo explícitamente contratado (garantía explícita), lo establecido en la norma (garantía legal) y los usos para los cuales se adquiere finalmente un producto, a pesar de no haber sido acordadas

textualmente (garantía implícita). En palabras de Bullard (2018), esta es la construcción de un modelo de idoneidad en el cual se contrasta lo efectivamente recibido por el consumidor tras contratar con el proveedor (p. 14).

Asimismo, el Indecopi ha desarrollado la estrecha relación que existe entre el deber de idoneidad y el de información, siendo el primero consecuencia –aunque no siempre– del segundo. A través de la Resolución N° 0272-2010/SC2-INDECOPI, se estableció que existe una obligación de los proveedores de otorgar toda la información que resulte de relevancia para que un consumidor tome una adecuada decisión en la adquisición de productos o bienes en el mercado, pues ello forma parte de la expectativa generada (2010, párr. 21).

De este modo, se tiene un panorama general aplicable al sector inmobiliario sobre las obligaciones que tienen los proveedores de este mercado; no obstante, el CPDC va más allá. Como se mencionó, existe un apartado especial en dicho texto normativo que brinda una serie de pautas complementarias sobre la información que deberá ser puesta en conocimiento del consumidor que adquiere un inmueble y su idoneidad. Por ejemplo, el numeral 2 del artículo 76° del Código de Consumo establece información específica que debe brindar el proveedor inmobiliario, esto es, informar sobre las características del inmueble, acreditar que este cuenta con todas las autorizaciones municipales, el área que ocupa, si se ha realizado una habilitación urbana, entre otras exigencias; las cuales, de no ser puestas en conocimiento, supondrán una infracción, ya no por el artículo general del deber de información recogido en el literal b) del artículo 1.1° y su artículo 2°, sino por el mencionado artículo.

Asimismo, la norma establece una protección especial de la información disponible hacia los consumidores del sector inmobiliario, puesto que dispone información mínima a ser brindada en el proceso de compra y en el mismo contrato de compraventa en sus artículos 77° y 78°, respectivamente. Por ejemplo, las exigencias van desde identificar plenamente al proveedor inmobiliario y describir el inmueble, hasta informar sobre la cantidad de unidades inmobiliarias con las que cuenta, antecedentes de la inmobiliaria y su comportamiento en el mercado, canales de atención de quejas, entre otros. Estas exigencias resultan razonables sobre todo en el contexto de los bienes inmuebles futuros, el cual es el modo de contratación más común por parte de

las inmobiliarias y que consiste en realizar la venta del inmueble cuando este aún se encuentra en proyecto; es decir, no se encuentra materializado físicamente. Tal como lo expone Echaiz (2014) la actividad inmobiliaria se ha complejizado, teniendo como consecuencia que la asimetría informativa se agudice y que el legislador haya optado por brindar esta protección especial al consumidor en este apartado del Código de Protección y Defensa del Consumidor (p. 39).

La necesidad de positivizar estas obligaciones es tal que incluso el servicio posventa cuenta con un artículo especial: el artículo 80°, según el cual cada proveedor inmobiliario debe implementar procedimientos que aseguren que el consumidor conoce los periodos de garantía, el manual de uso del propietario e incluso que se cuente con personal capacitado para recepcionar todas las sugerencias o reclamos que pueda tener el adquirente del inmueble, debiendo ser dicho procedimiento sencillo y amigable con el consumidor, y contar con un registro que de fe de lo alegado por este último.

Ante este abánico de disposiciones específicamente elaboradas para aquellos procesos de compraventa de inmuebles y a pesar de ser numerosas, muchas veces existen supuestos donde no toda obligación resulta clara y merece una interpretación por parte del órgano resolutorio. En este caso, el Indecopi es el encargado de velar por el correcto cumplimiento de las disposiciones del CPDC, aplicando dicha normativa como conjunto y no de forma aislada para determinar infracciones y la vulneración de derechos de los consumidores. En ese sentido, el siguiente apartado servirá no solo como respuesta a la interrogante del presente artículo académico, sino como una revisión enriquecedora del criterio del Indecopi en la solución de controversias y una invitación al debate sobre los alcances de la idoneidad de los productos y servicios inmobiliarios.

## **2.2. Las características de un inmueble en el contrato frente a su plano de construcción: ¿cuál prima?**

No es un tema aislado que en la actualidad una de las tareas más difíciles es elegir un lugar dónde vivir en la capital de Lima, debido a la progresiva y exponencial alza en los precios de los inmuebles, por lo que los consumidores tienen la necesidad de realizar una elección informada y acertada sobre dónde

desarrollarán su proyecto de vida. Es en este escenario en el cual se hallan muchas personas y que, muchas veces por desconocimiento, pueden tomar una mala decisión de compra o someterse a cláusulas que pueden perjudicarlos.

Véase un consumidor que adquirirá su primer inmueble y contacta a un proveedor inmobiliario para que le brinde opciones en base a sus intereses y posibilidades. Se le presenta un contrato con las condiciones del inmueble, el área que ocupa, la memoria descriptiva, entre otros documentos; procede con su firma y realiza los trámites correspondientes. Al llegar a su departamento se percata de que ciertas características del inmueble, que anteriormente no resultaban muy notorias, se encuentran instaladas de forma inusual, como válvulas y sumideros de los baños; un claro ejemplo: el sumidero de la ducha se encuentra pegado a la pared, provocando constantes estancamientos de agua. Posterior a ello, el consumidor se da con la noticia de que los planos aprobados en la Municipalidad de su distrito tienen características muy distintas a cómo se le fue entregado el inmueble, situación que le genera incomodidad e indignación. El consumidor reclama ante la inmobiliaria, pero no obtiene solución, motivo por el cual decide presentar una denuncia ante Indecopi por infracción al deber de idoneidad.

En este escenario pueden surgir al menos dos posturas: la primera, que la inmobiliaria debió haber aprobado el plano ante la municipalidad antes de contratar o, de haberse modificado posteriormente, ponerlo en conocimiento del consumidor, infringiendo su deber de idoneidad e información; y, la segunda, que el consumidor siempre tuvo a la mano las características del inmueble y en base a ello decidió aceptar las condiciones tal y como se le fueron establecidas en el contrato, por lo que no hay lugar a reclamo. Dicha problemática fue abordada por la Sala Especializada en Protección al Consumidor del Indecopi en la Resolución N° 3410-2023/SPC-INDECOPI, dentro de cuyo análisis entra a tallar las referidas garantías que determinan la idoneidad de bienes y servicios.

Empezando por la primera postura, Iparraguirre (2014) es de la idea de que el deber de información exige que las empresas brinden datos relevantes a los consumidores, pero no solo ello, sino que esta deberá ser brindada de forma oportuna con el fin de no afectar sus expectativas al momento de decidir qué inmueble adquirir y con quién contratar (pp. 139-140). En ese sentido, la

información que debió brindarse en el caso concreto implicaba que la inmobiliaria pusiera en conocimiento oportunamente sobre la aprobación de los planos de construcción del inmueble que se encuentra ofertando. Es precisamente ello lo que busca el deber de información, pues de haberlo sabido, la decisión de contratar podría no haber sido la misma. Cabe resaltar que, como se ha abordado en párrafos anteriores, el artículo 76.2° del CPDC exige esta acreditación de autorización municipal, por lo que debiera ser imputado como infracción a dicho artículo, mas no como infracción al deber de información recogido en el literal b) del artículo 1.1° y su artículo 2°.

Hasta este punto se ha abordado el deber de información; sin embargo, ¿existe también una infracción al deber de idoneidad? Bajo esta postura es posible afirmar que sí, pues no debe perderse de vista que el contrato bajo el cual se desarrolla esta compraventa es un contrato de consumo. En ese sentido, cabe recordar que en este contexto la autonomía contractual no se ejerce de forma plena, ya que las cláusulas son fijadas unilateralmente por el proveedor y el consumidor únicamente puede aceptarlas en su totalidad o rechazarlas, sin contar con un espacio real para negociar su contenido (Durand y Flores, 2024, p. 175). Sin embargo, ¿resultaba necesario el análisis efectuado por la Sala Especializada en Protección al Consumidor del Indecopi de las garantías del primer capítulo, esto es, garantías legales, explícitas e implícitas?

Como se aprecia en la Resolución N° 3410-2023/SPC-INDECOPI, la Sala efectivamente sanciona a la Inmobiliaria por no haber brindado un producto – entendido como el inmueble– idóneo a los denunciantes pero realizando un análisis del deber de idoneidad desde una disposición general: el artículo 18° del CPDC, aún cuando existe una sección específica dedicada al sector inmobiliario y donde, además, se encontraba prevista la conducta específica del proveedor: no proporcionar información correcta y actualizada sobre las autorizaciones municipales del inmueble. Los planos de construcción del inmueble precisamente forman parte de los permisos municipales que la inmobiliaria está obligada a gestionar ante la autoridad local correspondiente.

El Indecopi dentro de este pronunciamiento realiza su análisis yéndose incluso hasta la normativa sectorial contenida en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencias de

Edificación y sosteniendo que que la garantía legal que ayuda a dilucidar la vulneración al deber de idoneidad se encuentra contenida en su artículo 72°, el cual estipula que el proyecto del inmueble puede ser sujeto de modificación con posterioridad a la emisión de la Licencia de Edificación, pero este requerirá una aprobación de la Municipalidad, a pesar de tratarse de modificaciones no sustanciales. Es en esta exigencia donde el Indecopi sostiene que no se ha cumplido con la garantía legal, en tanto que no contaba con dicha autorización. Sin embargo, como se expuso precedentemente, este análisis resultó innecesario teniendo un abanico de posibilidades en el artículo 76.2° del CDPC y que pudo dar fin a la controversia de una forma más sencilla.

Ahora bien, tras este debate y crítica sobre el criterio del Indecopi, también cabe remitirse a la segunda postura expuesta líneas arriba: que el consumidor siempre tuvo pleno conocimiento de cómo le sería entregado el inmueble y frente a su aceptación de los términos y condiciones, su reclamo no tiene asidero. ¿Es esto realmente cierto? ¿Acaso lo pactado no es sino una muestra del ejercicio de la libertad contractual del proveedor inmobiliario? Para responder a esta interrogante, la postura de Franco-Vélez (2015) resulta esclarecedora, en tanto que sostiene que la libertad contractual no debe ser entendida como un derecho absoluto, sobre todo en una relación de consumo. Esta particularidad obedece a que en muchos casos, ejercer dicha libertad sin restricciones conlleva a situaciones de desequilibrio desventajosas para el consumidor, quien parte de un posición jurídica muy debilitada en comparación a toda la información a la que tiene acceso el proveedor (p. 274-275).

De esta forma, es posible afirmar que, en primera instancia sí, la aceptación del consumidor ante los términos y condiciones establecidos por el proveedor es una manifestación no solo de la libertad contractual de protege nuestro ordenamiento, sino de la voluntad de las partes. Sin embargo, dicha voluntad muchas veces resulta ficticia en un escenario donde se contrata sin información, motivo por el cual la libertad contractual, necesita de una restricción o límite respaldada por la protección al consumidor reconocida en el artículo 65 de la Constitución Política. Así, en el marco del Derecho de Consumo no resulta posible la contravención a normas específicas contenidas en el CPDC o en la normativa sectorial correspondiente, pues son garantías legales. Por lo tanto, la

libertad contractual no resulta un principio adecuado para eximir de responsabilidad a un proveedor inmobiliario.

### **III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- La compraventa de inmuebles en el Perú exige una lectura conjunta del derecho civil y del derecho de protección al consumidor, pues la contratación inmobiliaria contemporánea ya no responde a un paradigma de igualdad entre las partes. La masificación de los contratos, la estandarización de las condiciones y el acceso diferenciado a la información evidencian que el modelo tradicional de autonomía privada resulta insuficiente para tutelar adecuadamente al adquirente de un bien inmueble.
- Los principios clásicos del derecho contractual —autonomía de la voluntad y *pacta sunt servanda*— operan hoy en un terreno condicionado por la asimetría informativa, especialmente en el mercado inmobiliario, donde los proveedores cuentan con un mayor poder económico, capacidad técnica y control sobre el diseño contractual. Bajo dicho escenario, la aplicación irrestricta de estos principios puede traducirse en una confirmación jurídica de la posición dominante del proveedor, en desmedro del consumidor.
- El Código de Protección y Defensa del Consumidor se erige como un régimen especial que complementa y, en determinados casos, prevalece sobre las normas civiles. Su finalidad es corregir la asimetría informativa y garantizar la idoneidad, transparencia y equidad en las relaciones contractuales inmobiliarias. Asimismo, su aplicación permite calificar la compraventa de inmuebles como un contrato de consumo, cuando interviene un consumidor y un proveedor inmobiliario.
- La idoneidad del producto inmobiliario no se reduce al cumplimiento del contrato, sino que debe evaluarse conforme al Modelo de Referencia del Código de Protección y Defensa del Consumidor, cuando corresponda, incorporando tanto la normativa sectorial aplicable como las expectativas legítimas generadas durante la oferta. Asimismo, el análisis del Indecopi debe partir de las normas específicas del régimen inmobiliario (especialmente los artículos 76° al 80°) y evitar recurrir, de forma innecesaria, a disposiciones de carácter general cuando existe una tipificación expresa en la referida norma.

- En las controversias sobre idoneidad en la entrega de inmuebles —incluidas aquellas relacionadas con planos, autorizaciones municipales o características constructivas— no resulta adecuado utilizar la libertad contractual como argumento eximente de responsabilidad para el proveedor. Ello se debe a que la voluntad del consumidor en un contrato de adhesión no siempre refleja una libertad contractual plena, sino una aceptación condicionada por información limitada.

## BIBLIOGRAFÍA

Bullard, A. (2018). ¿Es el Consumidor un idiota? El falso dilema entre el Consumidor razonable y el Consumidor ordinario. *Revista de la Competencia y la Propiedad Intelectual*, 6(10), 5-58.

Catalan, M. y Malheiros Da Cunha Frota, P. (2018). Aportes para la comprensión de la arquitectura jurídica de la relación de consumo en el derecho brasileiro. *Derecho PUCP*, (80), 391-423.

De La Puente, M. (2001). *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del Libro VII del Código Civil*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Durand, J. (2012). El derecho del consumidor y sus efectos en el derecho civil, frente a la contratación de consumo en el mercado. *Vox Juris*, 24, 97.

Durand, J. y Flores, P. (2024). *Derecho del consumidor: Diálogo, reflexiones y nuevas perspectivas*. Editorial LP.

Durand, J. (2023). El deber de idoneidad y su alcance normativo en la contratación inmobiliaria, una mirada garantista a los derechos de los consumidores. *THEMIS Revista De Derecho*, (83), 281-302. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.016>

Echaiz Moreno, D. (2014). *El consumidor en los contratos inmobiliarios*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Espinoza, G. (2023). *Contratos de adhesión y la vulneración al principio de autonomía de la voluntad de las partes*. [Tesis de licenciatura, Universidad Católica de Cuenca].

Espinoza, J. y Stucchi, P. (2018). Normas de la publicidad: comentarios, precedentes jurisprudenciales. Lima: Editorial Rodhas.

Franco-Vélez, J. (2015). Tensiones generadas entre el derecho a la vivienda digna y las normas de protección al consumidor inmobiliario desde la interpretación contractual. *Principia Iuris*, 12(23), 264-279.

Garrido, M. (2011). Lo que queda del principio clásico pacta sunt servanda. *Derecho y cambio social*, 8(25), 9.

González, S. (2022). La protección reforzada del consumidor en contratos de consumo. *Novum Jus*, 16(2), 187-214.

Hernández, K. & Guerra, D. (2012). El principio de autonomía de la voluntad contractual civil: sus límites y limitaciones. *REJIE: Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa*, (6), 27-46.

Iparraguirre, G. (2014). La regulación de protección al consumidor en los productos y servicios inmobiliarios en el Perú. *Revista de Derecho Administrativo*, (14), 137-148.

Karpiuk, H. (2010). El principio de la autonomía de la voluntad y el derecho del trabajo. *Revista de derecho laboral*, 2010(1), 129-138.

Momberg, R. (2016). Análisis de los modelos de vinculación del Código Civil y la legislación de protección al consumidor: hacia un principio general de protección de la parte débil en el derecho privado. *Revista chilena de derecho*, 43(2), 737-756.

Rodríguez, G. (2014). El apogeo y la decadencia del deber de idoneidad en la jurisprudencia peruana de protección al consumidor. *THEMIS: Revista de Derecho*, (65), 303-314.

Resolución N° 2221-2012/SC2-INDECOPI (Sala de Defensa de la Competencia N° 2 del Indecopi, 19 de julio de 2012).

Resolución N° 0272-2010/SC2-INDECOPI (Sala de Defensa de la Competencia N° 2 del Indecopi, 8 de febrero de 2010).

Soro, O. (2016). *El principio de la autonomía de la voluntad privada en la contratación: génesis y contenido actual*. Reus.

Supo, D., & Bazan, V. (2020). El deber de información y el estándar de razonabilidad en las garantías implícitas del consumidor. Forseti. *Revista de Derecho*, 8(12), 69 - 94.

Sosa, J. (2011). Una mirada constitucional a la defensa del consumidor, con especial referencia a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. *Ensayos sobre protección al consumidor en el Perú*. Fondo Editorial de la Universidad del Pacífico.

Soto, C. y Vattier, C. (2011). Libertad de contratar y libertad contractual. *Bogotá: Ibáñez*.

Tamayo, A. (2004). Manual de Obligaciones. Teoría del Acto Jurídico y otras fuentes. Bogotá: Temis.

Torres, Aníbal. (2018). *Acto jurídico. Sexta edición*. Jurista Editores.

Varsi, E. y Santillán, R. (2021). Manifestación de voluntad de las personas con discapacidad en la teoría general del acto jurídico y la nueva perspectiva basada en los apoyos. Un estudio de Derecho peruano. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, (14).