

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe de Relevancia Jurídica sobre la Resolución No.  
1779-2023/SPC-INDECOPI

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

Ivy Camila Brondi Huamaní

ASESOR:  
Armando Rafael Prieto Hormaza


Lima, 2025

## Informe de Similitud

Yo, PRIETO HORMAZA, ARMANDO RAFAEL, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe de Relevancia Jurídica sobre la Resolución No. 17792023/SPC-INDECOPÍ", del autor(a) BRONDI HUAMANI, IVY CAMILA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 35%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 11/07/2025.
- He revisado con detalle dicho reporte y el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de julio del 2025.

PRIETO HORMAZA, ARMANDO RAFAEL	
DNI: 20054321	Firma:
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0003-3084-6149">https://orcid.org/0000-0003-3084-6149</a>	

*A mis padres y por el futuro que le estamos construyendo a Rafaelita.*

*A mi querido Frodo, por su compañía.*



## RESUMEN

El presente informe jurídico tiene como propósito realizar un análisis de la Resolución N° 1779-2023/SPC-INDECOPI, en virtud del cual los señores Namihás-Boza presentaron una denuncia ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual, en contra de la empresa Inversiones Alfaro S.A.C., debido a una infracción a su derecho a la información.

La relevancia del presente caso radica principalmente en analizar la naturaleza jurídica de este derecho consagrado en la Constitución Política del Perú así como, en el Código de Protección y Defensa al Consumidor. Ello es especialmente importante debido a que, no contamos con un criterio jurisprudencial uniforme por parte del citado Instituto que permita establecer qué es relevante en el sector inmobiliario, lo cual permitió en el presente caso declarar infundada la denuncia infringiendo aún más el derecho de los consumidores y validando que los proveedores de productos y servicios inmobiliarios guarden silencio frente a los obstáculos que estuvieran dilatando el saneamiento de la propiedad.

A efectos de poder analizar la Resolución anteriormente mencionada, discutiremos si constituye una obligación de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, informar acerca de ello, así como si ostenta el carácter de información relevante. Sin perjuicio de lo anterior, para llegar a responder estas importantes preguntas primero analizaremos los tipos de infracciones administrativas, los criterios jurisprudenciales de la entidad competente, la naturaleza de este derecho y la responsabilidad de los gerentes generales a título personal por la infracción dolosa al derecho a la información.

**Palabras clave:** derecho a la información, consumidores, sector inmobiliario, responsabilidad, deber permanente.

## **ABSTRACT**

The purpose of this legal report is to analyse Resolution No. 1779-2023/SCP-INDECOPI under which Mr. Namihás and Ms. Boza filed a complaint with the National Institute for the Defense of Competition and the Protection of Intellectual Property, against the company Inversiones Alfaro S.A.C. due to an infringement of its right to information.

The relevance of this case lies mainly in analysing the legal nature of this right, which is enshrined in the Peruvian Political Constitution and the Consumer Protection and Defence Code. This is particularly important because we do not have a uniform jurisprudential approach on the part of the Institute to establish what the real estate sector is. This allowed in the present case to declare the complaint unfounded, further infringing the right of consumers and validating that suppliers of real estate products and services should remain silent in the face of obstacles that were delaying the restoration property.

For the purpose of analysing the aforementioned Resolution, we will discuss whether it constitutes an obligation of providers of real estate products and services to inform about it, as well as if it has the character of relevant information. Without prejudice to the foregoing in order to arrive at answers to these important questions we will first analyse the types of administrative infringements, the jurisprudential criteria of the competent authority, the nature of this right and the liability of general managers in their personal capacity for a wilful infringement of the right to information.

**Keywords:** right to information, consumers, real estate, responsibility, permanent duty.

## ÍNDICE

<b>PRINCIPALES DATOS DEL CASO</b>	<b>5</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>6</b>
1.1. Justificación de la elección de la resolución	6
1.2. Presentación del caso y del análisis	7
<b>II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES</b>	<b>8</b>
2.1. Antecedentes	8
2.2. Hechos relevantes del caso	9
<b>III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS</b>	<b>12</b>
3.1 Problema principal	12
3.2 Problemas secundarios	12
<b>IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA</b>	<b>13</b>
4.1 Respuestas preliminares al problema principal y a los secundarios	13
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución	18
<b>V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS</b>	<b>20</b>
<b>VI. Conclusiones y/o Recomendaciones</b>	<b>51</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>53</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>56</b>

## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<b>N° EXPEDIENTE</b>	<b>0170-2022/CC2 Resolución No. 1779-2023/SPC-INDECOPI</b>
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho de la Protección al Consumidor, Derecho Administrativo, Derecho Civil
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	Res. 102-97-TDC. Res. 0851-2023/SPC-INDECOPI. Res 0848-2023/SPC-INDECOPI.
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	José Eduardo Namihás Forero y María del Pilar Boza Chappuis
DEMANDADO/DENUNCIADO	Inversiones Alfaro S.A.C y Liz Zoraya Alfaro Huerto
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Sala Especializada en Protección al Consumidor
TERCEROS	N/A

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **I.1. Justificación de la elección de la resolución**

La elección de la Resolución No. 1779-2023/SPC-INDECOPI, como objeto del análisis del presente trabajo, obedece a que evidencia la ausencia de un criterio uniforme por parte del INDECOPI sobre lo que constituye “información relevante” en el marco de productos y servicios inmobiliarios, así como también demuestra la deficiencia en las imputaciones y debida motivación que la citada Autoridad emite.

En definitiva, el carácter relevante de la información relativa a los obstáculos en el saneamiento de la propiedad, es decir, problemas durante la obtención de autorizaciones municipales, levantamiento de gravámenes, así como la respectiva la inscripción de la declaratoria de fábrica ante la SUNARP, entre otros, no se ven aminorados por la etiqueta normativa que se utilice ante una eventual infracción, es decir, tanto aplicando el artículo 2° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, como aplicando el artículo 76° del mismo cuerpo normativo, dichos obstáculos deben ser informados siempre que se presenten, en virtud de la asimetría informativa existente entre consumidores y proveedores de productos y servicios inmobiliarios, sin embargo, el INDECOPI no lo analizó de esta manera.

Por ello, dicha Resolución nos permite dotar de contenido a este concepto, así como también analizar aspectos procedimentales importantes, relacionados con las infracciones instantáneas, continuadas y permanentes que ha generado una contradicción entre las instancias que han resuelto este caso. Así como también, señalaremos que clase de infracción constituye el no informar en oportunidad.

Además, este análisis incorpora un apartado sobre la responsabilidad de los gerentes generales en los procedimientos de consumo, quienes a título personal pueden ser sancionados. Para ello, se determinará la importancia de definir sus facultades en virtud de la Ley General de Sociedades, en el propio Estatuto

de la Persona Jurídica, los poderes otorgados a estos administradores, así como a la luz de las obligaciones que contraen en los contratos con los consumidores.

En conclusión, esta Resolución plantea varios cuestionamientos que resultan imprescindibles atender para reducir las vulneraciones que pueden sufrir los consumidores del sector inmobiliario.

## **I.2. Presentación del caso y del análisis**

Los señores José Eduardo Namihás Forero y María del Pilar Boza Chappuis (en adelante, los señores Namihás-Boza) adquirieron un departamento dúplex, dos estacionamientos y un depósito en el distrito de Magdalena del Mar en el año 2018, los cuales fueron vendidos por la empresa Inversiones Alfaro S.A.C. (en adelante, Inversiones Alfaro) debidamente representada por su gerenta general, la Sra. Liz Zoraya Alfaro Huerto (en adelante, la Sra. Alfaro) por el precio de S/ 687,860.00 (seiscientos ochenta y siete mil ochocientos sesenta soles).

Al respecto, luego de aproximadamente cinco (5) años, los denunciados no recibieron información respecto a la conformidad de obra, independización, declaratoria de fábrica de los inmuebles, entre otros obstáculos en el saneamiento de la propiedad, pese a que Inversiones Alfaro S.A.C. se había comprometido mediante el contrato de compraventa, a realizar dichos trámites en un plazo máximo de doce (12) meses, contados a partir del 24 de febrero del 2018.

Sin embargo, en 2022, tras la inacción de Inversiones Alfaro y de su gerenta general es que los señores Namihás-Boza, el 15 y 24 de febrero del 2022, decidieron denunciar ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (en adelante, el INDECOPI) estos hechos dado que, no contaban con información sobre el estado del saneamiento de su propiedad. Por el contrario, en virtud de su diligencia detectaron lo siguiente:

- A. Obtuvieron de la Municipalidad de Magdalena Mar un pronunciamiento en el cual señalaron que, no obraba documento que acredite la conformidad de obra ni declaratoria de fábrica.
- B. De la partida registral inscrita ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, SUNARP) verificaron que:
- No existía el asiento correspondiente de la independización ni a la declaratoria de fábrica.
  - Dos embargos trabados por deudas de Inversiones Alfaro
  - La hipoteca ante el Banco GNB (para efectos de la construcción) no se había levantado, pese a pagar el total del precio de venta.

Ante lo expuesto, los señores Namihás-Boza no obtuvieron un pronunciamiento favorable a sus pretensiones en primera y segunda instancia porque el INDECOPI centró su análisis en temas de forma, que si bien no eran temas menores o innecesarios, como lo es la prescripción del derecho de acción de los denunciados, pudo ahondar más en el contenido del derecho a la información relevante en un contrato de compraventa de bien inmueble futuro, toda vez que este punto era el medular en el presente caso.

Asimismo, declararon infundada los diferentes extremos de la denuncia porque consideraron que no existió un medio probatorio que acredite que los denunciados solicitaron la información relativa a los obstáculos en el saneamiento de la propiedad por parte de los señores Namihás-Boza a Inversiones Alfaro. Finalmente, también declararon infundada la responsabilidad de la gerenta general por la infracción al deber de información.

## **II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES**

### **II.1. Antecedentes**

El 2018 para el sector inmobiliario, de acuerdo con el Banco BBVA fue un año que marcó la pauta para el cambio en el sector, dado que luego de tres (3) años

de caídas, se logró revertir la situación permitiendo que un alza en las colocaciones de viviendas en Lima Metropolitana y en el Callao (2018, s/p).

En esa misma línea, la Cámara de Comercio de Construcción indicó que el 2018 para el segmento inmobiliario representó una mayor expectativa de crecimiento con 7.43% en promedio, respecto al año 2017 (2018, p.10).

Estas opiniones y cifras reflejan en un primer momento un panorama alentador para el sector, así como para el dinamismo de la economía, sin embargo, de cara a los consumidores la situación es diferente.

De acuerdo con el Diario El Comercio citando el estudio Satisfacción de Clientes Inmobiliarios durante el 2024, más del 60% de compradores no recomendaría a la inmobiliaria que le vendió su departamento (2025, s/p).

Dicho contraste revela que la expectativa de crecimiento en el sector no necesariamente va de la mano con la satisfacción de los consumidores. El dinamismo económico puede incluso estar ocultando falencias estructurales relacionadas con la calidad del servicio, el cumplimiento de obligaciones y la transferencia de la información que se brinda al consumidor. Por ello, resulta pertinente examinar si las inmobiliarias se encuentran alineadas con sus obligaciones normativas de protección al consumidor.

## **II.2. Hechos relevantes del caso**

A. El 24 de febrero de 2018, los señores Namihás-Boza e Inversiones Alfaro celebraron un contrato de compraventa para la compra de un departamento dúplex, dos estacionamientos y un depósito.

B. El 26 de marzo de 2019, fueron entregados los inmuebles a los señores Namihás-Boza.

- C. El 06 de febrero de 2019, la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (en adelante, la SUNAT) trabó un embargo en forma de inscripción.
- D. El 04 de julio de 2019, se inscribió otro embargo en la propiedad debido a un proceso seguido por Jorge Gilberto Velásquez Gallarda contra Inversiones Alfaro.
- E. Los señores Namihás-Boza denunciaron a Inversiones Alfaro y a su gerenta general por lo siguiente: i) el departamento, los estacionamientos y el depósito cuentan con una hipoteca a pesar de que cancelaron el precio de venta, (ii) el proveedor no concretó los procedimientos administrativos a efectos de culminar con el saneamiento municipal, trayendo como consecuencia que no cuente con declaratoria de fábrica, independización de los inmuebles de los denunciados, la inscripción de los mismos a su nombre ni con el Reglamento Interno (iii) sobre estos inmuebles existen embargos por deudas de la inmobiliaria, (iv) no habría informado a los denunciados respecto a los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.
- F. El 07 de abril de 2022, la inmobiliaria y la señora Alfaro presentaron sus descargos.
- G. El 10 de noviembre de 2022, la Comisión de Protección al Consumidor Sede Central resuelve lo siguiente:
- Declarar improcedente la primera imputación (por infracción al deber de idoneidad) por prescripción, al haber transcurrido dos años y medio desde haber tomado conocimiento de las conductas infractoras hasta la fecha de interposición de la denuncia.
  - Declarar infundada la segunda imputación (por infracción al deber de información), dado que no se advierte un requerimiento de información por

parte de los denunciados, respecto al saneamiento registral de los inmuebles.

H. El 06 de diciembre de 2022, los señores Namihás-Boza interpusieron un recurso de apelación.

I. El 28 de junio de 2023 la Sala resolvió, entre otros puntos, lo siguiente:

- Declarar la nulidad parcial de la resolución, por vulneración del Principio de Congruencia y del Debido Procedimiento Administrativo, al omitir imputar y pronunciarse, sobre si en la etapa de compra u oferta del bien inmueble que adquirieron los denunciados, el proveedor no habría cumplido con proporcionarles toda información sobre la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización del referido bien.
- Revocar la resolución venida en grado, en los extremos que declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta por los señores Namihás-Boza contra Inversiones Alfaro y, en consecuencia, declarar procedente la misma, con relación a que la proveedora denunciada habría vendido los inmuebles con hipotecas pese a que cancelaron todo el precio de venta, no habrían iniciado los tramites de conformidad de obra, y por ello no cuenta con declaratoria de fábrica, independización, inscripción así como Reglamento Interno, y porque tendría embargos, toda vez que son infracciones permanentes.
- Confirmar la resolución en el extremo que declaró infundada la denuncia interpuesta en contra la inmobiliaria, por presunta infracción al deber de informar al no haberse probado que los señores Namihás-Boza solicitaron información al proveedor sobre los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.

### III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

En virtud de lo señalado anteriormente, los problemas que planteo son los siguientes:

#### 3.1 Problema principal

¿Constituye una obligación de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, informar acerca de los obstáculos sobre el saneamiento del bien inmueble que es objeto de una compraventa?

#### 3.2 Problemas secundarios

Problema secundario 1: ¿Las infracciones hacia los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, por no informar acerca del realizar el saneamiento del inmueble, connotan infracciones de carácter permanente o de carácter instantáneo?

Problema secundario 2: ¿Cuál es la naturaleza jurídica del deber información relevante que tienen los proveedores de productos y servicios inmobiliarios?

Problema secundario 3: ¿Cuáles han sido los criterios jurisprudenciales del INDECOPI respecto al deber de información relevante, ante los casos de obstáculos del saneamiento de bienes inmueble?

Problema secundario 4: ¿Existió una adecuada imputación de cargos por el INDECOPI, en el presente caso, de acuerdo con el Código de Protección y Defensa del Consumidor?

Problema secundario 5: ¿Cuál es el alcance de la responsabilidad del Gerente General respecto a la información relevante establecida por una garantía legal?

## IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA

### 4.1 Respuestas preliminares al problema principal y a los secundarios

Problema secundario 1: ¿Las infracciones hacia los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, por no informar sobre el estado del saneamiento del inmueble, connotan infracciones de carácter permanente o de carácter instantáneo?

Las infracciones hacia los proveedores de productos y servicios inmobiliarios por no informar sobre el estado del saneamiento del inmueble, connotan infracciones de carácter permanente, tal como lo ha señalado el INDECOPI en las Resoluciones 0851-2023/SPC-INDECOPI y 0848-2023/SPC-INDECOPI. En los señalados pronunciamientos definen a este tipo de infracciones como una situación antijurídica que perdura en el tiempo porque su autor continúa ejecutándolas hasta que cese su accionar.

En ese orden de ideas, respecto a los productos y/o servicios inmobiliarios el consumidor espera y muchas veces pacta que el inmueble se encuentre debidamente saneado en el más breve plazo, a cambio de la gran inversión que se encuentra realizando.

Por tanto, si el proveedor no culmina todos los procedimientos administrativos ante las Municipalidades, Registros Públicos entre otras Entidades, y tampoco informa de los problemas que pudo enfrentar, considerando además que se perfeccionó el contrato de compraventa a través del pago del precio de venta, se configura una afectación al deber de información establecido en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, al no brindar a los consumidores toda la información relevante y necesaria para adoptar una decisión de consumo adecuada a sus intereses.

En ese sentido, la omisión de informar sobre el estado del saneamiento del inmueble frente a eventuales problemas constituye una infracción de carácter permanente, en la medida en que la obligación de comunicar persiste hasta que

se brinde efectivamente dicha información y se concluya con los procedimientos necesarios para culminar con el saneamiento del bien.

Problema secundario 2: ¿Cuál es la naturaleza jurídica del deber información relevante que tienen los proveedores de productos y servicios inmobiliarios?

Los proveedores de productos y servicios inmobiliarios en su calidad de tales deben brindar a los consumidores toda la información “relevante” sobre las condiciones y características de los bienes o servicios que ofrecen para que se tomen decisiones de consumo racionales e informadas.

Dicha información debe presentarse de forma que un consumidor promedio, actuando con la debida atención, pueda acceder a ella y comprenderla sin dificultad, con el propósito de reducir la asimetría informativa existente entre los proveedores y consumidores. En ese sentido, resulta relevante toda información que contribuya a facilitar el entendimiento sobre lo que el consumidor espera razonablemente recibir al adquirir un producto o contratar un servicio, en función de las características ofrecidas, el uso habitual en el mercado y las condiciones bajo las cuales se presentó la oferta.

Bajo ese entender, en el caso de los productos y servicios inmobiliarios los obstáculos en el saneamiento de los inmuebles que puedan estar enfrentando las constructoras ante las Municipalidades se vuelve relevante porque un consumidor esperaría que el bien inmueble en la fecha de su entrega, se encuentre regularizado con todos los documentos necesarios para su uso así como también, que el bien represente el precio pagado. Ello porque no vale monetariamente lo mismo un inmueble saneado a uno no saneado. Por tanto, ocultar o no resaltar esta información implica necesariamente un incumplimiento del deber de informar.

Problema secundario 3: ¿Cuáles han sido los criterios jurisprudenciales del INDECOPI respecto al deber de información relevante, ante los casos de obstáculos del saneamiento de bienes inmueble?

De las de las Resoluciones investigadas, para el presente informe hemos podido determinar que dependerá del caso en concreto qué entiende el INDECOPI por información relevante, en virtud también de los medios probatorios ofrecidos y de la propia denuncia para determinar su alcance con el propósito de que en función de todo ello, el INDECOPI resuelva si existía o no la obligación legal de cumplir con dicha obligación, en el momento oportuno en cuanto persista la relación de consumo.

Asimismo sobre el sector de productos y servicios inmobiliarios, el INDECOPI ha manifestado que el artículo 76° del Código instaura la obligación para los proveedores de productos y servicios inmobiliarios de informar sobre: las características del bien inmueble que se encuentran adquiriendo, la existencia de autorizaciones municipales, el área inmueble, el proceso de titulación, habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción y en los acabados, inscripciones registrales del terreno, y declaratoria de fábrica o de edificación, reglamento interno e independización, así como toda aquella información relevante.

En ese orden de ideas, debido a que contamos con todo un capítulo en el Código dedicado específicamente a este sector, compuesto por 5 artículos (76° al 80°), el INDECOPI señaló que los proveedores del sector, se encuentra en la obligación de conocer los alcances de los dispositivos legales que rodean su actividad, entre ellos las normas sectoriales y de protección al consumidor. Finalmente, el INDECOPI también indicó que se trata de un deber de carácter permanente, es decir, que persiste durante toda la relación de consumo.

Problema secundario 4: ¿Existió una adecuada imputación de cargos por el INDECOPI, en el presente caso, de acuerdo con el Código de Protección y Defensa del Consumidor?

Considero que no hubo una adecuada imputación de cargos por la Secretaría Técnica del INDECOPI, toda vez que no señaló el artículo que se adecúe específicamente al caso, el cual es el artículo 76° del Código en la medida que señala específicamente lo siguiente:

*“Toda aquella información que acredite la existencia de autorizaciones municipales, el área del inmueble, el proceso de titulación, habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción y en los acabados, inscripciones del terreno y declaratoria de fábrica o de edificación, reglamento interno, independización y toda aquella documentación relevante” (énfasis nuestro)*

Los procedimientos administrativos subrayados en el párrafo anterior, son los alegados por los denunciantes en su denuncia. Por tanto, el artículo 76° se vuelve esencial. Por el contrario, la Secretaría Técnica solo imputó el artículo 2° que establece el deber general de información debido a que, no ha realizado una valoración completa de los medios probatorios aportados por los denunciantes.

Este tipo de imputaciones erróneas son comunes dado que, en diversas Resoluciones del INDECOPI hemos podido verificar que declaran nula las mismas bajo la aplicación del Principio de Especialidad, en la medida que la imputación de cargos se realizó en función del artículo 2° cuando correspondía que sea evaluada por una presunta infracción del artículo 76°.

Sin perjuicio de ello, es preciso señalar que en este caso la infracción al deber de informar debió ser declarada fundada, tanto ante una imputación por el artículo 2° como por el artículo 76° porque ambos casos establecen la misma exigencia para los proveedores de comunicar toda aquella información relevante.

Problema secundario 5: ¿Cuál es el alcance de la responsabilidad de la gerente general respecto a la información relevante establecida por una garantía legal?

En el caso de los mandatos legales, al ser expresos los administradores no podrían alegar desconocimiento de los mismos, debido a que las normas se presumen conocidas, sin embargo, solo podrían responder excepcionalmente como lo indica el artículo 111° del Código.

Como indica dicho artículo solo ante situaciones excepcionales, cuando la falta sea grave, quienes ocupen cargos de dirección, administración o representación

en una empresa pueden ser considerados responsables de manera solidaria si su participación es con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción.

Por lo tanto, en consideración nuestra los gerentes generales podrían responder a título personal siempre que el impedir la infracción en cuestión, se encuentre vinculado a las funciones que tiene naturalmente un Administrador, ya sea los establecidos en la LGS, los establecidos en el Estatuto, como también los adquiridos en virtud de contratos o asignación de responsabilidades.

En ese orden de ideas, el art. 188° de la LGS señala que los gerentes generales cuentan con la atribución de celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios que corresponden al objeto social del proveedor, por tanto actuando en nombre de la Sociedad asumen obligaciones que deben ser cumplidas, obteniendo de esta manera “un deber de garante” que no pueden desconocer.

**Pregunta Principal: ¿Constituye una obligación de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, informar acerca de los obstáculos en el saneamiento del bien inmueble que es objeto de una compraventa?**

Sí, es una obligación de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, informar acerca de los obstáculos en el saneamiento del bien inmueble que es objeto de una compraventa. Ello porque constituye información relevante, es decir, “toda aquella sin la cual no se hubiera adoptado la decisión de consumo o se hubiera efectuado en términos substancialmente distintos” (Maraví, 2013, p.35).

En principio, como establece el inciso 2 del artículo 76° de Código anteriormente citado, dicha vasta documentación debe ser transmitida a los consumidores de manera oportuna, con el propósito de que ellos puedan tomar una decisión de consumo que se encuentre acorde a sus intereses.

En ese orden de ideas, resulta razonable afirmar que los obstáculos relacionados con el saneamiento del bien inmueble objeto de la compraventa también constituyen información relevante. Ello se debe a que, el proveedor, en primer

lugar, aún no ha cumplido plenamente con las obligaciones derivadas del contrato y, en segundo lugar, porque los entregables finales señalados en el artículo 76° del Código han sido expresamente reconocidos por el Legislador peruano como relevante. Por lo tanto, su entrega es fundamental para garantizar una decisión de consumo adecuada.

En ese sentido, en caso de la inexistencia de los entregables, el proveedor tiene el deber de informar a los consumidores oportunamente cuál es el problema que impidió su cumplimiento, sin que sea requerido necesariamente por los consumidores.

En ese sentido, en una compraventa de bien futuro, la oportunidad se traslada principalmente al contrato, documento en el cual constan las obligaciones de saneamiento de propiedad, que recaen en el proveedor, evidentemente, con plazos determinados y precisos. Sin perjuicio de ello, el deber de informar es uno de carácter permanente, es decir, que la exigencia no se agota en el momento del contrato, sino que se extiende tanto a etapas previas, como posteriores.

Por tanto, persiste la exigencia legal del proveedor de comunicar de los obstáculos que estuvieran dilatando el saneamiento de la propiedad, que por su naturaleza se presentarán luego de la firma del contrato, toda vez que todavía persiste la relación de consumo.

Finalmente, otro punto importante a resaltar es que al no encontrarse la propiedad debidamente saneada, con posterioridad a la entrega de los bienes inmuebles, ello repercute necesariamente en el derecho de propiedad de los consumidores, toda vez que les impide o les dificulta gozar de todos los atributos que le otorga la propiedad, así como también afecta el precio del bien negociado inicialmente.

#### **4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución**

Me encuentro en desacuerdo con gran parte del fallo principal de la Resolución de la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante, la Sala).

Por un lado, sí rescato el análisis sobre las infracciones instantáneas, permanentes y continuadas respecto a los temas de saneamiento del inmueble, los cuales fueron declarados por el INDECOPI como infracciones permanentes, en virtud de la expectativa del consumidor de estar adquiriendo un inmueble que le permita disfrutar de todos sus atributos.

Sin embargo, no traslada esta misma lógica a una infracción al deber de informar acerca de los obstáculos sobre el saneamiento del bien inmueble que es objeto de una compraventa, lo cual permitió que el nuevo pronunciamiento recaído bajo Resolución 1191-2024/CC2, continúe declarando improcedente esta infracción cuando también constituye una de carácter permanente.

Como señalaremos más adelante no correspondía a los denunciantes solicitar dicha información, sino que correspondía en todos los casos ser informada por el proveedor de manera directa.

Por otro lado, no me encuentro de acuerdo respecto al análisis de los temas de fondo, toda vez que se declaró infundada la denuncia en el extremo referido al deber de informar sin una motivación debida y producto de un deficiente análisis de la naturaleza de la información relevante en un contexto de productos y servicios inmobiliarios.

Asimismo, la Sala tampoco analizó correctamente todos los medios probatorios ofrecidos por las partes, dado que, se evidencia que los consumidores tuvieron la diligencia necesaria para buscar la información que el proveedor no brindó, debido a la inexistencia de la misma.

Adicionalmente, de las Resoluciones investigadas, hemos podido determinar que dependerá del caso en concreto para que el INDECOPI señale que información era relevante o no. No existe un criterio jurisprudencial uniforme que determine qué es relevante. Por ello, la Sala omitió pronunciarse sobre si los obstáculos en el saneamiento del bien inmueble materia de la compra pueden ser considerados información relevante.

En ese orden de ideas, no se analizó la responsabilidad de la gerenta general respecto al deber de informar. Considerando que ella participó como representante legal ante todos los procedimientos administrativos llevados ante la Municipalidad de Magdalena del Mar vinculados al saneamiento de la propiedad de los señores Namihás-Boza.

Aunado a lo anterior, en virtud del contrato, uno de los gravámenes debió ser levantado con el pago total del precio de venta de los inmuebles, sin embargo, cinco años después, no se había realizado pese a ser una obligación contractual.

En ese sentido, la gerenta general conocía de la situación de los inmuebles de los señores Namihás-Boza, sabía que negoció contratos en los cuales se establecía que el saneamiento de la propiedad se iba a realizar en doce (12) meses, así como también, que se señalaba que no contenía cargas ni gravámenes, pese a ello no comunicó dicha situación.

Estas funciones debieron ser ejercidas por la gerenta en su calidad de Representante, toda vez que cuenta con las facultades necesarias establecidas en la Ley General de Sociedades, en el Estatuto de la Persona Jurídica y producto de la obligación asumida en el contrato de compraventa, donde la Sra. Alfaro figuraba como representante de Inversiones Alfaro y firmó el contrato con los señores Namihás-Boza.

## **V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

Antes de abordar la pregunta principal que plantea la Resolución, es necesario resolver primero las preguntas secundarias, dado que ellas nos orientarán en la construcción de una respuesta adecuada.

### **V.1. ¿Las infracciones hacia los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, por no informar sobre el estado del saneamiento del**

**inmueble, connotan infracciones de carácter permanente o de carácter instantáneo?**

Los señores Namihás-Boza, vieron frustradas sus pretensiones ante el INDECOPI en primera instancia porque la Comisión consideró que las supuestas infracciones relacionadas a no concretar el saneamiento del bien inmueble pese al pago total del precio de venta, así como no informar sobre los obstáculos que pudo enfrentar el proveedor ante Municipalidades habían prescrito, toda vez que de acuerdo con el art. 121° del Código: “las infracciones prescriben a los dos (2) años contados a partir del día en que la infracción se hubiera cometido o desde que cesó, si fuera una infracción continuada”.

El segundo párrafo del señalado artículo nos remite al Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, el TUO) respecto al cómputo del plazo de prescripción e indica lo siguiente:

*252.2 El cómputo del plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones comenzará a partir del día en que la infracción se hubiera cometido en el caso de las infracciones instantáneas o infracciones instantáneas de efectos permanentes, desde el día que se realizó la última acción constitutiva de la infracción en el caso de infracciones continuadas, o desde el día en que la acción cesó en el caso de las infracciones permanentes.*

En ese orden de ideas, para resolver este primer problema, tenemos que hacer referencia a algunos conceptos importantes: la prescripción de la infracción administrativa, así como los tipos de infracción que podemos encontrar en el Derecho de Protección al Consumidor.

**A. La prescripción de la infracción administrativa**

En primer lugar, de acuerdo con Zegarra, podemos definir a la prescripción como “la renuncia del Estado al derecho de castigar basada en razones de política criminal aunadas por el transcurso del tiempo, cuya incidencia es que la propia

Administración considere extinta la responsabilidad de la conducta infractora, y por consiguiente de la sanción” (2010, p. 207).

En ese orden de ideas, la prescripción en palabras de Mendoza: “determina la extinción de la competencia de la administración pública para poder perseguir una infracción a cualquier norma por parte de los administrados” (2023, p.64).

Ambos enfoques, coinciden en que la prescripción supone una renuncia del Estado a su facultad sancionadora una vez transcurrido cierto plazo, sin embargo, en consideración nuestra la prescripción no se trata de un simple límite temporal, sino de un mecanismo de seguridad jurídica, toda vez que evita que la Administración determine la existencia de infracciones administrativas, una vez vencido el plazo establecido por las normas especiales.

En esa misma línea, según Ayvar y Borda: “uno de los principales fundamentos de la prescripción es el otorgamiento de seguridad jurídica al poner fin a una situación de incertidumbre para los particulares” (2019, p. 273).

Ahora bien, si bien es cierto que la prescripción cumple un papel fundamental al otorgar certeza y obliga a la Administración a actuar con diligencia, toda vez que impide que una conducta infractora permanezca indefinidamente pasible de sanción, no podemos dejar de lado que nos encontramos en un ámbito de consumo, donde el denunciante persona natural, es en la mayoría de los casos, quien inicia de parte el procedimiento, es decir, acude al INDECOPI con el propósito de reclamar una infracción al Código por parte de un proveedor que le ha generado un daño.

Entonces, la prescripción cumple una función diferente a la de los procedimientos sancionadores ordinarios. Pues, más que proteger únicamente al administrado también debemos entenderla como una garantía para los proveedores, pues obliga al consumidor saber con antelación cuándo caduca su derecho a reclamar, pues de no tomarlo en consideración, su acción se verá extinta, pese a que respecto de los temas de derecho, merece ser discutido. De esta forma, también se evita que el proveedor permanezca indefinidamente expuesto a futuras denuncias por hechos pasados.

## B. Los tipos de infracciones administrativas

En segundo lugar, retomando el artículo 121° del Código anteriormente citado, es preciso preguntarnos cuándo empieza a correr el cómputo del plazo de prescripción debido a su naturaleza temporal, así como también cuándo termina el mismo.

De acuerdo con Ayvar y Borda: “para analizar la aplicación de la prescripción debemos iniciar señalando que no todas las infracciones administrativas son iguales” (2019, p. 273). Es decir, que podemos establecer una clasificación de estas.

Para ello, debemos remitirnos al inciso 2 del artículo 252° del TUO a través del cual reconoce la existencia de las siguientes infracciones administrativas:

- Infracciones instantáneas
- Infracciones con efectos permanentes
- Infracciones continuadas
- Infracciones permanentes

Para desarrollar los tipos de infracciones presentaré las definiciones propuestas por Ayvar y Borda, así como por Baca Oneto:

- Infracciones instantáneas:

Ayvar y Borda definen a las infracciones instantáneas: “*como aquellas que inician y culminan en el mismo instante*” (2019, 274).

Baca Oneto ahonda en esta idea:

*“Se trata del supuesto más simple, y no hay problema alguno en afirmar que el plazo prescriptorio se empieza a contar desde el momento en que se consuma la infracción, que es el mismo en que se realiza el (único) acto infractor”* (2011, p.6).

De esta forma, de acuerdo con los autores, el plazo de prescripción arranca de manera clara e inequívoca en el instante en que se produce la lesión o el peligro al bien jurídico.

### ● Infracciones instantáneas con efectos permanentes

Una vez comentadas las infracciones que se consumen y agotan en un solo acto continuaremos con aquellas que, pese a consumarse instantáneamente, generan un estado de cosas que perdura en el tiempo.

Para Ayvar y Borda:

*“Como su nombre lo indica, estas infracciones comprenden la realización de una infracción en un instante determinado. Sin embargo, a diferencia de las instantáneas, presentan un componente adicional: el desarrollar efectos perdurables a través del tiempo. Esta característica agregada es la que permite su diferenciación, catalogándola en una clase distinta” (p.274).*

Y, para Baca Oneto:

*“La infracción produce un estado de cosas contrario al ordenamiento jurídico, que se mantiene [...]. En estos casos, aunque los efectos de la conducta infractora sean duraderos y permanezcan en el tiempo, la consumación de ésta es instantánea, por lo que es a partir de este momento en que debe contarse el plazo de prescripción de la infracción. No obstante, es cierto que estas infracciones generalmente exigen un «periodo consumativo» [...]. Se entiende que en estos casos el plazo prescriptorio empieza a correr desde el momento en que se consuma la infracción, sin importar si los efectos se mantienen en el tiempo” (p.6).*

En ambos enfoques entendemos que aunque el acto infractor sea inmediato, el elemento diferencial es la continuación de sus efectos. Por ello, el cómputo de la prescripción parte del instante de consumación, sin que la duración de los efectos modifique ese punto de partida.

### ● Infracciones continuadas

Una vez terminado la referencia a las infracciones instantáneas con efectos permanentes pasaremos ahora a aquellas conductas que, aunque se reiteran en el tiempo, se consideran como un solo hecho infractor por compartir norma y sujeto.

Para Ayvar y Borda:

*“Las infracciones continuadas comprenden una ficción jurídica que permite definir las como aquellas que, pese a darse en momentos espaciados, establecen una misma unidad en base a una misma norma infringida y un mismo infractor. Para este tipo*

de infracciones resulta importante determinar la vinculación entre las distintas conductas que la componen” (p.275).

En esa línea para Baca:

*“Se trata de un supuesto importado del Derecho Penal, en donde se realizan diferentes conductas, cada una de las cuales constituye por separado una infracción, pero que se consideran como una única infracción, siempre y cuando formen parte de un proceso unitario. [...] La prescripción se cuenta desde la última actuación constitutiva de infracción, mediante la cual se consumaría esta «unidad de acción»” (p.7).*

Lo importante a resaltar de las infracciones continuadas, en consideración nuestra, es la unidad de acción, aunque existan varios actos a lo largo del tiempo, estos conforman un solo proceso infractor dado que nacen de la misma norma y la voluntad del mismo sujeto. Por ello, el plazo de prescripción no comienza al primer acto, sino desde el último de ellos, momento en el cual la infracción alcanza su consumación final.

#### ● Infracciones permanentes

A diferencia de los tipos de infracciones desarrolladas anteriormente, las permanentes son especialmente relevantes para el cómputo de la prescripción dado que su característica principal se encuentra en que la conducta infractora no se agota en un solo acto, sino que se mantiene activa en el tiempo por voluntad del infractor.

Para Ayvar y Borda:

*“Las infracciones permanentes pueden definirse como aquellas que mantienen su desarrollo en el tiempo o que se siguen realizando de manera perdurable [...]. En ese sentido, el inicio del cómputo del plazo del ejemplo no toma en cuenta el momento en que se incrementó el precio sino su culminación, pues la infracción se continuó desarrollando durante todo el periodo por la sola voluntad del infractor” (pp. 274-275).*

En esa línea, Baca señala que:

*“Son aquellas infracciones en donde el administrado se mantiene en una situación infractora, cuyo mantenimiento le es imputable. A diferencia del caso anterior, no son los efectos jurídicos de la conducta infractora los que persisten, sino la conducta misma [...]. En estos casos, se admite que la prescripción se*

produce desde que cesa la conducta infractora, asimilándose a este supuesto ciertas infracciones por omisión, en donde la conducta infractora (por ejemplo, no entregar determinada información) permanece mientras se mantenga el deber de actuar” (p.6).

En este tipo de infracciones, lo determinante es que la acción infractora continúa en el tiempo, no por sus efectos, sino por la persistencia de la conducta antijurídica en sí. Por ello, el plazo de prescripción no puede computarse mientras subsista la conducta infractora, ya que solo con su cese se activará dicho cómputo.

A manera de resumen proponemos la siguiente tabla, para determinar cuándo inicia el cómputo del plazo de prescripción:

**CUADRO 1: TIPOS DE INFRACCIONES**

<b>Tipos de infracción</b>	<b>Característica principal</b>	<b>Inicio del cómputo del plazo de prescripción</b>
<b>Instantánea</b>	Acción única y determinada en el tiempo.	Momento de la realización del acto.
<b>Instantánea con efectos permanentes</b>	Acto único con efectos que perduran.	Momento de la realización del acto.
<b>Continuadas</b>	Múltiples actos unidos por un plan común.	Desde la última conducta infractora.
<b>Permanentes</b>	Conducta infractora que se mantiene en el tiempo	Desde que cesa la conducta infractora.

Elaboración propia

Ahora bien, en el presente caso, es preciso señalar que el INDECOPÍ determinó las siguientes infracciones administrativas:

- A. Habría puesto a disposición de los denunciados el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz que cuenta con una hipoteca inscrita en el asiento D-4 de la Partida N° 07006148 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por la suma de US\$ 3 893 550 a pesar de que cancelaron el total del precio de venta.

- B. A la fecha de interposición de su denuncia, no habría iniciado los trámites para obtener la Conformidad de Obra del Proyecto Inmobiliario “Residencia Valentina” ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, trayendo como consecuencia que no cuente con Declaratoria de Fábrica, Independización de los inmuebles de los denunciantes, la inscripción de los mismos a su nombre ni con el Reglamento Interno.
- C. Habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz en cuya partida registral existirían embargos registrados por deudas de la Inmobiliaria posteriores a la adquisición por parte de los denunciantes.
- D. No habría brindado información a los denunciantes respecto a los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble, ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.

En virtud de lo señalado ¿a partir de qué momento inicia el cómputo del plazo que deberán tomar en cuenta los señores Namihás-Boza a efectos de acudir al INDECOPI?

En consideración nuestra, primero debemos determinar ante qué tipo de infracciones administrativas nos encontramos a efectos contabilizar el cómputo del plazo. Para ello, nos remitimos a las Resoluciones 0851-2023/SPC-INDECOPI y 0848-2023/SPC-INDECOPI mediante las cuales la Sala de Protección al Consumidor señaló que en aquellos casos de saneamiento de la propiedad connotan infracciones de carácter permanente, manteniendo su omisión hasta la fecha de la denuncia.

Respecto al saneamiento de los inmuebles, el INDECOPI ha señalado que no prescriben y perduran en el tiempo de tal manera que siempre podrá acudir a dicha Entidad para exigir su cumplimiento a los proveedores de productos y servicios inmobiliarios (Fundamento 57).

La justificación que indica el INDECOPI para determinar a este tipo de infracciones como permanentes es que:

*“si un proveedor se compromete con un consumidor a entregar un inmueble debe hacerlo con todo aquello que le corresponde de hecho y de derecho (todos los*

*entregables propios de una unidad inmobiliaria saneada), para que el nuevo propietario del inmueble pueda ejercer a plenitud sus derechos como legítimo titular” (Fundamento 58).*

En ese sentido, ante las denuncias por saneamiento: *“persiste la situación antijurídica que tuvo origen en la inacción del proveedor que prolongó la consumación de la infracción, manteniendo su omisión hasta la fecha de denuncia” (Fundamento 59).*

Por tanto, en el año 2022 la primera instancia del INDECOPI, en el caso materia de análisis, determinó las infracciones señaladas anteriormente como instantáneas. Por tanto, prescribieron por haber transcurrido más de dos (02) años y medio contado a partir del año siguiente a la entrega del inmueble, es decir, marzo del 2018.

Posteriormente, Sala de Protección al Consumidor en 2023, corrige ello señalando el cambio de criterio del INDECOPI respecto a las infracciones relativas al saneamiento de la propiedad, es decir, una infracción al deber de idoneidad, toda vez que constituyen infracciones permanentes, a través de las Resoluciones 0851-2023/SPC-INDECOPI y 0848-2023/SPC-INDECOPI, y ordena un nuevo pronunciamiento declarando todas las infracciones como procedentes.

Sin embargo, respecto a la referida al deber de información ordenó un nuevo pronunciamiento añadiendo una posible infracción al inciso 2 del artículo 76°, pero limitando únicamente a: *“en etapa de compra venta u oferta del bien inmueble no cumplió con proporcionarles toda la información sobre Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización del referido bien” (Fundamento 30).*

No obstante ello, se vuelve a determinar la prescripción de la nueva infracción al artículo 76° respecto al deber de informar mediante la Resolución 1191-2024/CC2, lo cual consideramos incorrecto.

Lo indicado líneas arriba, merece un desarrollo en el presente trabajo, con el propósito de concluir con los aspectos de procedencia y entrar a los aspectos de derecho, dejando constancia que la presente denuncia en todos sus extremos

debió ser considerada procedente desde el 2022 y bajo los artículos específicos que ofrece el Código.

En consideración nuestra, esta falta de información también debe ser considerada como una infracción permanente, toda vez que desde la firma del contrato de compraventa, efectuada en el 2018, hasta la interposición de la denuncia en 2022, Inversiones Alfaro no informó respecto obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble de los señores Namihás-Boza.

Es decir, mientras el proveedor no informe la omisión no se agota, sino que se prolonga en el tiempo, por cada día que transcurre sin que Inversiones Alfaro a través de sus representantes subsane dicha falta. No hablamos de sus efectos sino de la infracción per se.

Aunado a ello, la infracción persiste por la sola voluntad de Inversiones Alfaro, toda vez que en cualquier momento pudo informar sobre lo que estaba ocurriendo al inmueble de los señores Namihás-Boza.

Lo señalado anteriormente, tiene exactamente el mismo fundamento que lo resaltado por INDECOPI en las Resoluciones 0851-2023/SPC-INDECOPI y 0848-2023/SPC-INDECOPI, es decir, la expectativa del consumidor de contar con un inmueble totalmente saneado con el pago total del precio de venta.

Entonces, si Inversiones Alfaro no informa de los problemas que pudo tener ante las Municipalidades, los cuales repercutieron en el saneamiento del bien inmueble, en la medida que constituye información relevante y existe el mandato legal para el proveedor de comunicarlo, mientras persista la relación de consumo, incurre en una infracción al derecho de información Regulado en el literal b del inciso 1.1 del artículo 1° del Código.

Este desarrollo, no fue el efectuado por la Comisión en el nuevo pronunciamiento, dado que se limitó a señalar que la presunta falta de información:

*“Fue un hecho que se produjo en un solo momento, pues se configuró al momento de celebración del Contrato. En ese sentido, nos encontramos frente a una infracción instantánea con efectos permanentes, debiéndose computar el plazo de prescripción*

*desde la fecha en que ocurrió el hecho infractor (24 de febrero de 2018)” (Fundamento 32).*

Como hemos venido explicando, las infracciones instantáneas con efectos permanentes requieren de un solo acto y son sus efectos los que perduran, sin embargo, en el presente caso, no nos enfrentamos a un acto único sino, ante una omisión permanente, dado que en el plazo estimado para la culminación del saneamiento del bien inmueble (luego de la firma del contrato), no se concluyó. Entonces desde el 2019 hasta la fecha de la interposición de la denuncia, persistió la omisión de información, durante cuatro años.

En ese orden ideas, no podemos afirmar que existe una consumación única de la obligación de informar, sino que se perdura en el tiempo mientras Inversiones Alfaro no comunique los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble, ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.

Por todo lo anteriormente señalado, concluimos que las infracciones al deber de informar constituyen infracciones permanentes y en virtud de ello, el plazo del cómputo para la prescripción solo comenzará al cesar la conducta, es decir, cuando finalmente se entregue la información.

En ese orden ideas, la presente denuncia desde el inicio debió ser declarada procedente en todos sus extremos tanto por la falta de idoneidad en el servicio como por una infracción al deber de información relevante.

## **V.2. ¿Cuál es la naturaleza jurídica del deber información relevante que tienen los proveedores de productos y servicios inmobiliarios?**

Como señalan Supo y Bazán: “el deber de información de los proveedores o el derecho a la información de los consumidores, constituye uno de los pilares fundamentales en torno al cual se sostiene la legislación de Protección al Consumidor” (2020 p. 73).

En ese orden de ideas, dicho deber se encuentra recogido en el artículo 2° del Código, el cual se fundamenta en la necesidad de garantizar que los consumidores puedan realizar una elección adecuada y bien informada acorde a sus intereses.

Sin perjuicio de ello, no se trata de solo un deber para los proveedores sino también es un derecho de los consumidores. Por ello, no es ocioso traer a colación también el artículo 65° de la Constitución establece una especial protección a la información sobre los bienes y servicios que se encuentran disponibles en el mercado. Asimismo resaltamos el literal b del inciso 1.1 del artículo 1° del Código que también recoge este derecho.

En esa misma línea, este pilar en el sector inmobiliario cobra especial relevancia debido a la asimetría informativa entre los proveedores y consumidores así como también, al carácter trascendente de las decisiones de consumo en este rubro, producto de la gran inversión que efectúan los consumidores.

Por ello, nuestro Código no es ajeno a la regulación en este sector, por ello el Legislador ha desarrollado el capítulo IV: Productos o servicios inmobiliarios. Mediante el señalado capítulo se regulan cinco artículos (76° al 80°) que establecen las exigencias legales expresas hacia los proveedores que ofrecen productos o servicios en este rubro.

De acuerdo con Carbonell: el artículo 76° establece lo siguiente:

*“El derecho del consumidor a la información obliga al proveedor de productos y servicios inmobiliarios a informar sobre las características del inmueble que está adquiriendo así como a proporcionar toda aquella documentación relevante”* (2018, p. 293).

En ese sentido, el artículo 76° del Código, en consideración nuestra cumple un rol fundamental, pues no solo reconoce el derecho del consumidor a estar debidamente informado, sino que además establece de manera concreta qué tipo de información es considerada como “relevante” para el sector inmobiliario,

y por tanto el proveedor debe comunicarlo en oportunidad, es decir, durante la celebración del contrato principalmente.

En esa misma línea, Durand determina lo siguiente sobre el artículo 76°:

*“El alcance normativo del derecho a la información en materia inmobiliaria es de gran contenido, tan es así que el proveedor de productos y servicios inmobiliarios está en la obligación de informar todo sobre las características del inmueble cuya venta está promoviendo, así como también está obligado a proporcionar toda aquella información que acredite la existencia de todo tipo de permisos, licencias, certificados y autorizaciones municipales, las dimensiones y el área del inmueble, las gestiones relacionadas con el proceso de titulación, habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción” (2023, p.286).*

Como se advierte, el deber de información en el sector de productos y servicios inmobiliarios, no es una obligación meramente formal o secundaria, sino un componente esencial de la relación de consumo en tanto, permite al consumidor adoptar decisiones conscientes sobre una adquisición que representa una inversión muy grande y de largo plazo. Por esa razón, su incumplimiento no solo vulnera un derecho sino que afecta directamente la confianza en el proveedor.

Continuando con el desarrollo del deber de informar, necesariamente debemos remitirnos al precedente de observancia obligatoria respecto a este principio recaído bajo Resolución 102-97-TCD, en el cual señalan que:

*“Los proveedores tienen la obligación de poner a disposición de los consumidores toda la información relevante respecto a los términos y condiciones de los productos o servicios ofrecidos, de manera tal que aquélla pueda ser conocida o conocible por un consumidor razonable usando su diligencia ordinaria. Para determinar qué y características se incorporan a los términos y condiciones de una operación en prestaciones caso de silencio de las partes o en caso de que no existan otros elementos de prueba que demuestren qué es lo que las partes acordaron realmente, se acudirá a las costumbres y usos comerciales, a las circunstancias que rodean la adquisición y a otros elementos que se consideren relevantes” (Fundamento III2.).*

Este precedente resulta interesante porque permite comprender que la información relevante no se agota en lo expresamente pactado, sino que va a ir mutando en función de las circunstancias del caso, los usos del mercado y las expectativas legítimas del consumidor. En otras palabras, en base al señalado precedente proponemos que, información relevante es todo aquello que afecte el valor, la seguridad jurídica y la funcionalidad o la utilidad del inmueble. Por tanto, la omisión de estos datos configura una infracción al deber de información.

Ahora bien, otro punto importante a considerar es que el deber de información no basta que la información brindada sea suficiente, sino que también debe ser comunicada en el momento oportuno, es decir, antes de que el consumidor adopte una decisión que pueda comprometer su patrimonio, como lo indica el artículo 1°.1 literal b) del Código: *“los consumidores tienen derecho a acceder a información oportuna, suficiente, veraz y fácilmente accesible, relevante para tomar una decisión o realizar una elección de consumo que se ajuste a sus intereses, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios”* (énfasis nuestro).

*En ese orden de ideas, Durand también señala que es el proveedor quien debe informar de manera integral y oportuna (2023, p. 287).*

En ese sentido, ¿cuándo es oportuno? En el sector inmobiliario el momento idóneo para trasladar toda aquella información relevante, en consideración nuestra, es en la etapa de oferta como también durante la celebración del contrato de compraventa.

Ello también es recogido por nuestro Código en la medida que en el artículo 78° se establece la información mínima del contrato de compraventa, mismo que tiene un desarrollo extenso y riguroso con el propósito de que los contratos sean accesibles y contengan como mínimo la información estipulada en este artículo.

Como indica Carbonell sobre este artículo:

*“Establecer estos puntos en el contrato de compraventa, resulta de suma importancia tanto para el proveedor como para el consumidor, pues ambos tendrían en claro los derechos y obligaciones que tienen uno frente al otro, con lo cual disminuiría el abuso que se genera cuando el proveedor no brinda suficiente información” (2018 p. 304).*

Ahora bien, qué sucede si el proveedor no informa correctamente en oportunidad. Tovar señala lo siguiente:

*“La legislación de protección al consumidor penaliza las prácticas de información inadecuada de los proveedores, como la omisión de brindar información relevante sobre el producto o servicio o la provisión de información de manera engañosa, de modo que se induzca a error al consumidor al obstaculizar o distorsionar la evaluación que éste hace al momento de la contratación de un bien o servicio” (2003, p.216).*

Como se aprecia, la omisión o distorsión de la información no solo infringe el deber legal del proveedor, sino que compromete directamente la decisión del consumidor, afectando su capacidad de contratar de manera informada. Por ello, corresponde ahora analizar cómo esta obligación ha sido aplicada en la Resolución materia de análisis.

Es preciso mencionar, que en el presente caso los señores Namihás-Boza firmaron el contrato de compraventa de bien futuro con Inversiones Alfaro el 24 de febrero del 2018, mediante el cual se establece en la cláusula quinta lo siguiente:

*“La independización y declaración de fábrica de los inmuebles y su correspondiente inscripción en los registros públicos serán de exclusiva responsabilidad de la vendedora, teniendo esta un plazo máximo de doce meses para realizar dicho trámite”.*

Asimismo, en virtud de la cláusula séptima señalan que la fecha de entrega de los inmuebles a señores Namihás-Boza será realizada el 25 de marzo del 2018, salvo causas de caso fortuito o fuerza mayor o, por cambios solicitados por los compradores.

Sin embargo, de la denuncia de los señores Namihás-Boza y de los medios probatorios aportados por ellos se evidencia que Inversiones Alfaro no cumplió con su obligación en 2019, ni en 2020, sino recién en 2023, tal como se puede apreciar de una rápida búsqueda de la partida registral del bien inmueble (ver Anexo 1).

En el nuevo pronunciamiento emitido por la Comisión en 2024 señalado anteriormente, Inversiones Alfaro como argumentos de defensa señaló que lo siguiente:

- A. La Municipalidad les ha hecho entrega de la Conformidad de obra el 14 de marzo en 2022 pese a haber un dictamen favorable en el año 2018, en tanto tuvieron un conflicto con la referida Municipalidad, habiéndose efectuado además una transacción extrajudicial, el 16 de noviembre de 2020, por lo que no es responsabilidad de sus representantes.
- B. Asimismo, se ha efectuado la gestión necesaria para la obtención de la conformidad de obra y declaratoria de edificación con variaciones, habiendo solicitado copias de planos el 01 de abril de 2022, siendo que hasta la fecha no les remiten dichas copias para efectuar las otras gestiones relacionadas a la independización y declaratoria de fábrica.

Asimismo, se aportaron otros medios probatorios que acreditaron que Inversiones Alfaro, luego de la firma del contrato de compraventa presentó diversos obstáculos en el saneamiento de la propiedad, desde 2019 hasta el 2023.

Respecto a este punto, la Comisión declaró infundada la denuncia porque Inversiones Alfaro acreditó que no fue su responsabilidad la dilación de la culminación de los procedimientos administrativos ante la Municipalidad o Registros Públicos, por tanto no hubo una infracción al deber de idoneidad. Sin embargo, nos encontramos también ante una infracción al derecho de información que el INDECOPI, no analizó.

Cabe precisar que, consideramos que la lógica y las reglas detrás de una infracción al derecho de información son distintas a la de una infracción por idoneidad. En esta última se analizan mayores elementos, mientras que en una infracción al deber de información, primero se debe determinar qué tipo de información se omitió, si esta es relevante o no. Y, segundo el INDECOPI debe trasladar la carga de la prueba al proveedor para que demuestre si comunicó o no.

Los medios probatorios aportados por Inversiones Alfaro, a lo largo de todo el procedimiento, demuestran de manera fehaciente que el bien no se encontraba saneado, y que Inversiones Alfaro no cumplió con su obligación estipulada en el contrato de compraventa.

Dicha omisión, lejos de ser un hecho aislado o menor, adquiere especial relevancia desde la perspectiva de la naturaleza jurídica del deber de informar en el sector inmobiliario, toda vez que los hechos del caso generaron que los obstáculos sobre el saneamiento del bien inmueble constituyan también información relevante, porque un consumidor razonable e incluso un consumidor medio esperarían que el bien inmueble se encuentre regularizado, con todos los documentos necesarios para su uso así como también que esperan que el bien represente el precio pagado, no vale monetariamente lo mismo un inmueble saneado a uno no saneado. Por tanto, ocultar o no resaltar esta información implica necesariamente un incumplimiento del deber de informar.

Aunado a lo anterior, los señores Namihás-Boza aportaron a su denuncia la respuesta brindada por la Municipalidad de Magdalena del Mar en el marco de una solicitud de acceso a la información pública del año 2021, donde dicha entidad señala que i) no se ha iniciado los trámites para la conformidad de obra de su inmueble y que ii) no se ha iniciado la Declaratoria de Fábrica vía SUNARP.

Ello nos lleva a deducir razonablemente que en el 2021 los señores Namihás-Boza no tenían información respecto al saneamiento de su inmueble y tuvieron que acudir, en virtud de su diligencia a la Municipalidad a obtener respuestas.

En ese sentido, para los proveedores de servicios y/o productos inmobiliarios estos obstáculos o problemas que pudieran enfrentar ante las Municipalidades que impiden concretar el saneamiento a través de Registros Públicos deben constituir necesariamente información relevante toda vez que, el saneamiento garantiza la disposición, uso, registro y posterior transferencia de la propiedad sin trabas legales ni administrativas. Por ello, Inversiones Alfaro debió comunicar estos hechos en oportunidad.

Como señala Rojas:

*“La carga de informar corresponde a los proveedores en la medida que se entiende que éstos tienen un mejor manejo en cuanto a la calidad y cantidad de dicha información. Es por ello que cierto sector sostiene que existe Asimetría Informativa entre proveedores y consumidores, la misma que podría generar situaciones en las cuales el consumidor adopte una decisión de consumo que no se condiga con las expectativas que tenía al adquirir el producto o servicio” (2012 p.66).*

Por tanto, en el presente caso se vuelve relevante la información relativa a los obstáculos en el saneamiento de los bienes inmuebles materia de compra porque luego de cinco (5) años de adquiridos, su independización no se había inscrito, tampoco se había obtenido la declaratoria de fábrica, ni se compartió el reglamento interno. Por el contrario, presenta embargos y una hipoteca lo que impide a los propietarios ejercer todos los atributos que la propiedad les otorga, así como también ello no se condice con los bienes ofertados inicialmente, lo cual también puede repercutir en su precio.

### **V.3. ¿Cuáles han sido los criterios jurisprudenciales del INDECOPI respecto al deber de información relevante, ante los casos de obstáculos del saneamiento de bienes inmueble?**

El INDECOPI mediante sus Resoluciones ha manifestado que el artículo 76° del Código instaura la obligación y el deber general de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios a informar.

Esta exigencia persiste no solo al momento que se suscribe el contrato de compraventa sino también de forma previa, y se extiende a las etapas posteriores en tanto persista una relación de consumo, por tanto nos encontramos ante un deber permanente.

Como señaló el INDECOPI en la Resolución 0811-2021/SPC-INDECOPI:

*“La información genera certidumbre y facilita el comportamiento del consumidor permitiéndole conocer sus derechos y obligaciones; y, prever posibles contingencias y planear determinadas conductas Sin embargo, ello no significa que los proveedores estén obligados a brindar todo tipo de información a los consumidores bajo el derecho a la información señalado, pues ninguna ley ampara el abuso de derecho” (Fundamento 58).*

*“Cabe agregar que, la información es un proceso de naturaleza dinámica y que, por tanto, **no es exigible únicamente al momento de la configuración de la relación de consumo** (Fundamento 59).*

En ese orden de ideas, el deber de información no se limitará entonces únicamente al momento inicial de la relación de consumo, sino que implica una obligación continua y permanente por parte de los proveedores.

Dicha permanencia cobra especial relevancia en el sector inmobiliario, donde los procesos administrativos, como el saneamiento físico legal del inmueble, la independización entre otros procedimientos pueden extenderse en el tiempo.

Es por ello que, el proveedor se encuentra obligado a mantener al consumidor debidamente informado mientras persistan las obligaciones estipuladas en el contrato. La omisión o dilación injustificada en la entrega de dicha información, como ocurrió en el presente caso, vulnera directamente la confianza del consumidor y constituye una infracción al deber de información regulado en el art. 2° del Código como en el 76°, de manera específica en el sector.

Asimismo, el INDECOPI señaló mediante RESOLUCIÓN 2283-2019/SPC-INDECOPI que el proveedor de este tipo de productos y servicios se encuentra en la obligación de conocer los alcances de los dispositivos legales que rodean su actividad, entre ellos las normas sectoriales y de protección al consumidor (Fundamento 56).

Ahora bien, de las Resoluciones investigadas hemos podido determinar que dependerá del caso en concreto qué entiende el INDECOPI por información relevante, en virtud también de los medios probatorios ofrecidos y de la propia denuncia para terminar su alcance.

Es decir, que como señala el precedente de observancia obligatoria respecto del deber de informar del año 97, deberá atenderse a las circunstancias del caso, los usos del mercado y las expectativas legítimas del consumidor, para determinar qué información es relevante o no y por tanto, si existía la obligación legal de comunicar en oportunidad.

En esa misma línea, otro pronunciamiento del INDECOPI del año 2014 que queremos resaltar es el siguiente: *“cabe resaltar que los consumidores entablan sus relaciones de consumo guiados por la buena fe y no tienen que asumir que la información relevante sobre el bien adquirido será brindada por el proveedor de manera parcial o incompleta”* (Fundamento 38).

En suma, los criterios adoptados por el INDECOPI evidencian que el deber de información no solo es permanente sino que exige al proveedor un conocimiento claro de sus obligaciones legales así como una diligente actuación según el caso en concreto. Asimismo, debe reconocerse que los consumidores participan en el mercado guiados por la buena fe. Por tanto, no se encuentran en la posición de anticipar omisiones o información sesgada. Esta asimetría importa al proveedor un rol activo en la comunicación de todo dato relevante garantizando de esta manera decisiones de consumo plenamente informadas y relaciones comerciales más equiparables.

#### **V.4. ¿Existió una adecuada imputación de cargos por el INDECOPI, en el presente caso, de acuerdo con el Código de Protección y Defensa del Consumidor?**

Consideramos que no hubo una adecuada imputación de cargos por la Secretaría Técnica del INDECOPI, toda vez que no señaló el artículo que se adecúe específicamente al caso, el cual es el artículo 76° del Código, el cual señala lo siguiente:

*“Toda aquella información que acredite la existencia de autorizaciones municipales, el área del inmueble, el proceso de titulación, habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción y en los acabados, inscripciones del terreno y declaratoria de fábrica o de edificación, reglamento interno, independización y toda aquella documentación relevante” (subrayado nuestro)*

Específicamente los procedimientos administrativos subrayados en el párrafo anterior, son los alegados por los denunciantes. Por tanto, el artículo 76° se vuelve esencial. Por el contrario, la Secretaria Técnica solo señaló al artículo 2° que establece el deber general de información relevante.

Este tipo de imputaciones erróneas son comunes dado que, en varias Resoluciones del INDECOPI se verifica que declaran nula una resolución venida en grado bajo la aplicación del Principio de Especialidad, en la medida que la imputación de cargos se realizó en función del artículo 1° y 2° cuando correspondía que sea evaluada por una presunta infracción del artículo 76°.

Como se puede apreciar a continuación:

*En ese sentido, esta Sala considera pertinente declarar la nulidad parcial de la Resolución 1 en el extremo que la Secretaría Técnica de la Comisión imputó la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, respecto a la falta de información de la penalidad consignada en el contrato de compra venta, como una presunta infracción de los artículos 1° y 2° del Código; cuando, en realidad, correspondía que, bajo la aplicación del Principio de Especialidad, la conducta sea evaluada por una presunta infracción del artículo 76°.2 del referido cuerpo normativo” (Resolución No. 003-2021, fundamento 22).*

Para recordar, como indica Danós: *“el principio de la especialidad normativa que predica la aplicación preferente de la norma especial sobre la general basado en la premisa que la norma especial es la que mejor se adapta al supuesto de hecho” (2019 p.29).*

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, es preciso resaltar que independientemente de la imputación, es decir por el artículo 2° o el art. 76° la denuncia debió ser considerada fundada en ambos casos, porque el artículo 76° replica el deber de información solo que acotado al sector en específico y brinda un indicador de qué información es relevante, y por tanto deberá ser comunicada por los proveedores de productos y servicios inmobiliarios con especial interés dicha lista que expone el artículo 76° del Código.

Sin embargo, si por un momento eliminamos la existencia de este artículo, la información relativa a los obstáculos en el saneamiento de la propiedad, no dejará de constituir información relevante, solo que el INDECOPI deberá realizar una interpretación más exhaustiva para alcanzar el mismo resultado y atender aún más a las circunstancias particulares así como, tomando en consideración el precedente del año 97.

El INDECOPI, en el presente caso, no supo cómo interpretar la información relevante para el sector, pese a que contamos con un artículo que brinda la respuesta. Por ello, se vuelve necesario que estos capítulos especiales del Código sean conocidos por quienes resuelvan porque han reforzado la inacción del proveedor respecto a no informar sobre dilaciones que afectan gravemente su propiedad.

Por ello, el INDECOPI si efectuó una deficiente imputación de cargos toda vez que contamos con una disposición que establece un listado bastante extenso sobre lo que se considera relevante en el sector inmobiliario y este no fue considerado.

#### **V.5. ¿Cuál es el alcance de la responsabilidad del gerente general respecto a la información relevante establecida por una garantía legal?**

El gerente general como principal órgano de gestión de una sociedad, tiene entre sus diversas funciones, no solo la dirección y administración de la persona

jurídica, sino también el deber de garantizar el cumplimiento de las normas entre ellas, el régimen de la protección al consumidor.

En el artículo 188° de la LGS se establecen las atribuciones del gerente. Entre otras resaltamos la siguiente: el celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios correspondientes al objeto social.

Ello quiere decir que sus actos y omisiones tienen un peso significativo en la operatividad cotidiana de la empresa y pueden generar responsabilidad, tanto civil, penal, como administrativa.

En ese orden de ideas, en materia de protección al consumidor el artículo 111° del Código establece la Responsabilidad de los administradores de la siguiente manera:

*“Excepcionalmente, y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa.*

En el caso de los mandatos legales, al ser expresos los administradores no podrían alegar desconocimiento de los mismos, debido a que las normas se presumen conocidas, sin embargo, solo podrían responder excepcionalmente como lo indica el artículo 111° del Código.

Por lo tanto, en consideración nuestra consideramos que los gerentes generales podrían responder a título personal siempre que el impedir la infracción en cuestión, se encuentre vinculada a las funciones que tiene naturalmente un Administrador, ya sea los establecidos en la Ley General de Sociedades, los establecidos en el Estatuto como también los adquiridos en virtud de contratos o asignación de responsabilidades.

Ahora bien, de la lectura del artículo 111° del Código de acuerdo con Sánchez (2025, s/p):

*Para determinar la responsabilidad, por ejemplo, de un gerente general, de acuerdo con el citado artículo se deben cumplir (3) tres requisitos concurrentes:*

- 1. La existencia de una infracción al régimen de protección al consumidor considerada como grave —aplicación de la excepcionalidad—.*

2. *La participación del gerente general en la planificación, realización o ejecución de la infracción.*
3. *La concurrencia de dolo o culpa inexcusable en dicha participación.*

Para Sánchez, respecto del dolo “deberá demostrarse que el actuar del gerente general fue con dolo o la culpa inexcusable. En el caso del dolo, se configura cuando la conducta infractora es realizada con plena intención y conocimiento del perjuicio que ocasionará (s/p).

Para Osterling (s/f): *“la culpa inexcusable, es entendida como quien por negligencia y sin intención no procede como cualquiera hubiera procedido, quien actúa con una torpeza, abandono o descuido extremo”* (p. 358).

Y en esa línea, Espinoza señala que culpa inexcusable *“es el no uso de la diligencia que es propia de la absoluta mayoría de los hombres, es decir, quien ha tenido una conducta tal no ha hecho lo que todos los hombres hacen comúnmente”* (2013, p. 166).

En ese orden de ideas, el solo hecho de ocupar el cargo del gerente general no genera una presunción automática de responsabilidad, sino que la autoridad deberá determinar una participación activa o una omisión muy grave con conocimiento y la posibilidad de haber evitado el daño.

Ahora bien, en el presente caso nos encontramos en una situación en la cual la gerenta general de Inversiones Alfaro, participó como representante legal en el procedimiento administrativo que otorgaba la conformidad de obra y declaratoria de edificación presentado en 2018, en la solicitud de levantamiento de la suspensión efectuada al procedimiento anteriormente señalado, en la transacción extrajudicial celebrada entre la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar e Inversiones Alfaro, así como en la solicitud de litisconsorte pasivo necesario ante la demanda de nulidad de acto administrativo en contra del Arquitecto Rider Belleza, en la cual se detectó un vicio en la Resolución Administrativa que aprobaba el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del inmueble de los señores Namihás-Boza.

Adicionalmente, la Sra. Liz manifestó en la transacción extrajudicial con la Municipalidad que el no recibir la conformidad de obra del señalado inmueble, genera daños a los compradores de los mismos, sin embargo, pese a todo lo

anteriormente señalado no informó a los propietarios de lo que se encontraba sucediendo durante cuatro (04) largos años.

Asimismo, conocía en la medida que se encontraban inscritos en la partida registral del inmueble, un embargo trabado en forma de inscripción por la SUNAT en el año 2019, así como de otro debido a un proceso seguido por Jorge Gilberto Velásquez Gallarday, sobre obligación de dar suma de dinero en ese mismo año, no obstante, tampoco comunicó de estos hechos a los señores Namihás-Boza.

Aunado a lo anterior, de acuerdo con la cláusula sexta del contrato de compraventa de bien futuro, celebrado con los señores Namihás-Boza, se otorgó en garantía el inmueble a favor banco GBN a fin de garantizar la construcción del mismo, y esta sería levantada cuando se cancele el precio de venta.

Sin embargo, la misma se encontraba inscrita en el bien inmueble a la fecha de la interposición de la denuncia, es decir, 2022 pese a que se pagó el íntegro a Inversiones Alfaro años atrás.

Toda esta suma de omisiones, en consideración nuestra y en virtud de las facultades otorgadas mediante la LGS, mediante el Estatuto de la Persona Jurídica así como, de acuerdo con el contrato de compraventa, era responsabilidad de la Sra. Liz llevar adecuadamente el negocio de su empresa.

La Sra. Liz negoció en 2018 contratos en los cuales se establecía que el saneamiento de la propiedad se efectuaría a los doce (12) meses, que los inmuebles que se encontraban siendo vendidos estaban libres de cargas y gravámenes, así como también que tenía la responsabilidad de gestionar el levantamiento de la hipoteca que garantiza la construcción de un inmueble que finalmente se concretó y se entregó, no obstante, fue manifiesto su silencio dado que, no adoptó las medidas destinadas a advertir dicha grave situación a los consumidores. Por tanto, no evitó la comisión de la infracción al artículo 76° del Código.

Ello porque, en consideración nuestra evidentemente iba a generar reclamos por parte de todos los propietarios el informar sobre la situación del inmueble lo cual, los exponía a denuncias ante el INDECOPI o demandas por incumplimiento del contrato, evidenciando de esta manera su mala fe.

Luego lo de anteriormente señalado, manifestamos que la Sra. Liz en la medida que tuvo participación directa y activa en la comercialización del bien inmueble, en tanto, suscribió el contrato con los consumidores, así como porque ostentaba la representación legal de la empresa ante la Municipalidad de Magdalena del Mar en procedimientos administrativos vinculados al saneamiento de la propiedad, permite concluir que tenía pleno conocimiento de que el proyecto no contaba con la documentación necesaria que son requeridos para la formalidad y regularidad de la venta de edificaciones nuevas.

La Sra. Liz conociendo de los actos infractores no adoptó ninguna medida para evitarlo ni para proteger el derecho de los consumidores a una información completa y veraz, más aún su conducta fue dolosa aunado a que, omitió deliberadamente dicha información al consumidor, provocando una afectación en el derecho de propiedad de los señores Namihás-Boza.

En conclusión, considero que respecto a este extremo, la gerenta general debe responder de forma solidaria dado que, no puede desconocer sus facultades establecidas en la Ley y en Registros Públicos que se presumen conocidos por todos.

A partir de todo lo señalado anteriormente, procederemos a responder la pregunta principal del presente informe.

**V.6. ¿Constituye una obligación de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, informar acerca de los obstáculos en el saneamiento del bien inmueble que es objeto de una compraventa?**

Luego de todo lo mencionado anteriormente, afirmamos que sí constituye una obligación de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios, informar acerca de los obstáculos en el saneamiento del bien inmueble que es objeto de la compraventa, por lo siguiente:

De acuerdo con Echaiz: *“la actividad inmobiliaria se tecnicizó, volviéndose más compleja y entonces la asimetría informativa es potencialmente más aguda, de ahí que el Código de Protección y Defensa del Consumidor (Ley N° 29571) se preocupe en*

*regularla en el Capítulo IV (Productos o servicios inmobiliarios) dentro del Título IV (La protección del consumidor en productos o servicios específicos)”. (2014, p.42)*

Esta advertencia de Ecahiz, fundada en las diversas y complejas operaciones inmobiliarias, permite entender por qué este sector requiere una atención especial en la normativa de protección al consumidor, los consumidores enfrentan mayores dificultades para acceder y comprender toda la información relevante.

Dicha situación resulta aún más sensible si se considera que la vivienda se encuentra estrechamente relacionada con el derecho a una vida digna. Por ello, es necesario que exista una regulación específica que obligue a los proveedores de estos productos y servicios a brindar información clara, suficiente y verás para que las personas puedan tomar decisiones informadas en un contexto que afecta directamente el bienestar del consumidor, así como el de su familia.

Echaiz continúa diciendo “corresponde pues al consumidor inmobiliario actuar diligentemente y acceder a la información que resulte pertinente para la operación inmobiliaria en la cual se ve inmerso, la cual no sólo es de orden general (como los datos de los intervinientes) sino también de orden legal (como el proceso de titulación) y técnico (como los materiales empleados en la construcción)” (2014, p.43)

Ahora bien, primero es preciso señalar ¿quién tiene acceso a toda esta información de carácter general, legal y técnico? ¿Es el consumidor directamente quien tiene la posibilidad de acceder a dicha información?

Pues, de acuerdo con el Texto Único Ordenado de la Ley 29090, la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, así como en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA), nos remite necesariamente a los siguientes trámites cuando hablamos de una edificación:

Elaboración del diseño arquitectónico, licencia de edificación (inicio del trámite administrativo), finalización de obra (declaratoria de edificación) e inscripción registral ante las respectivas Municipalidades que tiene como finalidad concluir con su inscripción. Cabe resaltar que dichos procedimientos administrativos son solicitados y desarrollados por el proveedor inmobiliario.

Como indica el artículo 28° de la Ley N° 29090:

*“Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice efectúa una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de edificación. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas [...]. (Énfasis nuestro).*

Asimismo, posterior a ello con la edificación terminada, procede la inscripción de la declaratoria de fábrica tal como indica el artículo 29.2° del mismo cuerpo normativo, para los casos de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, a propósito del caso materia de análisis:

*[...]. En el caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el registro respectivo. [...]. (Énfasis nuestro).*

En ese sentido, el consumidor no participa en estos procedimientos ni tiene acceso directo a esta información registral durante su tramitación, lo que recibe es el producto final, es decir, un inmueble que ya figura en Registros Públicos con sus características inscritas, sin conocer necesariamente los detalles de cómo se gestionó dicha inscripción.

En virtud de lo señalado, es evidente la asimetría informativa que podemos encontrar en dicho sector respecto a estos procedimientos. Uno por su complejidad técnica y dos porque es el proveedor de productos y servicios inmobiliarios quien en un contrato de compraventa de bien inmueble futuro es el único encargado de culminar con el proyecto ofrecido, como ocurre en el presente caso materia de análisis.

Es por ello que, como indica Durand: *“el alcance normativo del derecho a la información en materia inmobiliaria es de gran contenido, tan es así que el proveedor de productos y servicios inmobiliarios está en la obligación de informar todo sobre las características del inmueble cuya venta está promoviendo [...]. (2023, p.286).*

A partir de esta premisa, cobra especial importancia lo que podemos considerar como información relevante, es decir, toda aquella que de haber sido conocida a

tiempo, pudo haber influido directamente en la decisión de consumo o haberla modificado sustancialmente.

En ese orden de ideas, el Código nos brinda una lista de qué se debe considerar como información relevante en ese sector, y como hemos ido desarrollando a lo largo del presente Informe, se establece de manera explícita en el artículo 76.2° cuál es el contenido que el proveedor se encuentra obligado a comunicar. Entonces, en primera instancia le corresponde al proveedor de productos y servicios inmobiliarios comunicar a sus potenciales compradores este detalle.

Ahora bien, dicha obligación no desaparece cuando estos trámites o procedimientos administrativos presentan dificultades en su obtención o, si aún no han sido completados. Por el contrario, en estos escenarios es precisamente donde el deber de información debe volverse aún más exigente.

Si el proveedor enfrenta retrasos, observaciones o impedimentos para obtener alguna inscripción, ello constituye un dato esencial que el consumidor debe conocer antes de cerrar la operación como también a lo largo de toda la relación contractual e incluso posterior a esta, mientras persista la obligación de completar con el saneamiento en virtud del contrato de consumo.

Ello porque, si luego de la firma del contrato, y el pago por el bien inmueble, no se le brinda unos conforme a lo pactado, debido a la falta de saneamiento registral y municipal conociendo de antemano dicha situación se encuentran afectando también la expectativa legítima del comprador, quien contrató confiando en que el bien se encontraría saneado en un plazo determinado y libre de cargas.

En ese sentido, el incumplimiento en el saneamiento registral o municipal no constituye un simple defecto administrado, sino que vulnera derechos fundamentales del consumidor, por ello constituye información relevante a informar de forma directa por el proveedor. Afirmamos que el saneamiento no es solo una etapa técnica o registral, sino un mecanismo esencial para integrar los predios al circuito formal y proteger de manera efectiva el derecho de propiedad.

De acuerdo con Rivera, “el saneamiento de predios importa una serie de beneficios a diversos niveles, principalmente en todo lo referente a la

consecución de una mayor certeza sobre el derecho de propiedad y las facultades de disposición sobre un predio” (2023, p.279).

En esa misma línea, podemos comentar que tener un predio correctamente saneado, elimina obstáculos legales que podrían afectar su uso, transferencia o incluso su valorización en el mercado. Además de que se genera confianza tanto en el propietario como en terceros interesados lo que permite una mayor fluidez en las operaciones de compraventa, por ello su especial relevancia para el consumidor.

Aplicando este razonamiento al caso de los señores Namihás-Boza quisiéramos defender la pretensión sobre la infracción al deber de información de la siguiente manera en contra de la inmobiliaria Inversiones Alfaro S.A.C.

Empezando con los temas de forma, la Resolución 1779-2023/SPC-INDECOPI, materia de análisis en el presente Informe, la Comisión de Protección al Consumidor declaró infundada la infracción sobre el deber de información, toda vez que no se aprecia elemento probatorio alguno que evidencia que los denunciantes realizaron requerimientos de información a la inmobiliaria sobre el estado del saneamiento del predio en cuestión, más allá de lo alegado por los propios consumidores en su denuncia, lo cual constituye únicamente una declaración de parte (Fundamento 63).

Al respecto, consideramos que dicho razonamiento es incorrecto. En primer lugar, como se ha explicado ampliamente en el presente Informe, constituye una obligación legal del proveedor informar al consumidor dichas situaciones.

Como obra en los medios probatorios del expediente:

- A. El contrato se firmó el 24 de febrero de 2018, ese mismo día los denunciantes cancelaron la suma de S/178,750.
- B. En el contrato se establece que la independización y la declaración de fábrica de los inmuebles y su correspondiente inscripción en Registros Públicos serán de exclusiva responsabilidad de la vendedora, teniendo un plazo máximo de doce meses para realizar dicho trámite.
- C. S/509,110.00 fue cancelado mediante un crédito otorgado por el Banco GNB Perú S.A.C a los denunciantes.

D. El 26 de marzo de 2018 se entregaron los bienes inmuebles y se encuentran ocupando los inmuebles.

Sin embargo, el 11 de abril de 2018, mediante Resolución de Gerencia N° 165-2015-DPUOPC-GDUO-MDMM, la Municipalidad resolvió suspender el procedimiento de Conformidad de Obra que había sido solicitado por Inversiones Alfaro S.A.C. El 30 de abril de 2018, la Municipalidad inició un proceso de nulidad de la Resolución que aprobó los Parámetros Urbanísticos.

El 09 de agosto de 2019, más de un año después de la firma del contrato, cuando se suponía que debieron haber cumplido con su obligación de concluir con el saneamiento del inmueble, Inversiones Alfaro solicitó ser incluido como litisconsorte pasivo necesario en el mismo, afirmando que el futuro pronunciamiento podía afectarlo, en la medida que no podrían gestionar la conformidad de obra de su proyecto.

El 16 de noviembre de 2020, se verifica que la Municipalidad admitió haber incurrido en un error material al momento de emitir el Certificado de Parámetros Urbanísticos a favor de Inversiones Alfaro S.A.C, comprometiéndose a rectificar el documento. Finalmente, el 14 de enero de 2022 se expidió a favor de la denunciada el certificado de conformidad de obra respecto del proyecto inmobiliario materia de denuncia.

Ante ello, recordemos que el deber de informar se concibe como uno de naturaleza permanente que no solo se presenta durante la etapa previa a la contratación, por tanto el INDECOPI debió adoptar una posición integral al imputar dicha infracción.

Asimismo, no nos encontramos de acuerdo con la decisión del INDECOPI, dado que los consumidores no pueden probar algo que nunca recibieron, no se prueba en negativo, sino en positivo.

El INDECOPI bajo Resolución Final N° 0089-2019/ILN-PS0 señaló lo siguiente sobre la información relevante:

*“Si bien la Aerolínea sostuvo que los denunciantes no han presentado medios probatorios que sustenten los hechos materia de análisis, dicha regla de carga de la prueba no es aplicable en este caso, ya que se está imputando a la denunciada un hecho negativo, como es la no entrega de información al denunciante, resultando imposible exigir al denunciante que demuestre un hecho negativo, siendo por tanto*

*necesario que el proveedor demuestre que sí trasladó esta formación en su oportunidad” (Fundamento 22).*

Consideramos que debe aplicarse al presente caso la regla anteriormente establecida por el INDECOPI para acreditar la falta de información, es decir, que sea el proveedor quien pruebe que efectivamente comunicó respecto de lo que se encontraba obligado. Por tanto, el caso debió ser declarado fundado, toda vez que el proveedor no se defendió sobre esta imputación.

Asimismo, consideramos que a esta infracción se le han aplicado las reglas de una infracción al deber de idoneidad, y no se analizó correctamente si el proveedor cumplió con su obligación.

Ahora bien, sobre los temas de fondo, Inversiones Alfaro conocía de dichas dilaciones, incluso participó en procesos judiciales y transacciones extrajudiciales con la Municipalidad, sin embargo, nunca informó lo sucedido a los denunciantes, cuando estos constituían propietarios de los inmuebles.

Fue patente la inacción de Inversiones Alfaro, que los consumidores en aras de su diligencia acudieron a la Municipalidad a solicitar información sobre el estado de su inmueble, obteniendo una respuesta desfavorable a sus expectativas, toda vez que le informaron que no contaba con la conformidad de obra. Por tanto, mucho menos estaba inscrita la declaratoria de edificaciones o la correspondiente independización. Por el contrario, verificaron en Registros Públicos que su inmueble contaba con hipotecas así como embargos trabados, todo ello con pleno conocimiento del proveedor, cuando habían pagado la totalidad del precio de venta y había transcurrido el plazo detallado en el contrato.

En ese orden de ideas, consideramos que la infracción al deber de información se configuró y debió ser sancionada la inmobiliaria, conforme al artículo 76.2 del Código.

## **VI. Conclusiones y/o Recomendaciones**

Luego de todo el análisis efectuado, arribamos a las siguientes conclusiones:

- A. Las infracciones hacia los proveedores de productos y servicios inmobiliarios por no informar sobre el estado del saneamiento del inmueble connotan infracciones de carácter permanente.
- B. La naturaleza del deber de información relevante es uno de carácter permanente, es decir, se extiende durante toda la relación de consumo.
- C. No contamos con un criterio jurisprudencial uniforme del INDECOPI en estos casos, siempre dependerá de las circunstancias para determinar qué elementos deberán ser informados.
- D. No existió una adecuada imputación de cargos por el INDECOPI toda vez la Autoridad utilizó el artículo general del deber de información relevante cuando contamos con uno específico en el Código para este sector.
- E. Los gerentes generales pueden responder personalmente respecto a una infracción al deber de información siempre que se encuentre dentro de sus facultades legales y estatutarias el control de la situación así como también se debe evaluar el conocimiento de esta persona del defecto.
- F. Constituye una obligación de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios informar acerca de los obstáculos sobre el saneamiento del bien inmueble que es objeto de la compraventa, toda vez que constituye información relevante.
- G. Resulta cuestionable que el INDECOPI avale el silencio de los proveedores frente a los obstáculos que dilatan el saneamiento de la propiedad, pues ello contraviene los derechos de los consumidores. Por lo tanto, recomendamos a la Autoridad que refuerce su interpretación sobre el deber de información, exigiendo a los proveedores mayor transparencia sobre la situación legal del inmueble, a fin de garantizar decisiones de consumo informadas.

## BIBLIOGRAFÍA

Ayvar Ayvar, R., & Borda Gianella, W. (2019). La prescripción de las infracciones en el Derecho Administrativo Sancionador peruano. *THEMIS Revista De Derecho*, (75), 269-291. <https://doi.org/10.18800/themis.201901.019>

Baca Oneto, V. S. (2011). La Prescripción de las Infracciones y su Clasificación en la Ley del Procedimiento Administrativo General (En Especial, Análisis de los Supuestos de Infracciones Permanentes y Continuadas). *Derecho & Sociedad*, (37), 263-274. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/13178>

BBVA (2018). Sector Inmobiliario: el 2018 será un buen año para las colocaciones en Perú. <https://www.bbva.com/es/sector-inmobiliario-2018-sera-buen-ano-colocacionesperu/>

Carbonell, E (s/f). La Protección del Consumidor en Productos o Servicios Inmobiliarios en el Perú Criterios Jurisprudenciales del Indecopi como Organismo no Jurisdiccional de protección a la Vivienda Digna como un derecho humano. <https://altosestudiosiea.com.ar/wp-content/uploads/2023/07/00-LA-PROTECCION-DEL-CONSUMIDOR-Y-SERVICIOS-INMOBILIARIOS-EN-EL-PERU.-Carbonell-alumno-cohorte-agosto-22-derecho-administrativo.pdf>

Carbonell, E (2010). Análisis al código de protección y defensa del consumidor. Ley 29571. <https://app.vlex.com/vid/726253953>.

Danós Ordóñez, J. (2019). La regulación del procedimiento administrativo sancionador en el Perú. *Revista De Derecho Administrativo*, (17), 26-50. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/22164>

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. *Foro Jurídico*, (13), 38-43. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13771>

El Comercio (2024). Más del 60% de compradores no recomendaría a la inmobiliaria que le vendió su departamento: estos son los principales problemas. <https://elcomercio.pe/economia/peru/mas-del-60-de-compradores-no-recomendaria-la-inmobiliaria-que-les-vendio-su-departamento-inmobiliarios-temas-inmobiliarios-demoras-en-entrega-de-viviendas-venta-departamentos-en-peru-inmobili>

[aria-binda-tribeca-inmobiliaria-best-place-to-live-noticia/?fbclid=IwY2xjawLXIhxl\\_eHRuA2FIbQIxmABicmlkETFYRlpqYldNT2R6Z1pjb0JJAR5\\_JAXydmqWJegUc4Bst74NxWxvCH7hrgZq9-qe6Zt8zrm02uVPhZJ1c-9NQ\\_aem\\_casLF-CW3GcYg0PR1kmd3A](https://www.facebook.com/aria-binda-tribeca-inmobiliaria-best-place-to-live-noticia/?fbclid=IwY2xjawLXIhxl_eHRuA2FIbQIxmABicmlkETFYRlpqYldNT2R6Z1pjb0JJAR5_JAXydmqWJegUc4Bst74NxWxvCH7hrgZq9-qe6Zt8zrm02uVPhZJ1c-9NQ_aem_casLF-CW3GcYg0PR1kmd3A)

Espinoza, Juan. Derecho de la responsabilidad civil. Gaceta Jurídica. Séptima edición. Lima, 2013, página 166.

Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual. (2024). Guía sobre productos y servicios inmobiliarios <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/6973010/6013278-guia-sobre-productos-y-servicios-inmobiliarios.pdf?v=1726856298>

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. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13448>

Maraví, A. (2013). Breves apuntes sobre el sistema de protección al consumidor en el Perú. *Actualidad Mercantil*, (12897/13478). <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/actualidadmercantil/article/view/12897/13478>

Mendoza Antonioli, D. (2021). La prescripción de la facultad para determinar infracciones administrativas. *Advocatus*, (041), 63-70. <https://doi.org/10.26439/advocatus2021.n041.5651>

OSTERLING PARODI, Felipe. Inejecución de obligaciones: dolo y culpa. *Osterlingfirm.com*. Página 358. <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Inejecucion%20de%20Obligaciones.pdf>.

Rivera Domínguez, A. (2023). Razonable inversión: el saneamiento legal como mecanismo para incrementar el valor de los predios urbanos. *THEMIS Revista De Derecho*, (83), 269-280. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.015>

Rodríguez García, 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. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10876>

Salazar, M. (2011). ¡La Casa se Respetar! El Mercado Inmobiliario según el [Código de Protección y Defensa del Consumidor](#). *Revista De Derecho Administrativo*, (10), 163-173. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13686>

Sanchez, F (2025). Responsabilidad del Gerente General: ¿Excepción o la Regla? *IUS* 360.

<https://ius360.com/responsabilidad-del-gerente-general-excepcion-o-la-regla-fabricio-sanchez/>

Supo D., & Bazán, H. (2020). El deber de información y el estándar de razonabilidad en las garantías implícitas del consumidor. *Forseti. Revista De Derecho*, 8(12), 69 - 94.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.21678/forseti.v8i12.1355>

Tovar, V. (2003). Responsabilidad civil y relaciones de consumo. El deber de informar del proveedor y los defectos de información de los productos. *IUS ET VERITAS*, 13(26), 210-231.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16244>

Zegarra Valdivia, D. (2010). La figura de la prescripción en el ámbito administrativo sancionador y su regulación en la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General. *Revista De Derecho Administrativo*, (9), 207-214. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13714>

#### Jurisprudencia

- Resolución 0851-2023/SPC-INDECOPI, ● Resolución 0848-2023/SPC-INDECOPI.
- Resolución 0996-2021-SPC-INDECOPI. ● Resolución 0811-2021/SPC-INDECOPI
- Resolución 0003-2021/SPC-INDECOPI
- Resolución 0180-2019/SPC-INDECOPI
- Resolución 2283-2019/SPC-INDECOPI
- Resolución 0089-2019/ILN-PSO
- Resolución N.º 1697-2014/SPC-INDECOPI
- Resolución 102-97-TCD

#### Normativa

- Constitución Política del Perú de 1993
- Ley No. 29571, mediante la cual se aprueba el Código de Protección y Defensa del Consumidor
- Ley No. 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones
- Ley N° 26887 Ley General de Sociedades
- Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones
- Decreto Supremo No. 004-2019-JUS, TUO de la Ley No. 27444
- Decreto Legislativo 295, mediante el cual se aprueba el Código Civil *Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones* (Decreto Supremo N.º 006-2017-VIVIENDA)

*Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (Decreto Supremo N.º 029-2019-VIVIENDA).*

## **ANEXOS**

Anexo 1: Asiento No. 14 de la partida registral de los inmuebles de los denunciantes.





ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 07006148

**INSCRIPCIÓN DE BALNEARIOS - PROPIEDADES  
JIRÓN 28 DE JULIO NÚMERO 250-252-254 FUNDO OYAGUE  
MAGDALENA DEL MAR**

REGISTRO DE PREDIOS  
RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE  
B00004

**DECLARATORIA DE FÁBRICA:** Sobre el terreno inscrito en esta partida, la propietaria del inmueble ha construido un edificio, con la siguiente distribución de ambientes:

**1° PISO:** el edificio cuenta con tres accesos desde la vía pública, el acceso peatonal principal que comunica al hall de la recepción del edificio y dos accesos vehiculares, uno al semisótano y el otro al 1er nivel todos estos accesos se encuentran con frente al Jr. 28 de Julio. En este piso se ubican: 04 estacionamientos simples con depósito y (02) estacionamientos simples, el núcleo de ventilación vertical, ascensor y escalera de emergencia, hall de recepción, el ascensor que comunica a todos los niveles del edificio, escaleras de evacuación de acuerdo a las exigencias del reglamento nacional de edificaciones, que permite el acceso a todos los niveles y esta cuenta con protección corta fuego.

**2° PISO AL 12VO PISO:** estos pisos cuentan con la llegada del ascensor, escalera de evacuación, ductos de ventilación e instalaciones y 02 departamentos con la siguiente distribución: sala-comedor, cocina tipo kitchenette, balcón, SH de visita, depósito, lavandería-tendal, dormitorio principal con Walking Closet y SH, dormitorio 2, sala de estar y baño 2, su organización se encuentra adecuada a las necesidades de sus ocupantes y a las variaciones del tiempo.

**13VO PISO ACCESO A LA AZÓTEA:** cuenta con llegada del ascensor, escalera de evacuación, ductos de ventilación e instalaciones y 02 departamentos tipo dúplex con la siguiente distribución: sala-comedor, cocina, tipo kitchenette, balcón, SH de visita, sala de Tv, SH 2, dormitorio principal con Walking Closet y SH, dormitorio 2, escaleras al segundo piso, sala de estar, terraza, lavandería tendal y depósito. Su organización se encuentra adecuada a las necesidades de sus ocupantes y a las variaciones del tiempo.

**AZÓTEA:** cuentan con la llegada al ascensor y a la escalera de evacuación, ductos de instalación y 02 depósitos y terraza.

**SEMISOTANO Y SÓTANO:** A los estacionamientos del semisótano se accede desde la vía pública por el Jr. 28 de Julio, por medio de una rampa, tanto el sótano como el semisótano cuentan con un vestíbulo previo a prueba de fuegos y humo, escalera de emergencia integrada al primer piso y ascensor. En el semisótano se ubican: (02) depósitos, cuarto de basuras, (02) estacionamiento doble con depósito, (04) estacionamientos simples con depósito, (02) depósitos, hall del ascensor, la escalera que conduce al primer piso y la monta vehículos. En sótano se ubican: (02) depósitos, (02) estacionamientos dobles con depósito, (07) estacionamientos simples con depósito, (02) depósitos, hall del ascensor, la escalera que conduce al semisótano y el pasadizo que conduce al cuarto de máquinas. El acceso a este da mediante una rampa vehículos mecanizada ubicada a continuación de la rampa de acceso desde el semisótano. Cuenta con una cisterna se ubica el cuarto de máquinas, pit del ascensor, cuarto generador electrogeno, cuarto de máquinas de la monta vehículo y (01) sistemas de consumo doméstico y (01) cisterna de agua contra incendios. Se emplea un sistema de presión constante para el abastecimiento de agua.

El **Área Techada**: Sótano, 287.16 m<sup>2</sup>, Semisótano: 286.09 m<sup>2</sup>, 1° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 2° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 3° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 4° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 5° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 6° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 7° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 8° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 9° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 10° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 11° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 12° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, 13° Piso: 241.93 m<sup>2</sup>, Azotea: 192.73 m<sup>2</sup>. **Área Libre** Primer Piso es de 113.07 m<sup>2</sup>. **Fecha de Finalización de la Edificación** Junio 2017, **Valor Total de la Edificación** S/3,662,954.21 Soles, **Profesional**


**sunarp**

Subsistema Nacional  
de la Registería Pública

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 07006148

**INSCRIPCIÓN DE BALNEARIOS - PROPIEDADES  
JIRÓN 28 DE JULIO NUMERO 250-252-254 FUNDO OYAGUE  
MAGDALENA DEL MAR**

**Responsable** Arquitecto Espinoza Espinoza Luis Santiago con CAP N° 2799.- Así consta del Formulario Único De Edificación - FUE (Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación) con declaración y firmas el 22/12/2023, visado y sellado por la Municipalidad de Magdalena; de conformidad con la Ley N° 29090 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo 029-2019--Vivienda.- **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 12/10/2023 a las 12:34:56 PM horas, bajo el N° 2023-02983709 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 9851.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00002690-152 00003931-147 00022138-1287 Devolución(es) de Título(s) anterior(es) 2023-00052639.-LIMA, 26 de Marzo de 2024.

  
BLANCA LIANA BORDA GONZALES  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX Sede Lima



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

**PROCEDIMIENTO** : DE PARTE

**DENUNCIANTES** : JOSÉ EDUARDO NAMIHAS FORERO MARÍA  
DEL PILAR BOZA CHAPPUIS

**DENUNCIADOS** : INVERSIONES ALFARO S.A.C.  
LIZ ZORAYA ALFARO HUERTO

**MATERIAS** : DEBER DE IDONEIDAD  
PRESCRIPCIÓN  
NULIDAD

**ACTIVIDAD** : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

**SUMILLA:** *Se declara la nulidad parcial de la resolución de imputación de cargos y de la resolución venida en grado, por vulneración del Principio de Congruencia y del Debido Procedimiento Administrativo, al omitir imputar y pronunciarse, respectivamente, sobre el extremo de la denuncia referido a que, en la etapa de compra u oferta del bien inmueble que adquirieron los denunciados, Inversiones Alfaro S.A.C. no habría cumplido con proporcionarles toda información sobre la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización del referido bien, lo que podría implicar una presunta infracción del artículo 76°.2 del Código de Protección y Defensa del Consumidor.*

*Se declara la nulidad parcial de la resolución venida en grado en el extremo que analizó y se pronunció sobre los hechos denunciados contra la señora Liz Zoraya Alfaro Huerta como una sola conducta infractora, cuando estos debieron analizarse de manera independiente; los cuales consistían en:*

- a) Haber puesto a disposición de los denunciados bienes inmuebles, en cuya partida registral del terreno matriz tenía inscrita una hipoteca por la suma de US\$ 3 893 550,00; a pesar de que cancelaron el total del precio de venta.*
- b) No haber iniciado los trámites para obtener la Conformidad de Obra, generando que no cuenten con la Declaratoria de Fábrica, Independización ni el Reglamento Interno de los inmuebles adquiridos, ni la inscripción de los bienes a su nombre.*
- c) Haber puesto a disposición de los denunciados bienes inmuebles en cuya partida registral del terreno matriz tenía registrado embargos por deudas de la denunciada, posteriores a la adquisición de los mismos.*



- d) **No haber informado a los denunciantes sobre los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.**

**Se revoca la resolución venida en grado, en los extremos que declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta contra Inversiones Alfaro S.A.C.; y, en consecuencia, se declara procedente la misma, con relación a los hechos denunciados señalados en los literales a), b) y c) del párrafo anterior.**

**En vía de integración, se declara infundada la denuncia contra la señora Liz Zoraya Alfaro Huerta, respecto al hecho denunciado descrito en el literal d) de la sumilla descrita anteriormente.**

**Se declara infundada la denuncia interpuesta contra Inversiones Alfaro S.A.C., al no haberse probado que los denunciantes solicitaron información al proveedor sobre los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.**

Lima, 28 de junio de 2023

## ANTECEDENTES

1. El 15 y 24 de febrero de 2022, los señores José Eduardo Namihás Forero y María del Pilar Boza Chappuis (en adelante, los señores Namihás-Boza) denunciaron a Inversiones Alfaro S.A.C.<sup>1</sup> (en adelante, la Inmobiliaria) y a la señora Liz Zoraya Alfaro Huerta (en adelante, la señora Alfaro), en calidad de gerente general, por presuntas infracciones a la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código).
2. Mediante Resolución 2 del 25 de marzo de 2022, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, Secretaría Técnica de la Comisión) admitió a trámite la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presuntas infracciones de los artículos 1°.1, literal b), 2°, 18° y 19° del Código, según el siguiente detalle:

---

<sup>1</sup> R.U.C.: 20522489141, con domicilio fiscal ubicado en Jirón Brigadier Mateo Pumacahua 1000 Departamento 1002, Lima - Lima – Jesús María.

- a) Habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz que cuenta con una hipoteca inscrita en el asiento D-4 de la Partida N° 07006148 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por la suma de US\$ 3' 893,550, a pesar de que cancelaron el total del precio de venta.
- b) A la fecha de interposición de su denuncia, no habría iniciado los trámites para obtener la Conformidad de Obra del Proyecto Inmobiliario "Residencia Valentina" ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, trayendo como consecuencia que no cuente con Declaratoria de Fábrica, Independización de los inmuebles de los denunciantes, la inscripción de los mismos a su nombre ni con el Reglamento Interno.
- 
- c) Habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz en cuya partida registral existirían embargos registrados por deudas de la Inmobiliaria posteriores a la adquisición por parte de los denunciantes.
- d) No habría informado a los denunciantes respecto a los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.

Asimismo, admitió a trámite la denuncia contra la señora Alfaro, por presunta infracción al artículo 111° del Código, en tanto, en su calidad de representante legal de la Inmobiliaria, habría participado con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de las siguientes presuntas infracciones, según el siguiente detalle:

- a) Habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz que cuenta con una hipoteca inscrita en el asiento D-4 de la Partida N° 07006148 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por la suma de US\$ 3 893 550 a pesar de que cancelaron el total del precio de venta.
- b) A la fecha de interposición de interposición de su denuncia, no habría iniciado los trámites para obtener la Conformidad de Obra del Proyecto Inmobiliario "Residencia Valentina" ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, trayendo como consecuencia que no cuente con Declaratoria de Fábrica, Independización de los inmuebles de los denunciantes, la inscripción de los mismos a su nombre ni con el Reglamento Interno.



- c) Habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz en cuya partida registral existirían embargos registrados por deudas de la Inmobiliaria posteriores a la adquisición por parte de los denunciantes.
  - d) No habría brindado información a los denunciantes respecto a los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble, ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.
3. El 7 de abril de 2022 la Inmobiliaria y la señora Alfaro presentaron sus descargos.
  4. El 6 de octubre de 2022, la Secretaría Técnica de la Comisión emitió su Informe Final de Instrucción.
  5. Por Resolución 2502-2022/CC2 del 10 de noviembre de 2022, la Comisión emitió el siguiente pronunciamiento:
    - a) Declaró improcedente, por prescripción, la denuncia presentada contra la Inmobiliaria, por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, en los siguientes extremos:
      - Habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz que cuenta con una hipoteca inscrita en el asiento D-4 de la Partida N° 07006148 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por la suma de US\$ 3' 893,550, a pesar de que cancelaron el total del precio de venta.
      - A la fecha de interposición de su denuncia, no habría iniciado los trámites para obtener la Conformidad de Obra del Proyecto Inmobiliario "Residencia Valentina" ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, trayendo como consecuencia que no cuente con Declaratoria de Fábrica, Independización de los inmuebles de los denunciantes, la inscripción de los mismos a su nombre ni con el Reglamento Interno.
      - Habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz en cuya partida registral existirían embargos registrados por deudas de la Inmobiliaria posteriores a la adquisición por parte de los denunciantes.

- b) Declaró infundada la denuncia presentada contra la Inmobiliaria, por presunta de los artículos 1°.1 literal b) y 2° del Código, en el extremo referido a que la denunciada no habría informado a los denunciados respecto a los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.
  - c) Declaró infundada la denuncia presentada contra la señora Alfaro, por presunta infracción al artículo 111° del Código, en todos los extremos.
  - d) Denegó las medidas correctivas, así como las costas y costos del procedimiento solicitadas por denunciados.
6. El 6 de diciembre de 2022, los señores Namihás- Boza interpusieron un recurso de apelación en contra de la Resolución 2502-2022/CC2, señalando lo siguiente:
- a) Que, se habría realizado una incorrecta valoración de los hechos al considerar estos como infracciones instantáneas cuando, debido a que las obligaciones continuaban pendientes de ejecución, eran infracciones permanentes.
  - b) Que, la entrega de información respecto de la situación del proceso de titulación, de los embargos y de la hipoteca, era una obligación legal del vendedor, más aún si habían transcurrido 6 años desde la entrega de los inmuebles a los vendedores, conforme a lo establecido por el artículo 76° del Código.
7. El 3 de marzo de 2023, los denunciados presentaron un escrito solicitando que se les conceda el uso de la palabra.

## ANÁLISIS

### Cuestiones previas

#### I. Sobre la solicitud de Informe Oral

8. El artículo IV numeral 1°.2 del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, el TUO de la LPAG), desarrolla el Principio del Debido Procedimiento, el mismo que, entre otros, garantiza el derecho de los administrados a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas, a obtener una decisión motivada y fundada en derecho y a solicitar

el uso de la palabra<sup>2</sup>. Por su parte, el artículo 16° del Decreto Legislativo 1033 dispone que las Salas podrán convocar o denegar la solicitud de audiencia de informe oral mediante resolución debidamente motivada<sup>3</sup>.

9. En consecuencia, es facultad discrecional de esta Sala citar a las partes de un procedimiento a informe oral, ya sea a pedido de parte o de oficio, siendo que dicha actuación, al ser de carácter facultativo, no obligaba a la autoridad administrativa a realizarlo en todos los procedimientos puestos en su conocimiento, pudiendo inclusive denegar las audiencias solicitadas por los administrados, lo cual no involucraría una contravención al Principio del Debido Procedimiento, ni al derecho de defensa del administrado.

<sup>2</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. APROBADO POR DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo.**

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

**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 mas 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.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

<sup>3</sup> **DECRETO LEGISLATIVO 1033. LEY DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DEL INDECOPI. Artículo 16°.** -

**Audiencia de informe oral ante las Salas del Tribunal.** 16.1. Las Salas del Tribunal podrán convocar a audiencia de informe oral, de oficio o a pedido de parte. En este segundo caso, podrán denegar la solicitud mediante decisión debidamente fundamentada.

10. En virtud de lo anterior, considerando que en el presente caso obran en autos los elementos de juicio suficientes a efectos de emitir un pronunciamiento, así como que los denunciados han podido exponer y sustentar su posición a lo largo del procedimiento, corresponde denegar el pedido de uso de la palabra planteado por dichos administrados a través de su escrito del 3 de marzo de 2023.

## II. Sobre la nulidad parcial de la Resolución 2502-2022/CC2 respecto a la responsabilidad de la señora Alfaro (Gerente General de la Inmobiliaria)

11. El Principio del Debido Procedimiento, contenido en el artículo IV, numeral 1.2 del TUO de la LPAG<sup>4</sup>, involucra el derecho a obtener una decisión sustentada

en derecho que valore, atienda o rebata los alegatos y pedidos expuestos a lo largo del procedimiento. En virtud del referido principio, la autoridad administrativa tiene la obligación de motivar las resoluciones y actos administrativos emitidos, exponiendo las razones jurídicas y normativas que justifican la decisión adoptada y pronunciándose sobre los pedidos y alegatos expuestos por las partes a lo largo del procedimiento.

12. El Principio de Congruencia contenido en el Principio del Debido Procedimiento se encuentra desarrollado en el artículo 5º del TUO de la LPAG, el cual establece que el acto administrativo deberá comprender todas las cuestiones de hecho y de derecho planteadas por los administrados<sup>5</sup>. Así, la omisión respecto de alguna de las cuestiones controvertidas planteadas por cualquiera de las partes conllevará a la incongruencia del pronunciamiento de la Administración, conforme a lo establecido en el artículo 187º del referido cuerpo normativo.
13. En ese sentido, la obtención de una decisión motivada y fundada en derecho implica que un acto administrativo no sólo contenga la exposición de los fundamentos de hecho y de derecho que lo sustentan, sino también que

<sup>4</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, aprobado mediante DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo.**  
(...)

**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 mas 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.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

<sup>5</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, aprobado mediante DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 5º.- Objeto o contenido del acto administrativo.**  
(...)

5.4 El contenido debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados, pudiendo involucrar otras no propuestas por estos que hayan sido apreciadas de oficio, siempre que la autoridad administrativa les otorgue un plazo no menor a cinco (5) días para que expongan su posición y, en su caso, aporten las pruebas que consideren pertinentes.

comprenda todas aquellas pretensiones o hechos relevantes expuestos o invocadas por las partes al momento de iniciar un procedimiento administrativo a través de la denuncia.

14. Al respecto, mediante Resolución 2 del 25 de marzo de 2022, la Secretaría Técnica de la Comisión imputó a la señora Alfaro, entre otros, como presunta infracción del artículo 111° del Código, las conductas detalladas en el numeral 2, segundo párrafo, de la presente resolución.
15. Mediante Resolución 2502-2022/CC2, en relación con dichas imputaciones de cargo formulada contra la señora Alfaro, la Comisión declaró infundada la denunciada.
16. Ahora bien, de la revisión de la resolución recurrida, la Sala advierte que la Comisión efectuó un análisis de manera conjunta sobre las imputaciones realizadas a la señora Alfaro, **declarando infundada las mismas**; no obstante, en tres conductas imputadas contra la Inmobiliaria (de los cuales se derivaba a la señora Alfaro) la Comisión declaró que tales hechos denunciados eran improcedentes por prescripción.
17. En atención a lo antes expuesto, la Sala concluye que la Comisión no debió analizar y pronunciarse de manera conjunta sobre las 4 conductas imputadas en contra de la señora Alfaro, debido a que 3 de dichas imputaciones contra la Inmobiliaria fueron declaradas improcedente. Esto porque, las conductas imputadas contra la señora Alfaro por haber actuado, presuntamente, con dolo o culpa inexcusable en la participación de estas 3 imputaciones debieron también ser declaradas improcedente.
18. Por tanto, corresponde declarar la nulidad parcial de la Resolución 25022022/CC2, en el extremo que analizó y se pronunció como una sola conducta infractora los hechos detallados en el numeral dos de la presente resolución (literales a, b y c del segundo párrafo). Esto, debido a que no correspondía que se declare como infundado todos los hechos denunciados contra la señora Alfaro, en razón a que 3 de ellos fueron declarados improcedente.
19. En ese sentido, se dispone que la Comisión, a la mayor brevedad posible, emita un nuevo pronunciamiento respecto de la responsabilidad de la señora Alfaro respecto de las conductas materia de análisis en el presente acápite (ver numeral 2, segundo párrafo, literales a, b y c de la presente resolución). Para tal efecto, la Comisión deberá realizar todos los esfuerzos a fin de evitar incurrir en dilaciones injustificadas de manera que los administrados que son parte en el presente procedimiento obtengan una decisión sobre el caso en un

tiempo razonable, conforme a los Principios del Debido Procedimiento y de Celeridad contemplados en el artículo IV del TUO de la LPAG<sup>6</sup>.

20. Sin perjuicio de lo mencionado, en aplicación del artículo 227<sup>o</sup> del TUO de la LPAG<sup>7</sup>, y del Principio de Eficacia establecido en el numeral 1.10 del artículo IV de la referida norma<sup>8</sup>, teniendo en cuenta que sobre el hecho denunciado e imputado referido a que la señora Alfaro no habría informado a los denunciados sobre los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento, ha sido analizado de manera congruente por la Comisión respecto a la imputación formulada contra la Inmobiliaria y, siendo que la señora Alfaro ha tenido la oportunidad de ejercer válidamente su derecho de defensa a lo largo del procedimiento, así como que obran en el expediente elementos suficientes para emitir un pronunciamiento sobre la cuestión controvertida en tal extremo, corresponde que la Sala evalúe y se pronuncie sobre la referida conducta denunciada.

<sup>6</sup> **DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo.** 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

**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 mas 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.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo. (...)

**1.9. Principio de celeridad.** - Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

(...)

[Subrayado agregado]

<sup>7</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 227<sup>o</sup>.- Resolución.** (...)

227.2 Constatada la existencia de una causal de nulidad, la autoridad, además de la declaración de nulidad, resolverá sobre el fondo del asunto, de contarse con los elementos suficientes para ello. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispondrá la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.

<sup>8</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS.** 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

**1.10. Principio de eficacia.** - Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no

determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.

21. Por lo expuesto, en vía de integración, corresponde a la Sala emitir un pronunciamiento sobre la presunta responsabilidad administrativa de la señora Alfaro por el hecho denunciado referido a que no habría brindado información a los denunciantes respecto a los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble, ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.

III. Sobre la nulidad parcial de la resolución de imputación de cargos y la Resolución 2502-2022/CC2

22. El artículo 10º del TUO de la LPAG<sup>9</sup> establece como causales de nulidad del acto administrativo, la omisión o defecto de sus requisitos de validez, entre los cuales se encuentra el procedimiento regular que debe preceder la emisión del acto, que garantiza el derecho de los administrados a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho.
23. Por su parte, el artículo 3º del cuerpo normativo bajo comentario<sup>10</sup> establece como requisito de validez de los actos administrativos, que sea dictado bajo la observancia del desarrollo de un procedimiento regular, mientras que, el artículo IV de su Título Preliminar, regula como dos de los principios del procedimiento administrativo, los de impulso de oficio y verdad material<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 10º.- Causales de nulidad.** Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14º.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

<sup>10</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 3º.- Requisitos de validez de los actos administrativos.** Son requisitos de validez de los actos administrativos:  
(...)

2. Objeto o contenido. - Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito,  
(...)
4. Motivación. - El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.
5. Procedimiento regular. - Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.

<sup>11</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL.**  
**Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo.**  
(...)

24. Asimismo, el numeral 1.2° del artículo IV del Título Preliminar del mencionado cuerpo normativo regula el debido procedimiento como un principio que comprende el derecho de los administrados a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. Asimismo, establece que la institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo.
25. Por otro lado, el numeral 4 del artículo 5° del TUO de la LPAG dispone que el contenido de un acto administrativo debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados en el procedimiento. En ese sentido, la resolución debe ser congruente con lo señalado por el administrado<sup>12</sup>.
26. El Principio de Congruencia se sustenta en el deber de la Administración de emitir un pronunciamiento respecto de todos los planteamientos formulados por los administrados, sea para acogerlos o desestimarlos, de modo tal que mediante la resolución que decida sobre dicha pretensión, la Administración emita íntegramente opinión sobre la petición concreta de los administrados<sup>13</sup>.
27. Ahora bien, de la revisión del escrito de denuncia se aprecia que los señores Namihas- Boza denunciaron que la Inmobiliaria no habría cumplido con entregarles los documentos referidos a la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización. Esto, según los siguientes términos:

*“(...)*

*Sin embargo, es el hecho que siendo que hasta la fecha la Vendedora no cumple con entregar la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización, y ante su falta de información a pesar de los requerimientos de los propietarios que han adquirido diferentes unidades inmobiliarias del edificio multifamiliar “Residencial Valentina” procedimos a solicitar la información pertinente a la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar.”*

- 
- 1.3. **Principio de impulso de oficio.** - Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias. (...)
- 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 necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

<sup>12</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL.**  
**Artículo 5º.- Objeto o contenido del acto administrativo. (...)**

5.4 El contenido debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados, pudiendo involucrar otras no propuestas por éstos que hayan sido apreciadas de oficio, siempre que la autoridad administrativa les otorgue un plazo no menor a cinco (5) días para que expongan su posición y, en su caso, aporten las pruebas que consideren pertinentes.

<sup>13</sup> **MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Nueva Ley del Procedimiento Administrativo General.**  
Lima: Gaceta Jurídica, p. 392.

28. Al respecto, si bien a partir de este hecho denunciado, la Comisión consideró la imputación de que la Inmobiliaria ***“no habría informado a los denunciantes respecto a los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento”***; lo cierto es que, de la lectura del referido extracto de la denuncia, la Sala advierte que los denunciantes también cuestionaron que, en la etapa de venta, oferta o negociación del bien inmueble que adquirieron, el proveedor no cumplió con proporcionarles la información sobre la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización del referido bien.
29. En su apelación, los señores Namihás- Boza alegaron que la no entrega de información sobre la situación del proceso de titulación era una obligación del vendedor, y que este debía probar haber cumplido con informar oportunamente sobre ello. Agregaron que no era procedente que se requiera a los denunciantes que previamente hayan exigido al proveedor el cumplimiento de la obligación de brindar dicha información.
30. Ahora bien, de la revisión de la resolución impugnada, la Sala aprecia que la Comisión no imputó ni se pronunció sobre dicho extremo de la denuncia, consistente en que, en la etapa de compra u oferta del bien inmueble que adquirieron los señores Namihás-Boza, la Inmobiliaria no cumplió con proporcionarles toda información sobre la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización del referido bien, lo que podría implicar un presunto incumplimiento al artículo 76º.2 del Código.



31. En consecuencia, corresponde declarar la nulidad parcial de la Resolución 2 del 25 de marzo de 2022 y de la Resolución 2502-2022/CC2 del 10 de noviembre de 2022, por vulneración al Principio de Congruencia y del Debido Procedimiento, al omitir imputar y pronunciarse, respectivamente, sobre el extremo de la denuncia de los señores Namihás-Boza referido a que, en la etapa de compra u oferta del bien inmueble que adquirieron, la Inmobiliaria no habría cumplido con proporcionar a los denunciados toda información sobre la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización del referido bien, lo que podría implicar una presunta infracción del artículo 76°.2 del Código.
32. En ese sentido, se dispone que la Comisión, a la mayor brevedad posible, efectúe una nueva imputación de cargos que plasme correctamente el hecho denunciado y emita un nuevo pronunciamiento de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución. Para tal efecto, la Comisión deberá realizar todos los esfuerzos a fin de evitar incurrir en dilaciones injustificadas de manera que los administrados que son parte en el presente procedimiento obtengan una decisión sobre el caso en un tiempo razonable, conforme a los Principios del Debido Procedimiento y de Celeridad contemplados en el artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG<sup>14</sup>.
33. Finalmente, cabe señalar que, siendo que los señores Namihás-Boza están cuestionando la responsabilidad de la señora Alfaro respecto a las conductas imputadas a la Inmobiliaria, corresponde que la Comisión se pronuncie sobre la responsabilidad de la señora Alfaro por la conducta descrita en el párrafo anterior.

#### Sobre la prescripción

34. La prescripción en materia administrativa consiste en la extinción de la responsabilidad por el transcurso del tiempo que acarrea indefectiblemente la pérdida del "*ius puniendi*" del Estado, eliminando la posibilidad de que la autoridad administrativa pueda determinar la existencia de una conducta infractora y aplicar válidamente una sanción al responsable.
36. El plazo de prescripción para sancionar los ilícitos administrativos en materia de protección al consumidor se rige por el artículo 121° del Código<sup>15</sup>, norma vigente al momento de la interposición de la denuncia, el cual dispone que la acción para sancionar las infracciones a dicha norma prescribe a los dos (2) años de cometidos dichos ilícitos. Transcurrido dicho plazo, la autoridad

administrativa pierde la potestad de investigar y sancionar las infracciones que hubieran podido cometer los proveedores en la venta de bienes y la prestación de servicios.

14 **DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo.** 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

**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 mas 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.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo. (...)

**1.9. Principio de celeridad.** - Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

(...)

[Subrayado agregado]

15 **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 121°. - Plazo de prescripción de la infracción administrativa.**

Las infracciones al presente Código prescriben a los dos (2) años contados a partir del día en que la infracción se hubiera cometido o desde que cesó, si fuera una infracción continuada.

Para el cómputo del plazo de prescripción o su suspensión se aplica lo dispuesto en el artículo 233° de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

37. La referida norma establece que para el cómputo del plazo de prescripción se aplica lo dispuesto en el artículo 252°<sup>16</sup> del TUO de la LPAG<sup>17</sup>, el cual hace referencia a las infracciones de carácter instantáneas (con o sin efectos permanentes), permanentes y continuadas.
38. Al respecto, debe precisarse que una infracción es instantánea cuando *“la lesión o puesta en peligro del bien jurídico protegido se produce en un momento determinado, en el que la infracción se consuma, sin producir una situación antijurídica duradera”*; es infracción instantánea con efectos permanentes cuando se genera *“un estado de cosas contrario al ordenamiento jurídico, que se mantiene. (...) aunque los efectos de la conducta infractora sean duraderos y permanezcan en el tiempo, la consumación de ésta es instantánea, por lo que es a partir de este momento en que debe contarse el plazo de prescripción de la infracción”*; es infracción continuada, cuando *“se realizan diferentes conductas, cada una de las cuales constituye por separado una infracción, pero que se consideran como una única infracción, siempre y cuando formen parte de un proceso unitario”*; y, finalmente, es infracción

permanente aquella *“en donde el administrado se mantiene en una situación infractora, cuyo mantenimiento le es imputable. (...) no son los efectos jurídicos de la conducta infractora los que persisten, sino la conducta misma”*.

39. Así, en el caso de las infracciones instantáneas con o sin efectos permanentes, el plazo de prescripción deberá contabilizarse desde la fecha en la que se produjo la conducta infractora, sin considerar si sus efectos se desplegaron más allá de esta o no.

<sup>16</sup> El Código hace referencia al artículo 233° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Esto fue antes de la aprobación del TUO de la LPAG, donde lo dispuesto en dicho artículo ahora se encuentra contenido en el artículo 252° de dicho cuerpo normativo.

<sup>17</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 252°.- Prescripción.**  
(...)

252.2 El cómputo del plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones comenzará a partir del día en que la infracción se hubiera cometido en el caso de las infracciones instantáneas o infracciones instantáneas de efectos permanentes, desde el día que se realizó la última acción constitutiva de la infracción en el caso de infracciones continuadas, o desde el día en que la acción cesó en el caso de las infracciones permanentes.

El cómputo del plazo de prescripción sólo se suspende con la iniciación del procedimiento sancionador a través de la notificación al administrado de los hechos constitutivos de infracción que les sean imputados a título de cargo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 253, inciso 3 de esta Ley. Dicho cómputo deberá reanudarse inmediatamente si el trámite del procedimiento sancionador se mantuviera paralizado por más de veinticinco (25) días hábiles, por causa no imputable al administrado.

252.3 La autoridad declara de oficio la prescripción y da por concluido el procedimiento cuando advierta que se ha cumplido el plazo para determinar la existencia de infracciones. Asimismo, los administrados pueden plantear la prescripción por vía de defensa y la autoridad debe resolverla sin más trámite que la constatación de los plazos. En caso se declare la prescripción, la autoridad podrá iniciar las acciones necesarias para determinar las causas y responsabilidades de la inacción administrativa, solo cuando se advierta que se hayan producido situaciones de negligencia.

40. Por otro lado, en el caso de las infracciones continuadas, el plazo de prescripción deberá contabilizarse desde el día en el que se cometió el último acto constitutivo de infracción. Por último, las infracciones permanentes se caracterizan porque determinan la creación de una situación antijurídica que se prolonga durante un tiempo por voluntad de su autor; así, a lo largo de aquel tiempo en que el ilícito se sigue consumando, la infracción se continúa cometiendo, prolongándose hasta que se abandona la situación antijurídica. En consecuencia, en este caso el plazo de prescripción sólo podrá comenzar a computarse desde el momento en que ha cesado la situación antijurídica, ya que es entonces cuando se consuma la infracción.

41. Cabe indicar que el hecho de que el artículo 121° del Código solo se refiera a la infracción continuada, no debe de entenderse como una exclusión a las

infracciones permanentes: lo común a ambas (y de ahí la ratio de esta regla) es la tutela al consumidor frente a infracciones que se prolongan en el tiempo y aún no han cesado. Por tanto, el plazo de prescripción comenzaría a contabilizarse recién desde que cesaron tales infracciones.

42. En virtud de estas normas, la Administración Pública se encuentra obligada a constatar si se ha cumplido o no el plazo para ejercer su potestad sancionadora, por ser la competencia uno de los presupuestos fundamentales para que la Administración Pública pueda analizar el fondo de lo reclamado por el administrado, así en caso de los actuados se desprenda que el Indecopi no es competente para conocer el hecho denunciado, dado que trascurrieron los dos (2) años previstos por ley, se deberá declarar la improcedencia de dicha denuncia.
43. En el caso en concreto, la Comisión estableció la fecha de ocurrencia de la imputación; así como, su respectiva fecha de prescripción, conforme al siguiente detalle:

**Cuadro N° 1**

N°	IMPUTACIÓN	FECHA DE OCURRENCIA	FECHA DE PRESCRIPCIÓN
1	La Inmobiliaria habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz que cuenta con una hipoteca inscrita en el asiento D-4 de la Partida N° 07006148 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por la suma de US\$ 3' 893,550, a pesar de que cancelaron el total del precio de venta.	24 de febrero de 2018, fecha en la que se firmó el Contrato de Compraventa.	25 de febrero de 2020.



2	La Inmobiliaria, a la fecha de interposición de interposición de su denuncia, no habría iniciado los trámites para obtener la Conformidad de Obra del Proyecto Inmobiliario "Residencia Valentina" ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, trayendo como consecuencia que no cuente con Declaratoria de Fábrica, Independización de los inmuebles de los denunciantes, la inscripción de los mismos a su nombre ni con el Reglamento Interno.	26 de marzo de 2019, fecha en la que fueron entregados los inmuebles a los denunciantes.	22 de junio de 2021 (considerando la suspensión de plazos por el Estado de Emergencia Nacional desde el 16 de marzo al 10 de junio de 2020)
3	La Inmobiliaria habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz en cuya partida registral existirían embargos registrados por deudas de la Inmobiliaria posteriores a la adquisición por parte de los denunciantes.	4 de julio de 2019, fecha en la que se inscribió el embargo	30 de setiembre de 2021

44. Al respecto, de forma preliminar, conviene señalar que doctrina autorizada define a la infracción instantánea cuando *"la lesión o puesta en peligro del bien jurídico protegido se produce en un momento determinado, en el que la infracción se consuma, sin producir una situación antijurídica duradera"*; a la infracción instantánea con efectos permanentes, cuando se genera *"un estado de cosas contrario al ordenamiento jurídico, que se mantiene. (...) aunque los efectos de la conducta infractora sean duraderos y permanezcan en el tiempo, la consumación de ésta es instantánea, por lo que es a partir de este momento en que debe contarse el plazo de prescripción de la infracción"*; infracción continuada, cuando *"se realizan diferentes conductas, cada una de las cuales constituye por separado una infracción, pero que se consideran como una única infracción, siempre y cuando formen parte de un proceso unitario"*; y, finalmente, es infracción permanente aquella *"en donde el administrado se mantiene en una situación infractora, cuyo mantenimiento le es imputable. (...) no son los efectos jurídicos de la conducta infractora los que persisten, sino la conducta misma"*.

45. En ese sentido, conviene traer a colación que las infracciones permanentes se caracterizan porque determinan la creación de una situación antijurídica que se prolonga durante un tiempo por voluntad de su autor. Así, a lo largo de aquel tiempo en que el ilícito se sigue consumando, la infracción se continúa cometiendo, prolongándose hasta que se abandona la situación antijurídica.
46. Así, cuando un consumidor adquiere un inmueble, espera que se encuentre debidamente saneado, o en todo caso que dicho saneamiento se realice lo más pronto posible, caso contrario si se entrega un inmueble a un consumidor y queda pendiente su saneamiento legal de manera abierta y atemporal, significa en esencia dejar al consumidor en situación de desventaja, impidiendo que este pueda ejercer válidamente sus derechos y prerrogativas como propietario. Es inadmisibles e irresponsable que un proveedor no señale plazo para sanear un inmueble y este quede abierto, por lo tanto, la infracción del Código es de carácter permanente, es decir, que siempre estará pendiente de cumplimiento hasta que se produzca el saneamiento.
47. Al respecto, cabe precisar que, las obligaciones de saneamiento inmobiliario que corresponden a los proveedores, constituyen una infracción permanente y como tal no prescriben, de tal manera que si no se efectúa la independización, la declaratoria de fábrica o no se suscribe la escritura pública que determina la titularidad del consumidor adquirente de un inmueble, y transcurren más de dos años, dichas obligaciones no prescriben y perduran en el tiempo, de tal manera que siempre podrá acudir al Indecopi a buscar la tutela para exigir su cumplimiento a los proveedores inmobiliarios.
48. Esta decisión es saludable para el mercado, porque es evidente que si un proveedor se compromete con un consumidor a entregar un inmueble debe hacerlo con todo aquello que le corresponde de hecho y de derecho, es decir con los documentos, la inscripción registral que corresponde y todos los demás entregables propios de una unidad inmobiliaria saneada, para que el nuevo propietario del inmueble pueda ejercer a plenitud sus derechos como legítimo titular, caso contrario se estaría entregando un inmueble donde el propietario ejerce a medias sus derechos porque no podría disponer del bien con todas las atribuciones que le son inherentes como legítimo propietario. En ese sentido, a la fecha de la presente denuncia, no había prescrito la potestad sancionadora del Indecopi.

49. Cabe indicar que, en anteriores pronunciamientos<sup>2</sup>, la Sala interpretó que en aquellos casos de saneamiento de bien inmueble -tal como la independización de la partida registral- el plazo de prescripción se contabilizaba a partir que el consumidor tenía conocimiento de los hechos infractores o desde la oportunidad que podía advertir de los mismos, por lo que consideraba que se trataba de infracciones de carácter instantánea con efectos permanentes.
50. No obstante, en las Resoluciones 0851-2023/SPC-INDECOPI y 08482023/SPC-INDECOPI del 29 de marzo de 2023, la Sala cambió de criterio, considerando que en aquellos casos de saneamiento connotan infracciones de carácter permanente, manteniendo su omisión hasta la fecha de la denuncia.
51. Por las razones expuestas, corresponde revocar la resolución apelada en los extremos de la denuncia, que declararon improcedente, por prescripción; y, en consecuencia, se declara procedente la misma con relación a que la Inmobiliaria:
- Habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz que cuenta con una hipoteca inscrita en el asiento D-4 de la Partida N° 07006148 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por la suma de US\$ 3'893,550, a pesar de que cancelaron el total del precio de venta.
  - A la fecha de interposición de su denuncia, no habría iniciado los trámites para obtener la Conformidad de Obra del Proyecto Inmobiliario "Residencia Valentina" ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, trayendo como consecuencia que no cuente con Declaratoria de Fábrica, Independización de los inmuebles de los denunciantes, la inscripción de los mismos a su nombre ni con el Reglamento Interno.
  - Habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito 16, ubicados en un terreno matriz en cuya partida registral existirían embargos registrados por deudas de la Inmobiliaria posteriores a la adquisición por parte de los denunciantes.
52. En ese sentido, se dispone que la Comisión, que, a la mayor brevedad posible, emita un nuevo pronunciamiento respecto de las conductas antes descritas.

<sup>2</sup> Ver las siguientes resoluciones de la Sala: 2476-2022/SPC-INDECOPI y 2477-2022/SPC-INDECOPI.

### Sobre el deber de información mínima en el proceso de compra de inmuebles

53. El literal b) numeral 1.1 del artículo 1° y 2° del Código señala que los consumidores tienen derecho a acceder a información oportuna, suficiente, veraz y fácilmente accesible, relevante para tomar una decisión o realizar una elección de consumo que se ajuste a sus intereses, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> LEY 29571, MODIFICADA POR EL DECRETO LEGISLATIVO 1308 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2016. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 1°. - Derechos de los consumidores.

1.1 En los términos establecidos por el presente Código, los consumidores tienen los siguientes derechos:  
(...)

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

54. Asimismo, el numeral 2.1 del artículo 2° del Código<sup>20</sup> establece el deber que tienen los proveedores de ofrecer al consumidor toda la información relevante para tomar una decisión o realizar una elección adecuada de consumo, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios y, el numeral 2.2 del artículo 2° de la citada norma<sup>21</sup>, dispone que la información brindada deberá ser veraz, suficiente, apropiada y muy fácilmente accesible al consumidor o usuario, siendo que toda la información sobre los productos o servicios ofertados sirva para tomar una decisión que se ajuste a sus intereses.

55. En su denuncia, los señores Namihás-Boza señalaron que, hasta la fecha de la interposición de la denuncia, la Inmobiliaria no había cumplido con informar a qué se debía la falta de entrega de Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización; y, ante su falta de información a pesar de los requerimientos de información, solicitaron dicha información a la Municipalidad de Magdalena del Mar. Agregaron que, la Inmobiliaria no les remitió ninguna comunicación informando sobre los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando impidiendo el saneamiento del inmuebles, ni las acciones adoptadas al respecto para solucionar su incumplimiento.

56. La Comisión declaró infundada este extremo de la denuncia, al considerar que los señores Namihás-Boza no presentaron medio probatorio alguno, en donde se evidencie que hubieran requerido dicha información a la Inmobiliaria; por lo que no correspondía invertir la carga de la prueba, en atención al artículo 104 del Código.

57. En su apelación, los denunciados señalaron que la entrega de información respecto de la situación del proceso de titulación, de los embargos y de la hipoteca, era una obligación legal del vendedor, más aún si habían transcurrido 6 años desde la entrega de los inmuebles a los vendedores, conforme a lo establecido por el artículo 76° del Código.
58. Al respecto, es pertinente precisar que la conducta referida a la falta de información al momento de la venta del bien inmueble es una conducta que será analizada por la Comisión según lo expuesto en el acápite III de las

<sup>20</sup> LEY 29571, MODIFICADA POR EL DECRETO LEGISLATIVO 1308 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2016. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 2°. - Información relevante.

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

<sup>21</sup> LEY 29571, MODIFICADA POR EL DECRETO LEGISLATIVO 1308 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2016. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 2°. - Información relevante.

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

cuestiones previas desarrolladas en la presente resolución; es así, que en el presente acápite solo se evaluará si la Inmobiliaria respondió a los requerimientos de información realizados por los denunciados.

59. En esa línea, es pertinente traer a colación lo establecido en el artículo 173° del TUO de la LPAG<sup>22</sup>, el mismo que dispone que corresponde a los administrados aportar pruebas que sustenten la veracidad de sus afirmaciones. Del mismo modo, el artículo 196° del Código Procesal Civil<sup>23</sup>, norma de aplicación supletoria, establece que corresponde la carga de probar a quien afirma un alegato; es decir, es el consumidor quien tiene la carga de acreditar la existencia del defecto invocado en el bien o servicio y, una vez demostrado ello, el proveedor tendrá la carga procesal de sustentar que no es responsable por la falta de idoneidad imputada.
60. En ese sentido, y considerando lo establecido en el Código, conforme a lo contemplado en su artículo 104°<sup>24</sup>, la atribución de responsabilidad en la actuación de las partes del procedimiento se determina de la siguiente manera:
- (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.
61. Aunado a ello, el artículo 248º del TUO de la LPAG comprende una relación detallada de los principios aplicables a este tipo de procedimientos, sin perjuicio de los principios comprendidos en el Artículo IV que son de aplicación a la generalidad de procedimientos administrativos.

<sup>22</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 173º.- Carga de la prueba.**

173.1 La carga de la prueba se rige por el principio de impulso de oficio establecido en la presente Ley.

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.

<sup>23</sup> **CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 196º.-**

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.

<sup>24</sup> **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR Artículo 104º.- 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.

62. Dentro de la relación comprendida en el citado artículo, se encuentra el Principio de Presunción de Licitud<sup>25</sup>, principio medular del procedimiento sancionador, que obliga a la Administración a realizar las acciones necesarias para verificar la efectiva comisión de los cargos imputados y, ante ausencia de pruebas, emitir un fallo absolutorio. Este principio guarda correspondencia con la Presunción de Inocencia que rige en materia penal y cuya observancia se traduce en una serie de cargas para las entidades de la Administración que actúen en ejercicio de potestades de sanción.
63. Habiendo dicho lo anterior, corresponde precisar que -de la revisión de los medios probatorios obrantes en el expediente- no se aprecia elemento probatorio alguno que evidencie que los denunciantes realizaron requerimientos de información a la Inmobiliaria sobre el estado del saneamiento del predio en cuestión, más allá de lo alegado por los propios

consumidores en su denuncia, lo cual constituye únicamente una declaración de parte.

64. Más aún, considerando que los denunciantes pudieron presentar otros medios probatorios que aleguen el incumplimiento como correos, capturas de pantalla, entre otros.
65. Por lo cual, la carga de la prueba recaída en los denunciantes en un primer momento no fue sustentada de manera idónea, de forma tal, que pudiera demostrar que efectivamente que existía un incumplimiento por parte de la Inmobiliaria.
66. Por lo expuesto, corresponde confirmar la resolución venida en grado en el extremo que declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 1°.1 literal b) y 2° del Código, al no haberse probado que los denunciantes solicitaron información a la proveedora denunciada sobre los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.

### Sobre la responsabilidad de la señora Alfaro

<sup>25</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. 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.

67. El artículo 111° del Código establece que, excepcionalmente y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 111°.- Responsabilidad de los administradores.** Excepcionalmente, y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa. En los casos referidos en el primer párrafo, además de la sanción que, a criterio del Indecopi, corresponde imponer a los infractores, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) a cada uno de sus representantes legales o a las personas que integran los órganos de dirección o administración según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.

68. De acuerdo con el referido artículo, la determinación de la responsabilidad solidaria de las personas naturales requiere la concurrencia, en principio, de las siguientes condiciones: a) Que un proveedor incurra en una infracción del Código; b) Que la persona involucrada se desempeñe en la dirección, administración o representación del proveedor infractor; y, c) Que dicha persona participe en el planeamiento, realización o ejecución de la conducta infractora, con dolo o culpa inexcusable.
69. La participación de las personas que ejercen la dirección, administración o representación del proveedor puede realizarse en 2 modalidades: mediante una acción concreta o a través de una omisión. Asimismo, ambas modalidades requieren que se evalúe si se realizó dicha participación con componente de dolo o culpa inexcusable.
70. Acerca de dichos criterios de imputación subjetiva, el Código Civil diferencia las figuras del dolo y de la culpa por la existencia de intencionalidad en el incumplimiento de las obligaciones asumidas<sup>4</sup>. Así, mientras el dolo se caracteriza por el incumplimiento deliberado de la obligación (ya sea por comisión o por omisión) con la intención de generar un perjuicio para un tercero; en la culpa inexcusable dicho elemento de intencionalidad no se presenta<sup>5</sup>.
71. Conforme a la doctrina<sup>6</sup>, la culpa inexcusable del representante de un proveedor de productos o servicios se sustenta en un acto negligente que se caracteriza por la inobservancia de reglas básicas, ordinarias o esenciales del

negocio de su representada, cuyo cumplimiento resultaba imprescindible para el desarrollo de su actividad económica. Las referidas reglas pueden derivarse de las normas generales de la actividad económica respectiva o de preceptos

<sup>4</sup> **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1318°.**- Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación.

<sup>5</sup> **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1319°.**- Incurrir en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación.

<sup>6</sup> Sobre la culpa inexcusable, la doctrina indica: "(...) incurre en culpa grave quien por negligencia y sin intención no procede como cualquiera hubiera procedido, quien actúa con una torpeza, abandono o descuido extremo (...). [OSTERLING PARODI, Felipe. Inejecución de obligaciones: dolo y culpa. Osterlingfirm.com. Página 358. <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Inejecucion%20de%20Obligaciones.pdf>.]

Asimismo, se sostiene lo siguiente: "(...), es el no uso de la diligencia que es propia de la absoluta mayoría de los hombres, es decir, quien ha tenido una conducta tal no ha hecho lo que todos los hombres hacen comúnmente (...). [ESPINOZA ESPINOZA, Juan. Derecho de la responsabilidad civil. Gaceta Jurídica. Séptima edición. Lima, 2013, página 166].



técnicos obligatorios, por lo que la autoridad administrativa debe determinar en cada caso la diligencia mínima requerida de las personas naturales referidas en la infracción del proveedor involucrado.

72. En el supuesto del gerente general, la Sala observa que las referidas funciones constituyen reglas básicas para el desenvolvimiento del proveedor de servicios inmobiliarios, por lo que su omisión puede generar responsabilidad solidaria del referido gerente por infracción del artículo 111° del Código.
73. En efecto, el artículo 152° de la Ley General de Sociedades establece que la administración de la empresa está a cargo del directorio y de uno o más gerentes. Específicamente, el artículo 188° de la referida ley señala que, salvo disposición distinta, el gerente general tiene, entre otras, la atribución de celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios que corresponden al objeto social del proveedor. Asimismo, el artículo 14° de dicha norma indica que, salvo estipulación en contrario, el gerente general goza de todas las facultades de realizar y suscribir todos los documentos públicos y/o privados requeridos para el cumplimiento del objeto de la empresa.
74. Al ser el responsable de la administración del proveedor y contar con la función de ejecutar los actos y contratos de su objeto social, se desprende que el gerente general tiene la función de supervisar y asegurar que se cumplan las actividades vinculadas con la realización del objeto social de la entidad inmobiliaria, tales como construir, entregar la posesión y trasladar oportunamente la propiedad de los inmuebles que comercializa, entre otros.
75. De esta manera, la omisión de realizar dichas funciones constituye una falta de diligencia que puede contribuir a la realización o ejecución de infracciones en materia de protección del consumidor vinculadas a actividades del objeto social de la inmobiliaria, puesto que, en caso de que el gerente general cumpla las funciones de gestión y supervisión, la infracción o infracciones principales podrían ser evitadas.
76. Por consiguiente, la Sala considera que corresponde analizar, si el gerente general omitió sus funciones de gestión y supervisión, a fin de determinar si participó con culpa inexcusable –a través de una conducta por omisión- en la planificación, realización o ejecución de las infracciones cometidas por la Inmobiliaria respectiva. Por lo demás, cabe indicar que el gerente general puede alegar una causa objetiva que justifique dichas omisiones, a fin de exonerarse de responsabilidad por infracción del artículo 111° del Código.

77. En el presente caso, la Comisión determinó que no existía responsabilidad de la señora Alfaro, en tanto la pretensión principal referida a que la Inmobiliaria no habría informado a los denunciantes respecto a los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento, no fue amparada.
78. En efecto, bajo lo dispuesto en el artículo 111° del Código, de manera excepcional, y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan dirección o administración del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en la realización del hecho infractor. Tal como se desprende de una lectura de esta disposición normativa, queda claro que solo podrá analizarse, y, de ser el caso, determinarse la responsabilidad de los administradores del proveedor, siempre que, previamente, se haya identificado la comisión de una infracción por parte dicho agente económico.
79. En otras palabras, la evaluación de responsabilidad la señora Alfaro se encontraba supeditado a determinar previamente la responsabilidad administrativa de la Inmobiliaria; no obstante, esto no es posible debido a que la denuncia interpuesta contra dicho proveedor fue declarada infundada.
80. Por lo tanto, en vía de integración, corresponde declarar infundada la denuncia interpuesta contra la señora Alfaro, por presunta infracción del artículo 111° del Código, al no haberse probado la conducta infractora referida a que la Inmobiliaria no habría informado a los denunciantes sobre los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.

## RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar la nulidad parcial de la resolución de imputación de cargos y de la resolución venida en grado, por vulneración del Principio de Congruencia y del Debido Procedimiento Administrativo, al omitir imputar y pronunciarse, respectivamente, sobre el extremo de la denuncia referido a que, en la etapa de compra u oferta del bien inmueble que adquirieron los denunciantes, Inversiones Alfaro S.A.C. no habría cumplió con proporcionarles toda información sobre la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización del referido bien, lo que podría implicar una presunta infracción del artículo 76°.2 del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

**SEGUNDO:** Declarar la nulidad parcial de la resolución venida en grado en el extremo que analizó y se pronunció sobre los hechos denunciados contra la señora Liz Zoraya Alfaro Huerta como una sola conducta infractora, cuando estos debieron analizarse de manera independiente; los cuales consistían en:

- a) Haber puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito N° 16, ubicados en un terreno matriz que cuenta con una hipoteca inscrita en el asiento D-4 de la Partida N° 07006148 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por la suma de US\$ 3' 893,550, a pesar de que cancelaron el total del precio de venta.
- b) No haber iniciado los trámites para obtener la Conformidad de Obra del Proyecto Inmobiliario "Residencia Valentina" ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, a la fecha de interposición de denuncia, trayendo como consecuencia que no cuente con Declaratoria de Fábrica, Independización de los inmuebles de los denunciantes, la inscripción de los mismos a su nombre ni con el Reglamento Interno.
- c) Haber puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito N° 16, ubicados en un terreno matriz en cuya partida registral existirían embargos registrados por deudas de la Inmobiliaria posteriores a la adquisición por parte de los denunciantes.
- d) No haber informado a los denunciantes respecto a los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.

**TERCERO:** En vía de integración, declarar infundada la denuncia contra la referida gerente general respecto a que no habría informado a los denunciantes respecto a los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.

**CUARTO:** Revocar la resolución venida en grado, en los extremos que declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta por el señor José Eduardo Namihás Forero y la señora María del Pilar Bozza Chappuis contra Inversiones Alfaro S.A.C.; y, en consecuencia, declarar procedente la misma, con relación a que la proveedora denunciada:

- a) Habría puesto a disposición de los denunciantes el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito N° 16, ubicados en un terreno matriz que cuenta con una hipoteca inscrita en el asiento D-4 de la Partida N°

- 07006148 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por la suma de US\$ 3' 893,550, a pesar de que cancelaron el total del precio de venta.
- b) No habría iniciado los trámites para obtener la Conformidad de Obra del Proyecto Inmobiliario "Residencia Valentina" ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, a la fecha de interposición de su denuncia, trayendo como consecuencia que no cuente con Declaratoria de Fábrica, Independización de los inmuebles de los denunciados, la inscripción de los mismos a su nombre ni con el Reglamento Interno.
- c) Habría puesto a disposición de los denunciados el Departamento 1302, los Estacionamientos 16A, 16B y el Depósito N° 16, ubicados en un terreno matriz en cuya partida registral existirían embargos registrados por deudas de la Inmobiliaria posteriores a la adquisición por parte de los denunciados.

**QUINTO:** Confirmar la resolución venida en grado en el extremo que declaró infundada la denuncia interpuesta en contra de Inversiones Alfaro S.A.C., por presunta infracción de los artículos 1°.1 literal b) y 2° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al no haberse probado que los señores José Eduardo Namihas Forero y María Del Pilar Boza Chappuis solicitaron información a la proveedora denunciada sobre los obstáculos que eventualmente podrían estar dilatando o impidiendo el saneamiento del inmueble ni las acciones adoptadas para solucionar su incumplimiento.

**SEXTO:** Disponer que, a la brevedad posible, la Comisión de Protección al Consumidor - Sede Lima Sur N° 2, se pronuncie sobre la presunta responsabilidad de la Gerente General, luego de analizar la presunta responsabilidad de Inversiones Alfaro S.A.C. respecto de los hechos en los que debe emitirse un pronunciamiento de fondo.

**Con la intervención de los señores vocales Hernando Montoya Alberti, Camilo Nicanor Carrillo Gómez, Julio Baltazar Durand Carrión y Oswaldo Del Carmen Hundskopf Exebio.**

ALBERTI Hernando FAU20133840533Motivo: Soy el autor del



documento soft

Firmado digitalmente por MONTOYA

Fecha: 06.07.2023 08:50:18 -05:00

**HERNANDO MONTOYA ALBERTI**  
**Presidente**