

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho de Protección al Consumidor

“Incidencia de la falta de infraestructura en obras de abastecimiento de agua potable en las multas impuestas a empresas inmobiliarias en el Distrito de Carabaylo”

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

AUTOR

Cristian Jesús Sanabria Vera

ASESOR:

Javier Milahil Pazos Hayashida

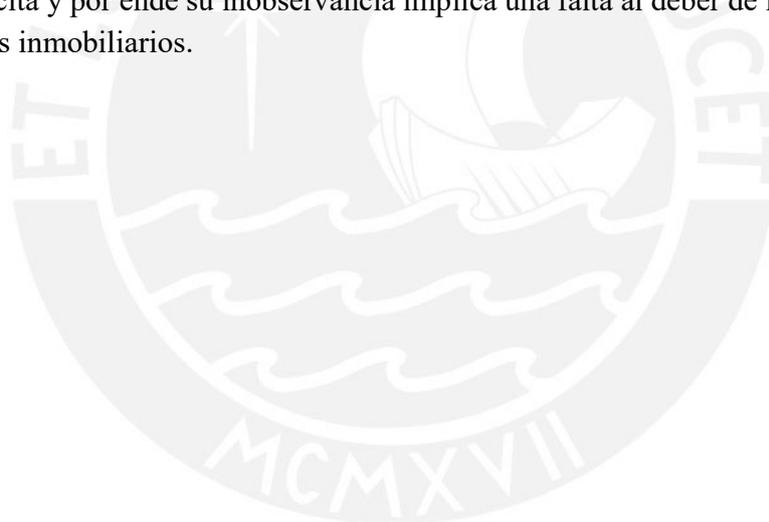
CÓDIGO DEL ALUMNO:

20040984

2019

RESUMEN

Durante los últimos años, Lima ha vivido una verdadera –y caótica- revolución urbana. Áreas agrícolas han dado paso a macroproyectos de viviendas. En donde antes se requería agua no potable para riego, hoy viven miles de familias que necesitan dicho elemento para poder vivir. Siendo así, surge la pregunta ¿estaba preparada la empresa prestadora de servicio de abastecimiento de agua potable para esta vorágine urbanizadora por parte del sector inmobiliario? ¿Cuántas multas han sido impuestas a las empresas inmobiliarias como consecuencia de las carencias de las empresas prestadoras de servicios (en adelante EPS) de abastecimiento de agua potable en Lima Metropolitana? En el presente trabajo de investigación, el autor busca establecer la relación entre las carencias de las EPS y las multas impuestas a las empresas inmobiliarias por la Autoridad Administrativa en materia de Protección al Consumidor. Asimismo, el autor establece que el derecho al abastecimiento de agua potable no sólo es un derecho constitucional y servicio público, sino también una garantía implícita y por ende su inobservancia implica una falta al deber de idoneidad de los desarrolladores inmobiliarios.



INDICE

INTRODUCCIÓN.....	4
LA PROBLEMÁTICA DEL AGUA: EL COLAPSO DEL COLECTOR PUENTE PIEDRA.....	7
AGUA POTABLE: DERECHO, SERVICIO PÚBLICO Y GARANTÍA IMPLÍCITA.....	10
EL PROVEEDOR INMOBILIARIO COMO “PRESTADOR” DEL SERVICIO PÚBLICO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE: EL DESPLAZAMIENTO DE LA GARANTIA IMPLICITA.....	14
LA AFECTACIÓN A LA REPUTACIÓN DE LAS INMOBILIARIAS.....	22
CONCLUSIONES Y REFLEXIONES FINALES.....	26

INTRODUCCIÓN

Megalópolis. Dícese al “conjunto de áreas metropolitanas, cuyo crecimiento urbano acelerado lleva al contacto del área de influencia de una con las otras”¹. Así la define la *enciclopedia virtual* más grande del mundo. “Ciudad gigantesca”, por su parte, es el significado que le otorga la Real Academia de la Lengua Española².

Sea la definición que se emplee, no es posible negar que Lima es ya una megalópolis. Supera los 11 millones de habitantes registrados y unos tantos más como consecuencia del masivo éxodo que sufre la región actualmente. Sin embargo, y a pesar de haber pasado por un “boom” inmobiliario por varios años, aún existe una demanda de vivienda insatisfecha, en mayor medida debido al encarecimiento del costo del precio del metro cuadrado y a la falta de acceso al crédito por parte del “limeño promedio”. En efecto, un estudio efectuado por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento determina que de cada 10 (diez) familias que están dispuestas a adquirir una vivienda social en los próximos años, sólo 2 (dos) podrán hacer realidad el sueño de la casa propia³. En ese sentido, es claro que existe un mercado que puede ser bien explotado por las empresas inmobiliarias en nuestra ciudad capital quienes a través de financiamientos directos, sin cuota inicial y sin evaluación crediticia, hasta en plazos de 180 (ciento ochenta) meses, brindan la oportunidad de adquirir un inmueble a aquella persona que no puede acceder a un crédito por parte de una entidad bancaria.

Sin embargo, este sueño y anhelo de la casa propia puede llegar a convertirse en pesadilla.

De una revisión del portal del Instituto de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI), *miraaquienlescompras*⁴, entre enero de 2016 y mayo de 2019, el sector inmobiliario y construcción fue el segundo más sancionado – con 2265

¹ WIKIPEDIA

s/f *Wikipedia. La enciclopedia Libre.*

<https://es.wikipedia.org/wiki/Megal%C3%B3polis>

² REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (RAE) 2001 Diccionario de la lengua española. Edición del Tricentenario.

<https://dle.rae.es/srv/search?m=30&w=megal%C3%B3polis>

³ REDACCION LA REPUBLICA

ECONOMIA. Oferta de vivienda social solo cubre 18% de la demanda. La República. 24 de Julio de 2018. Consulta: 14 de Abril de 2019.

<https://larepublica.pe/economia/1284341-oferta-vivienda-social-cubre-18-demanda>

⁴ INDECOPI

www.indecopi.gob.pe/miraaquienlecompras/

(dos mil doscientas sesenta y cinco) sanciones- siendo únicamente superado por el sector bancario y financiero⁵. Incluso, podemos llegar a señalar que es el sector inmobiliario y construcción el más sancionado del mercado si hacemos una comparación entre cuántas personas son consumidores de servicios bancarios y/o financieros y cuántas de servicios inmobiliarios. Así, el porcentaje de reclamos por parte de los adquirentes de un servicio inmobiliario, superaría ampliamente al de los servicios bancarios, convirtiéndose en el sector más insatisfecho con los productos o servicios adquiridos.

Estas 2265 (dos mil doscientas sesenta y cinco) sanciones reflejan una aparente mala praxis por parte de las empresas inmobiliarias al momento de ejecutar sus proyectos, siendo los reclamos de mayor relevancia (en base a la sanción/multa impuesta) los relacionados a la infraestructura y conexiones de servicios públicos de agua y desagüe. Hemos de considerar que una mala –o incluso nula- conexión de redes no solo afectará a una vivienda o consumidor en particular, sino a la nueva comunidad en su totalidad.

Es realmente sorprendente y alarmante el número de sanciones impuestas contra las empresas inmobiliarias por parte de la Autoridad Administrativa, las mismas que –de hacer una revisión individualizada- llegan a contabilizarse en más de 1 (una) por día calendario durante los últimos tres años. Sin embargo, esta problemática ¿es única y exclusiva responsabilidad de las inmobiliarias? O ¿es que hay otro factor que tiene incidencia en las sanciones impuestas por el INDECOPI en contra de éstas?

Como hemos mencionado, uno de los reclamos más relevantes por parte de los compradores de inmuebles en estos megaproyectos es el relacionado a los servicios públicos, específicamente el de la “*falta de agua*” en sus nuevas viviendas. No negamos que sea posible que a lo largo de la ejecución de las obras pueda llegar a existir una mala praxis por parte de la empresa inmobiliaria, generando aniegos, roturas de tuberías o demás, por lo cual consideramos que el reclamo y la posterior sanción por parte del ente administrativo no deben ser discutidas.

Sin embargo, creemos que el tema va mucho más allá, ya que debe analizarse de manera exhaustiva por parte de la autoridad sancionadora el rol que cumple la Entidad Prestadora de

⁵ Cabe señalar que, como consecuencia de los plazos propios del procedimiento sancionador, la mayoría de infracciones que fueron sancionadas en el período 2016-2018 fueron cometidas entre los años 2014-2016.

Servicio (EPS), la capacidad que tiene para cumplir con su papel –el mismo que es fundamental- y cómo incide su actuación y/o negligencia en estos megaproyectos.

Es por todos conocido la carencia de infraestructura que sufre –en el caso concreto- el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (SEDAPAL), para poder cumplir con el servicio de abastecimiento de agua potable a nivel local –amén de lo que ocurra a nivel nacional-. Estos inconvenientes no sólo surgen en la trama urbana ya ramificada en calles, avenidas y demás; sino principalmente en estos nuevos macroproyectos inmobiliarios que se ejecutan mayormente en la zona norte y este de Lima y que son en su mayoría, los que alimentan a este ranking de infracciones y sanciones cuya medalla de plata le ha sido asignada al sector construcción e inmobiliario, a nuestro entender, inmerecidamente. Sin buscar una justificación al lugar que ocupa el sector inmobiliario y construcción en el ranking de proveedores sancionados, consideramos que las empresas inmobiliarias no pueden lograr la ejecución de la totalidad del proyecto, –específicamente en lo relacionado al agua potable- como consecuencia del actuar negligente que SEDAPAL ha tenido en las últimas décadas. Al día de hoy, este actuar negligente de SEDAPAL se materializa en el pobre abastecimiento de agua potable que se brinda a estos nuevos proyectos inmobiliarios, partícipes de esta verdadera revolución urbana que vive en Lima, sobretodo en la zona norte de nuestra capital, específicamente en el distrito de Carabayllo⁶, el cual hasta el año 2018 cuenta con mayor cantidad de proyectos, de acuerdo a las cifras obtenidas de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)⁷.

Estas carencias en la infraestructura de SEDAPAL desarrollan una cadena de infracciones que inciden directamente al consumidor adquirente del inmueble quien frente a esta afectación iniciará un reclamo en contra de la empresa inmobiliaria o procederá a hacer pública la denuncia a través de medios televisivos o redes sociales. Esta decepción por parte del consumidor se traduce en el inicio de un procedimiento administrativo sancionador –de parte u oficio- tal y como ha ocurrido en los procedimientos que comentaremos más adelante.

⁶ Se ha elegido el distrito de Carabayllo considerando la información de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, en donde se señala que es el distrito que cuenta con mayor número de proyectos en Lima Metropolitana.

⁷ ASOCIACION DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS
2018 *Estudios/Estadísticas* Consulta: 16 de abril de 2019.
<http://adiperu.pe/estudios-estadisticas/> (página 2)

Sin perjuicio del análisis que efectúe la Autoridad Administrativa, surgen las siguientes preguntas: ¿hasta dónde llega la responsabilidad de la empresa inmobiliaria frente a la carencia de infraestructura de SEDAPAL? ¿Debe y puede la empresa inmobiliaria suplir esta carencia? ¿Qué clase de garantía se estaría vulnerando por la falta de abastecimiento de agua en los nuevos proyectos?

A efectos de contestar las interrogantes surgidas, dividiremos el presente trabajo en 4 (cuatro) partes. Luego de explicar la coyuntura actual del mercado inmobiliario y la problemática del agua potable en la ejecución de proyectos inmobiliarios de gran envergadura en el norte de Lima -específicamente en el distrito de Carabaylo-, pasaremos a analizar la naturaleza del abastecimiento del agua potable, la misma que no solo es un derecho constitucional y servicio público, siendo esta última característica lo que le convierte en una garantía implícita en materia de protección al consumidor. Partiendo de esta premisa, ¿puedo pactar que dicho servicio sea prestado en condiciones distintas a las esperadas y reguladas por la ley, vale decir que lo preste el desarrollador inmobiliario en vez de hacerlo SEDAPAL?

Posteriormente, en un tercer acápite analizaremos si el deber de idoneidad del habilitador urbano se limita a la ejecución de obras secundarias de redes y conexiones de agua potable, o se le exige abastecimiento de agua potable frente a sus clientes –supliendo las carencias de SEDAPAL-, lo cual implica necesariamente el desplazamiento de la garantía implícita a efectos de salvaguardar los intereses de los desarrolladores inmobiliarios en cuanto al deber de información se refiere; para finalmente analizar el menoscabo que sufre el *goodwill* de la empresa inmobiliaria como consecuencia de las sanciones impuestas y establecer algunas conclusiones.

LA PROBLEMÁTICA DEL AGUA: EL COLAPSO DEL COLECTOR PUENTE PIEDRA

Como es de público conocimiento en el año 2014 y a través de un reportaje televisivo presentado por el programa periodístico Cuarto Poder⁸, se pudo apreciar cómo los vecinos

⁸ AMERICA TELEVISIÓN (Canal 4) Cuarto Poder. Emitido el 08 de junio de 2012. Consulta: 04 de mayo de 2019.
https://www.youtube.com/watch?v=pvi1LyT0q_M

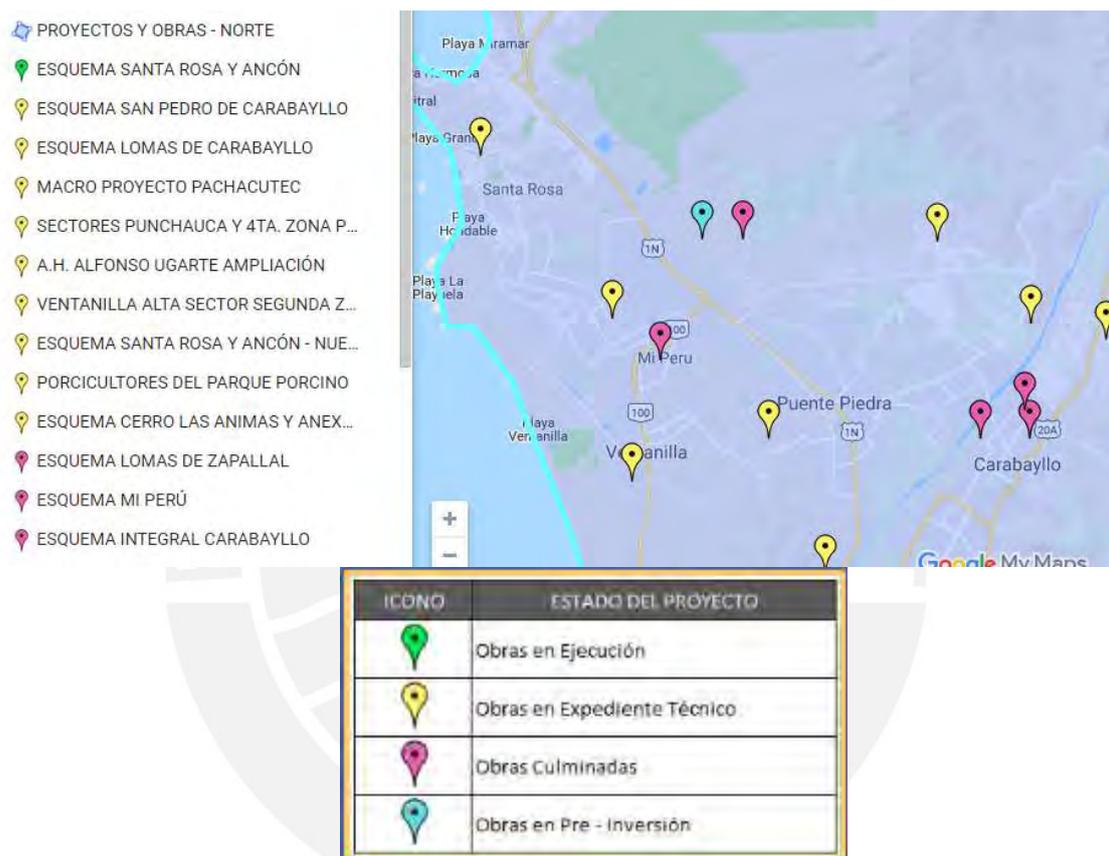
del condominio Villa Club, ubicado en el distrito de Carabaylo, presentaron sus quejas en contra de la inmobiliaria Paz-Centenario-Global (hoy Villa Club S.A.), señalando que las viviendas adquiridas no se encontraban conectadas a las redes de SEDAPAL, siendo que el servicio de agua potable era brindado por la empresa a través de un reservorio abastecido por camiones cisterna. Asimismo, advirtieron la presencia de biodigestores –silos en el argot del reportaje- que no fueron informados a los consumidores, y que forman parte del proyecto.

Como consecuencia del reportaje emitido por el citado programa, la Comisión de Protección al Consumidor de Lima Norte inició un procedimiento de oficio el cual culminó en primera instancia con la Resolución No. 687-2016/ILN-CPC imponiendo una multa de más de 900 Unidades Impositivas Tributarias (UITs) a Villa Club S.A.; posteriormente rebajada a 250 UITs por la Sala Especializada en Defensa de Consumidor, emitiéndose la Resolución No. 551-2017-SPC-INDECOPI.

A efectos de confirmar que la falta de conexión a la red de SEDAPAL surgido en Villa Club no es el único que afecta la zona, la Autoridad Administrativa ha sancionado también en primera instancia a la empresa Menorca Inversiones S.A.C. con una multa ascendente a 72 (setenta y dos) UITs por considerar que infringió el deber de idoneidad e información en la ejecución del proyecto San Antonio de Carabaylo, toda vez que, entre otros aspectos, los vecinos no eran abastecidos por agua potable que provenía de la troncal de SEDAPAL, esto como consecuencia de problemas de conexiones en el colector Puente Piedra, al igual que en el caso de Villa Club S.A. Dicha sanción se encuentra actualmente en etapa de apelación, por lo que no figura en el ranking del INDECOPI.

¿Cómo funciona el abastecimiento de agua potable en Carabaylo?

Carabayllo es abastecido de los servicios de agua potable y alcantarillado, entre otros, por dos esquemas principales: el esquema San Pedro y el esquema Lomas de Carabayllo, los cuales de la revisión de la información señalada en la web de SEDAPAL, se encontrarían recién en etapa de revisión del expediente técnico, vale decir sin ejecución de obras.⁹



Ambos esquemas a su vez, se encuentran conectados a una matriz de desagüe principal conocida como Colector Puente Piedra, el mismo que se encuentra a límite de su capacidad de almacenamiento, por lo que SEDAPAL ha visto necesaria su ampliación a través de un nuevo colector, el denominado Colector Principal.

Es en este contexto, con un Carabayllo creciendo vertiginosamente en los últimos años y una EPS que no puede dar abasto a las nuevas unidades inmobiliarias que se desarrollan, que

⁹ SEDAPAL
 10 Esquemas de SEDAPAL
<http://www.sedapal.com.pe/en/10-esquemas>
 Consultado: 08 de junio de 2019.

situaremos el presente trabajo.

AGUA POTABLE: DERECHO, SERVICIO PÚBLICO Y GARANTÍA IMPLÍCITA

Negar la preocupación por el servicio de abastecimiento de agua potable en nuestro país sería vivir de espaldas a la realidad, considerando el gran porcentaje de peruanos que no cuentan con acceso a este servicio¹⁰. Esto lleva a darnos cuenta que este bien escaso, más que un derecho, termina tornándose en un privilegio del cual no todos pueden gozar (PHUNPIU CHANG)¹¹.

En ese sentido, consideramos la necesidad de establecer que el derecho al agua potable tiene un carácter constitucional y su protección ha sido reconocida por nuestro legislador brindándole la calidad de servicio público. Asimismo, esta calidad de servicio público convierte a su abastecimiento, automáticamente en una garantía al consumidor en la compra de un inmueble.

Derecho al agua como derecho constitucional: Es imposible negar la importancia del derecho al agua y su necesidad de protección a un nivel constitucional. Su característica de esencial y la necesidad de su prestación continua en el tiempo, determinan su naturaleza de servicio público y por ende, la exigencia de su protección a nivel constitucional¹².

En efecto, su protección a nivel constitucional está enmarcada por el artículo 3 de la Constitución Política del Perú, la cual brinda la posibilidad de ampliar los derechos consagrados expresamente en nuestra Carta Magna a través de una cláusula abierta.¹³

¹⁰ De acuerdo al INEI, para el año 2019, el 9.2% de la población del Perú no accede al servicio de abastecimiento de agua potable.

Boletín inei <https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/boletin-el-agua-3.pdf>

¹¹ PHUNPIU CHANG, Paul.

2006 “Agua Potable...¿para todos?” Derecho y Sociedad. Lima 2006.

¹² HUAPAYA, Ramón.

2015. Concepto y Régimen Jurídico del Servicio Público en el Ordenamiento Público Peruano. *Ius et Veritas*. Lima, 2015.

¹³ “Artículo 3.- *La enumeración de los derechos establecidos en este capítulo no excluye los demás que la Constitución garantiza, ni otros de naturaleza análoga o que se fundan en la dignidad del hombre, o en los principios de soberanía del pueblo, del Estado democrático de derecho y de la forma republicana de gobierno*”.

Sin embargo, no basta la mera declaratoria de este derecho como constitucional, sino que el Estado debe cumplir con las obras de infraestructura que lo materialicen como tal. En esa línea, la Defensoría del Pueblo en su informe No. 170 señala que “*el crecimiento económico estable del país ha permitido al Estado peruano -a través de sus diferentes niveles de gobierno- realizar una mayor inversión en obras de infraestructura, y particularmente aquella destinada a brindar acceso a los servicios de agua y alcantarillado, logrando así avanzar en el cumplimiento del disfrute del derecho humano al agua*”.¹⁴

No obstante ello, a pesar de estar catalogado como un derecho constitucional, en pleno siglo XXI, el Estado Peruano a través de SEDAPAL no ha cumplido con garantizar su pleno disfrute por parte de los ciudadanos. En el caso concreto, los nuevos vecinos de Carabayllo que forman parte de este 9.2% que no cuenta con un servicio de abastecimiento de agua potable.

Por otro lado, el Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU HABITAT), ha acuñado el término vivienda adecuada¹⁵, definiéndola como más que cuatro paredes y un techo, la cual debe de cumplir con ciertas condiciones entre las que se encuentra la prestación de los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y desagüe¹⁶. Qué duda cabe que es un derecho constitucional y su protección debe estar amparada al máximo nivel de nuestro Ordenamiento Jurídico.

El agua como servicio público: Así como se ha consagrado el derecho al agua a nivel constitucional, es indiscutible que el derecho al abastecimiento de agua potable constituye también un servicio público conforme se ha señalado en el Decreto Legislativo 1280 cuando expresamente determina que los servicios de saneamiento –entre los que se encuentra el abastecimiento de agua potable–, son servicios públicos:

“Esencialidad: Los servicios de saneamiento son servicios públicos esenciales por

¹⁴ DEFENSORIA DEL PUEBLO

2015. *El derecho humano al agua y saneamiento: el control del gasto público en la ejecución de infraestructura de acceso. Informe No. 170.*

<https://www.defensoria.gob.pe/wp-content/uploads/2018/05/Informe-Defensorial-N--170-2015.pdf>

Consultado: 01 de mayo de 2019.

¹⁵ ONU HABITAT

2010 “El derecho a una vivienda adecuada. Folleto Informativo No. 21” Naciones Unidas. *Derechos Humanos ONU HABITAT*. Ginebra, 2010. p. 3-4

¹⁶ *Ibid*

su impacto en la salud de la población, el ambiente y el desarrollo económico sustentable. En virtud de este principio, los servicios de saneamiento gozan de especial protección ante la ley, son prioritarios en las asignaciones presupuestales de los distintos niveles de gobierno y tratamiento preferencial en las actuaciones del Estado”.

Adicionalmente, la característica de servicio público brinda una doble protección a nivel constitucional ya que el Estado debe orientar su desarrollo. Esta afirmación se encuentra específicamente detallada en el artículo 58 de nuestra Carta Magna, el mismo que reza:

*“Artículo 58.- Economía Social de Mercado: La iniciativa privada es libre. Se ejerce en una economía social de mercado. Bajo este régimen, el Estado orienta el desarrollo del país, y actúa principalmente en las áreas de promoción de empleo, salud, educación, seguridad, **servicios públicos e infraestructura**”.* (negrita y subrayado agregado nuestro).

La transcripción del principio de esencialidad antes detallado nos abre un abanico de razones por las cuales un consumidor que ha adquirido un inmueble y que no cuenta con el servicio de abastecimiento de agua potable podría iniciar una denuncia ante la Autoridad Administrativa competente –como en el caso de Menorca S.A.C., o ésta iniciar un procedimiento de oficio en el marco de sus facultades, tal y como lo ha efectuado en el caso de Villa Club S.A. Salud. Daño al proyecto de vida, falta de acceso a una vivienda digna son algunos de estos motivos.

El agua como garantía en la adquisición de inmuebles: El Código de Protección y Defensa del Consumidor ha definido los conceptos de garantías en materia de consumidor, agrupándolos en 3 clases¹⁷:

- **Garantía implícita:** Ante el silencio del proveedor o del contrato, se entiende que el producto o servicio cumplen con los fines y usos previsibles para los que han sido adquiridos por el consumidor considerando, entre otros aspectos, los usos y costumbres del mercado.

¹⁷ Código de Protección y Defensa del Consumidor.

- Garantía explícita: Se deriva de los términos y condiciones expresamente ofrecidos por el proveedor al consumidor en el contrato, en el etiquetado del producto, en la publicidad, en el comprobante de pago o cualquier otro medio por el que se pruebe específicamente lo ofrecido al consumidor. Una garantía explícita no puede ser desplazada por una garantía implícita.
- Garantía implícita: Una garantía es legal cuando por mandato de la ley o de las regulaciones vigentes no se permite la comercialización de un producto o la prestación de un servicio sin cumplir con la referida garantía. No se puede pactar en contrario ni tampoco puede ser desplazada por una garantía explícita ni por una implícita.

De los tres niveles de garantía antes señalados, que el abastecimiento del servicio de agua potable en Lima Metropolitana sea efectuado por SEDAPAL es una garantía implícita que todo consumidor inmobiliario espera. En efecto, como ya lo ha señalado el INDECOPI en una reciente resolución: *“...que, regularmente, la entidad encargada de proveer el servicio de agua potable en Lima Metropolitana, es la empresa prestadora de servicios denominada SEDAPAL. (...)podía asumirse válidamente que el mismo sería provisto por Sedapal, por ser la entidad a cargo de brindar tal prestación de manera regular, conforme a lo señalado anteriormente; incluso, la citada cláusula hace referencia únicamente a que las obras de habilitación urbana (que incluían agua potable y alcantarillado) serían entregadas a las empresas prestadoras de servicios, mas no hacía referencia expresa a la prestación del servicio en sí, pudiendo entenderse que el mismo sería brindado por Sedapal (entidad encargada de proveer el servicio de agua potable en Lima Metropolitana).”*¹⁸

Si bien existe normativa vigente que señala que el servicio de abastecimiento de agua potable sólo debería ser prestado por el Estado a través de SEDAPAL, es posible que frente a la carencia de infraestructura de la EPS y a efectos de evitar una sanción mucho mayor o incluso por no reducir el número de ventas, sea el desarrollador inmobiliario quien preste este servicio, claro está, totalmente gratis.

¹⁸ Res. No. 2283-2019/SPC-INDECOPI. Considerandos 62 y 64.

Si revisamos en el Art. 6 de la Ley 26338 –Ley General de Servicios de Saneamiento, tenemos que “los servicios de saneamiento deben ser prestados por entidades públicas, privadas o mixtas, a quienes en adelante se les denominará "entidades prestadoras", constituidas con el exclusivo propósito de prestar los servicios de saneamiento, debiendo éstas poseer patrimonio propio y gozar de autonomía funcional y administrativa.” (negrita y subrayado agregado por el autor). Siendo así, un consumidor que adquiere un inmueble esperaría que el mismo se encuentre conectado a las redes de la EPS y que el agua que se le suministrará sea brindada por esta última y no por el desarrollador inmobiliario.

En ese sentido, queda claro que la empresa inmobiliaria al no contar con la calidad de EPS, no debería brindar directamente el servicio de abastecimiento de agua potable en reemplazo de SEDAPAL bajo ninguna modalidad. Sin embargo y como veremos en el capítulo siguiente, con la finalidad de evitar mayores sanciones, tanto de carácter económico como moral, son los desarrolladores inmobiliarios quienes, con aval del INDECOPI, proceden a brindar el servicio de abastecimiento de agua potable; generalmente en condiciones que distan mucho de las que SEDAPAL debería efectuarlas.

EL PROVEEDOR INMOBILIARIO COMO “PRESTADOR” DEL SERVICIO PÚBLICO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE: EL DESPLAZAMIENTO DE LA GARANTIA IMPLICITA.

Como se ha acreditado en el punto precedente, un consumidor razonable esperaría que al momento de adquirir un inmueble en proceso de habilitación urbana a una empresa inmobiliaria, valga la redundancia, de manera formal; el abastecimiento de agua potable sea brindado única y exclusivamente a través de la EPS correspondiente.

Este es el criterio que ha sido reforzado por el INDECOPI en la reciente Resolución No. 2283-2019/SPC-INDECOPI, previamente señalada, cuando indica que dentro de las expectativas de un consumidor, esperaría que sea la EPS quien brinda dicho servicio.

“(…) es posible colegir que, al mencionarse que las obras de agua potable serían entregadas a la empresa prestadora de dicho servicio, podría asumirse válidamente

que el mismo sería prestado por SEDAPAL.”

“(…) pues un consumidor esperaría que, desde la entrega del lote, el servicio de agua y desagüe sea brindado por la entidad encargada de proveer el servicio de agua potable en Lima Metropolitana, esto es, SEDAPAL…”

Sin embargo, ¿qué sucede cuando la EPS no se encuentra en capacidad de atender a las necesidades de las miles de familias que formarán parte de estos nuevos proyectos? ¿puede -o debe- la empresa inmobiliaria suplir la carencia de la EPS?

A efectos de responder la interrogante formulada, debemos tener en consideración 2 (dos) aspectos relevantes: i) la necesidad básica del abastecimiento de agua potable para el desarrollo del ser humano y ii) la importancia en la continuidad en la prestación del servicio. Estos dos aspectos materializan el reconocimiento del agua como derecho fundamental sin el cual el ser humano no podría efectuar un correcto desenvolvimiento de sus actividades. Siendo así, tenemos que la mínima expectativa que un comprador tendrá al momento de adquirir un inmueble –valga la redundancia a una empresa formal- es que éste se encuentra debidamente saneado registralmente –o en proceso de saneamiento registral- y que al momento de la entrega del inmueble éste sea completamente habitable, vale decir que se encuentren culminadas y operativas las conexiones de energía eléctrica, agua y desagüe. Consideramos que esta es la base de la idoneidad en materia inmobiliaria y debería ser la garantía mínima –de carácter implícito- que las empresas inmobiliarias deben de cumplir conforme al Art. 19 del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Sin embargo, somos de la tesis que esta garantía implícita es insuficiente para el caso peruano, considerando que por norma expresa los servicios públicos deben ser prestados exclusivamente por las EPS. Existe un mandato legal que únicamente define que el abastecimiento de agua potable es un servicio público y quien tiene la exclusividad en la prestación de este servicio a nivel de Lima Metropolitana es SEDAPAL. Sin embargo, este mandato legal no exige a la empresa inmobiliaria que al momento de la entrega del inmueble, éste se encuentre conectado a la red de la EPS y mucho menos que esta entidad haya recepcionado las obras ejecutadas. La redacción del Art. 19 de la Ley 29090 exige que para obtener la recepción de las obras por parte del Municipio competente, únicamente le será

exigible al desarrollador inmobiliario la conformidad por parte de la EPS, mas no su recepción.

En otras palabras, no sólo no existe norma expresa que garantice legalmente que a efectos de proceder con la entrega de los inmuebles en un proceso de habilitación urbana, se haya efectuado la recepción de obras a favor de la EPS competente, lo cual trae como consecuencia que el abastecimiento de agua potable pueda no ser efectuado directamente por SEDAPAL; sino que esta avala la culminación del procedimiento tan sólo con la conformidad de la misma por parte de la EPS, vale decir, cuando las redes y conexiones aún no han sido incorporadas a la infraestructura de la EPS.

El consumidor inmobiliario ve defraudadas sus expectativas, toda vez que esperaría que su inmueble de estreno no sólo se encuentre en total habitabilidad, sino también que las conexiones efectuadas por el desarrollador inmobiliario se encuentren empalmadas a las redes principales de la EPS y que el servicio –en el caso concreto el abastecimiento del agua potable- sea brindado por quien tiene la “*exclusividad*” en la prestación: SEDAPAL.

Siendo así, a primera vista tendríamos que es responsabilidad de la EPS el abastecimiento de agua potable y que la obligación de la empresa habilitadora se circunscribiría única y exclusivamente a la ejecución de las redes y conexiones que deben estar empalmadas a las troncales y/o matrices de la EPS, correspondiendo por otro lado, el servicio de abastecimiento a ésta última. Vale decir que el deber de idoneidad de la empresa inmobiliaria **no debería comprender el abastecimiento de agua potable siendo que dicha función recae en la EPS por mandato legal.**

Sin embargo, nuestra realidad dista mucho de dicho ideal.

Conocido es por todos los problemas que tienen las EPS a efectos de cumplir con el abastecimiento de agua potable en el Perú y SEDAPAL no es la excepción dentro del ámbito de su circunscripción. Bastará con decir que en el año 2015, 10 (diez) de las empresas inmobiliarias que ejecutan proyectos en Lima Norte se unieron con la finalidad de realizar las obras que le correspondería haber ejecutado a SEDAPAL. Esto, con el único propósito

de disminuir las quejas y reclamos en la zona, así como las posteriores sanciones impuestas por las autoridades competentes.

Para estos efectos, SEDAPAL y las inmobiliarias suscribieron un convenio para procurar la captación de aguas residuales y su posterior tratamiento y distribución. Citando a ANDINA, *“El funcionamiento de estas obras será temporal hasta que concluyan los trabajos y entre en operación el nuevo colector principal (ampliación del colector Puente Piedra), que es necesario construir para atender el vertiginoso crecimiento inmobiliario que se desarrolla en Lima Norte.”*¹⁹

Como se puede apreciar, es la empresa inmobiliaria que frente a la carencia de infraestructura de SEDAPAL suple a esta última en el papel que debería cumplir. Sin embargo y a pesar de los esfuerzos que efectúan las empresas inmobiliarias frente al colapso de la EPS, y el rol que adoptan ante las carencias en la prestación del servicio público, la Autoridad en materia de Protección al Consumidor emite la Resolución No. 551-2017/SPC-2017 mediante la cual se sanciona a Villa Club S.A. con 250 UITs por haber infringido el deber de información, considerando que no comunicó que el proyecto inmobiliario Villa Club Etapas 2, 3, 4 y 5 no contarían con acceso a los servicios de agua potable y desagüe prestados por SEDAPAL.

Dentro de los argumentos del INDECOPI encontramos lo siguiente:

“En atención a lo señalado, esta Sala considera que quienes adquirieron inmuebles en las urbanizaciones de Villa Club sin haber recibido información relevante con relación a las condiciones de acceso a los servicios públicos de agua y desagüe brindados por Sedapal, sufrieron un grave perjuicio de carácter patrimonial y no patrimonial, correspondiendo desestimar el alegato de Villa Club referido a la inexistencia de un daño a los consumidores.

Por un lado, la omisión de información relevante con relación al acceso a los servicios de agua y desagüe implicó que un gran número de consumidores decidiera realizar una inversión de gran magnitud para la adquisición de inmuebles con fines de vivienda (afectación patrimonial) que no cumplirían con las características

¹⁹ ANDINA. Agencia Peruana de Noticias. 9,000 nuevas viviendas de Puente Piedra y Carabayllo tendrán agua y saneamiento. <https://andina.pe/agencia/noticia-9000-nuevas-viviendas-puente-piedra-y-carabayllo-tendran-agua-y-saneamiento-573648.aspx>

esperadas; asimismo, determinó que los consumidores que recibieron sus inmuebles en dichas condiciones, vieran afectadas sus expectativas de que estos contarán con tales servicios prestados por Sedapal (afectación no patrimonial), debiendo considerar que se trató de servicios públicos básicos para el desarrollo de sus actividades.”

Sin embargo, el párrafo más relevante de la Resolución bajo análisis es el considerando 47 (cuarenta y siete) cuando se señala:

*“Cabe señalar que si bien en el presente caso no se analizó si Villa Club tuvo responsabilidad en las condiciones de prestación de los servicios de agua y desagüe, **sí tuvo responsabilidad en la afectación de las expectativas de los consumidores con relación a la carencia de tales servicios básicos, en la medida que no cumplió con informarles cuáles era las condiciones existentes respecto de los mismos**”*
(negritas y subrayado es agregado nuestro).

De una lectura de la resolución señalada, inferimos que la denuncia hubiese sido declarada infundada, en el supuesto en que Villa Club S.A. hubiese ofertado los inmuebles del proyecto en cuestión, informando a sus eventuales consumidores que éste no contaría con el acceso a los servicios de agua potable y desagüe prestados por SEDAPAL. En otras palabras, considerando que SEDAPAL es la única entidad autorizada por ley que podría abastecer del servicio público de agua potable a un megaproyecto de habilitación urbana en Lima Norte, el INDECOPI estaría avalando la comercialización de inmuebles sin acceso al agua potable o, al menos, su prestación de manera distinta a la esperada –por no decir deficiente-; siempre y cuando ésta sea informada. Esto implicaría un desplazamiento de la garantía implícita por una de tipo expreso, tal y como viene ocurriendo en la actualidad.

Somos de la postura que el INDECOPI comete un craso error al calificar el presente caso como uno de infracción al deber de información y no de idoneidad. La deficiencia y posterior imposibilidad temporal de conexión de las redes del nuevo proyecto a la troncal de SEDAPAL es una afectación a una garantía implícita –considerando la expectativa que tiene el consumidor respecto de la exclusividad en la prestación del Servicio Público por parte de SEDAPAL-. El consumidor ha visto defraudadas sus expectativas al no obtener un servicio público prestado por la EPS, sino por el proveedor a través de camiones cisterna, cuyas

condiciones –definitivamente- no son las mismas que las ofrecidas por la EPS.

Sin perjuicio de la postura del INDECOPI de calificar el presente caso como una infracción al deber de información, debemos tener en consideración la raíz del problema: **la poca o nula infraestructura por parte SEDAPAL en la zona de Lima Norte**. Tanto de lo informado en el reportaje periodístico, como de lo señalado por Villa Club S.A. en sus descargos se puede apreciar que el Colector Puente Piedra se encuentra al máximo de su capacidad, hecho que SEDAPAL no tuvo en consideración al otorgar las factibilidades de agua y desagüe, requisito indispensable para la obtención de la Resolución de Aprobación de Proyecto de Habilitación Urbana.²⁰

De igual manera, el Colector Puente Piedra también ha sido la matriz de un procedimiento de parte iniciado en contra de Menorca Inversiones S.A.C.²¹ al no haberse cumplido con el deber de información –entre otras imputaciones- respecto de la situación de los accesos a los servicios prestados por la EPS, haciendo referencia a los problemas suscitados por su falta de capacidad.

“De lo analizado, esta Comisión aprecia que, pese a que, Menorca realizó desde el año 2010, las gestiones para la Habilitación Urbana de las obras de agua potable y desagüe en el proyecto inmobiliario, no cumplió con su deber de informar la situación en la cual se encontraban los accesos a dichos servicios prestados por SEDAPAL o los avances estructurales de los mismos.

Por lo expuesto, Menorca debió presentar los medios probatorios que acreditasen que cumplió con informar a los denunciantes las gestiones que vino realizando ante SEDAPAL y sobre lo informado por esta entidad respecto a la saturación del Colector Puente Piedra y la imposibilidad de conectar las redes de agua y desagüe de la urbanización con la red pública y la implementación de una PTAR como alternativa provisional de un desagüe”.

Siendo así surge la pregunta ¿cuánta incidencia tiene la falta de infraestructura de SEDAPAL en las multas impuestas a las empresas inmobiliarias en el distrito de Carabayllo?

²⁰ Conforme al Art. 14 de la Ley 29090, la factibilidad de servicios es un requisito indispensable a efectos de iniciar un proyecto de Habilitación Urbana.

²¹ Resolución 602-2018/CC2.

Como hemos señalado en la introducción del presente trabajo, de acuerdo al portal [miraquienlescompras](#) del INDECOPI, el sector Construcción e inmobiliario es el segundo con mayor número de multas impuestas y empresas sancionadas por infracciones a los derechos de los consumidores. Tomando en consideración la multa impuesta en contra Villa Club S.A. y de confirmarse la sanción impuesta por la Comisión de Protección al Consumidor del INDECOPI ascendente a 72 UITs en contra de Menorca Inversiones S.A.C., sólo entre estas dos empresas –únicamente por estos dos casos en específico- sumarían una multa tal que los haría acreedores al quinto lugar del ranking entre más de 100 inmobiliarias. Únicamente con 2 (dos) sanciones. Paradójicamente, en ambas tiene incidencia la labor de SEDAPAL y la falta de capacidad del Colector Puente Piedra que se encuentra bajo su administración.

Un problema de información: Alternativas de las inmobiliarias

A raíz de la millonaria sanción impuesta en contra de Villa Club S.A. y teniendo en consideración que la ampliación del Colector Puente Piedra resulta un problema de mediana data, las diversas inmobiliarias que ejecutan proyectos en el distrito de Carabayllo tomaron las medidas que el mismo INDECOPI puso bajo la lupa: La “*transparencia*” en la información.

En efecto, al considerarse que la falta de abastecimiento de agua potable por parte de SEDAPAL es una afectación al deber de información y no de idoneidad, INDECOPI está habilitando la posibilidad que –mientras sea informado- el inmueble podría contar con redes y conexiones que no son abastecidas por la EPS, sino directamente por el proveedor. Sí, a través de camiones cisterna como ya se ha visto previamente.

Es así como las inmobiliarias han creído conveniente –a efectos de salvaguardar sus intereses ante una eventual denuncia- incorporar en los contratos de compraventa cláusulas que hagan referencia al conocimiento por parte del consumidor que el servicio público podría llegar a ser prestado directamente por el proveedor inmobiliario y no por la EPS, como manda la ley.

“Haber sido informados en forma previa a la suscripción del presente Contrato, que la prestación de los servicios públicos de agua potable y desagüe, en EL LOTE y en LA URBANIZACIÓN corresponderán a la empresa SEDAPAL y los servicios de energía eléctrica y alumbrado público corresponderán a ENEL.

Asimismo, EL(LOS) COMPRADOR(ES) declaran haber sido informado(s) que aun cuando LA VENDEDORA haya cumplido con realizar todas las obras que le corresponde como habilitador urbano, estos servicios podrían no ser prestados directamente por SEDAPAL o ENEL, por demoras en los procesos internos o condicionamientos de dichas entidades; precisándose que dicha demora corresponderá única y exclusivamente a las mencionadas entidades.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) haber sido informado(s) que ante las posibles demoras por parte de SEDAPAL y/o ENEL, EL VENDEDOR ha expresado su compromiso de adoptar las medidas que resulten necesarias para que los servicios de agua potable, desagüe, energía eléctrica y alumbrado público sean brindados de manera permanente y continua en EL LOTE; precisándose que, en este único caso excepcional, EL(LOS) COMPRADOR(ES) recibirá(n) el servicio de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público en las mismas condiciones que los brindados por las entidades antes señaladas.

LA VENDEDORA comunicará por escrito a EL(LOS) COMPRADOR(ES) la obtención de la recepción final de las obras correspondientes a servicios públicos emitidas por las entidades correspondientes, precisándose que desde la fecha de emisión del documento donde conste la recepción final de obras, la responsabilidad en la prestación del servicio de agua, desagüe, energía eléctrica y alumbrado público será única y exclusivamente de SEDAPAL o ENEL, respectivamente; estableciéndose que a partir de dicha fecha EL(LOS) COMPRADOR(ES) podrá solicitar a la instalación del medidor o suministro correspondiente, asumiendo los costos que se deriven de ello y los gastos por el consumo del servicio.²²” (subrayado es agregado nuestro).

Creemos que las cláusulas incorporadas en los contratos de compraventa van más allá de la obligación de información exigida por el Art. 76.2 del Código de Protección y Defensa del Consumidor y reforzada a través de la resolución en contra de Villa Club S.A.; imponiéndose los proveedores inmobiliarios (así mismos) la obligación de subrogarse ante la EPS en el supuesto que ésta no pueda cumplir con prestar el servicio público requerido por alguna

²² Contrato de Compraventa Garantizada de la empresa Inversiones Centenario S.A.A. que será utilizado únicamente para fines académicos del presente trabajo.

carencia; en el caso concreto el abastecimiento de agua potable por parte de SEDAPAL. Esto no sólo genera mayores costos a la empresa inmobiliaria –los cuales terminará cargando a sus futuros clientes en el precio de venta-, sino también un desmedro a las expectativas del consumidor, considerando la forma en la prestación del servicio por parte de la empresa inmobiliaria; amén de los riesgos que la prestación pueda ocasionar²³.

De igual manera, vemos cómo en un proceso de habilitación urbana llevado a cabo por una empresa inmobiliaria y de acuerdo a la Ley 29090, la garantía implícita de la prestación del servicio público por parte de la EPS es desplazada por una garantía expresa en donde el proveedor inmobiliario informa al consumidor que podría no recibir el servicio público conforme a la ley y sus expectativas que éste sea prestado por una EPS. Esta garantía expresa es “*pactada*” en los contratos suscritos con los consumidores quienes, en su mayoría no leen los términos y condiciones del mismo y si lo leen, no lo entienden.

Siendo así, se refuerza la idea que el habilitador inmobiliario es responsable de la ejecución de las redes y conexiones de agua y desagüe y que –como consecuencia de las carencias de SEDAPAL– será también el encargado de abastecer de agua potable y alcantarillado a las nuevas unidades inmobiliarias hasta que SEDAPAL cuente con la infraestructura suficiente para tales fines.

Finalmente, nos invita a la reflexión sobre cuántas multas se pudieron haber ahorrado en contra de la empresa inmobiliaria si tan sólo SEDAPAL hubiese cumplido con su papel de prestador del servicio público y hubiese tenido la infraestructura necesaria para abastecer a las nuevas unidades inmobiliarias.

LA AFECTACIÓN A LA REPUTACIÓN DE LAS INMOBILIARIAS

Como bien hemos señalado, la imposición de una multa por parte de la Autoridad Administrativa implica un detrimento de la reputación o *goodwill* de las empresas inmobiliarias, más aún cuando existe una exigencia legal de publicitar el portal miraaquienlescompras del INDECOPI en todas las piezas publicitarias que se exhiban en el

²³ Entre los más importantes consideramos el riesgo a la salud como consecuencia del abastecimiento de agua potable a través de cisternas, así como la calidad del agua.

proceso de compra, generando esto, un daño directo a la marca –que tanto trabajo cuesta forjar- de las inmobiliarias.

En efecto, como ya lo señaló ROGERS hace ya más de 100 (cien) años, el *goodwill* se adhiere a la marca o a cualquier otro medio que identifique las mercancías en la mente del público.²⁴

Por su lado, GRISMORE señala que el “*propietario de la marca*” no posee propiamente a ésta, sino al *goodwill* que se ha forjado en relación a la misma.²⁵

Siendo así, es claro que no podemos desligar al *goodwill* o buena reputación de la marca. Son intrínsecas y servirán para identificar la calidad de un producto o servicio. En el caso concreto, la comercialización de bienes inmuebles.

Pongamos el siguiente ejemplo: Imaginémonos que deseamos comprar un inmueble y, como buenos consumidores informados, recurrimos al portal antes señalado, dándonos con la sorpresa que la empresa de la cual queremos adquirir el inmueble ostenta una millonaria multa como consecuencia de la falta de acceso al abastecimiento de agua potable. Entonces, buscamos una segunda empresa y nos damos con la sorpresa que se encuentra en la misma situación. Vamos por una tercera opción –que probablemente no sea la más adecuada por la cantidad de años en el mercado o por el producto que ofrece- y terminamos decantándonos por esta última a pesar que las dos primeras ofrecían un mejor producto, pero arrastraban el estigma de la multa impuesta por el INDECOPI. O peor aún, que la tercera opción también se encuentre sancionada por el INDECOPI con una multa millonaria por falta de acceso al servicio de agua potable.

Esto último es lo que viene sucediendo actualmente en Lima Norte, en donde la falta de infraestructura de SEDAPAL y las sanciones impuestas a las empresas inmobiliarias han terminado por “*espantar*” al consumidor inmobiliario²⁶.

²⁴ EDWARD S. ROGERS

1914 *Goodwill, Trademarks and Unfair Trading*. Chigaco, Nueva York.

²⁵ GROVER C. GRISMORE

1932 *The Assigment of Trademarks and Trade names*. Michigan.

²⁶ REDACCION GESTION

GESTION. Precio promedio de la vivienda en Lima Norte cayó en S/ 30,000 ¿Por qué? Gestión. 07 de mayo de 2019.

Consulta: 08 de noviembre de 2019.

<https://gestion.pe/economia/precio-promedio-vivienda-lima-norte-cayo-s-30-mil-266179>

En efecto, la falta de acceso al agua potable en Lima Norte –específicamente el distrito de Carabaylo- es la principal razón por la cual los consumidores inmobiliarios deciden no invertir sus ahorros en una vivienda en dicho sector. Asimismo, con la finalidad de mantener las ventas, las empresas inmobiliarias se han visto obligadas a bajar el precio de venta por metro cuadrado.

En efecto, la falta de infraestructura de SEDAPAL tiene como principal consecuencia no sólo el menoscabo de la reputación y de la marca del desarrollador inmobiliario, sino también la reducción de sus ingresos, considerando que, a efectos de poder culminar con sus proyectos, la empresa prestadora le demandará la ejecución de obras que son propias de su labor como EPS.

“Cuando uno quiere sacar un proyecto en Lima Norte, donde hay bastante terreno disponible, el principal problema de un inmobiliario es agua o desagüe. (Al inmobiliario) Le contestan que no hay agua o que sí tienen, pero todavía en un año. También se les dice que le dan el servicio, pero el privado debe hacer las obras del Estado. Esas obras son bastante onerosas.”²⁷

Teniendo como fuente a la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), podemos apreciar que Lima Norte ostenta el precio por metro cuadrado más barato de Lima, disminuyendo sus precios en 2019 incluso hasta en 30,000 (treinta mil) soles menos que en marzo de 2018.

²⁷ Ibid

15.2

Ticket promedio de venta (S/)

POR SECTORES LIMA



16.2 Ticket promedio por m2 de venta (S/)

POR SECTORES LIMA



Como podemos apreciar de las gráficas elaboradas por ASEI, Lima Norte no sólo ostenta el

precio por metro cuadrado más bajo de nuestra ciudad capital, sino que dicho precio de venta viene decreciendo conforme se va expandiendo la noticia que los desarrolladores inmobiliarios en dicho sector, venden inmuebles “*sin acceso al agua potable*”.

Sin perjuicio de lo señalado previamente y en atención al comentario previo de ROGERS, es necesario mencionar que “*el goodwill se adhiere a la marca o a cualquier otro medio que identifique*”, afectando no sólo a la marca sino a todo aquello que se le relacione, tal y como ocurre con las empresas societariamente vinculadas.

Siguiendo con el análisis de la empresa Paz-Centenario-Global S.A. notamos que ésta cambió de razón social, llamándose ahora Villa Club S.A. Si tenemos en consideración que esta empresa pertenece al grupo inmobiliario Centenario, que agrupa las empresas Inversiones Centenario S.A.A., Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Paz Centenario S.A., Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., entre otras; no resulta sorpresa el cambio de razón social a efectos de desvincular –al menos en cuanto a la afectación del *goodwill*-, a la empresa infractora y que “*contaminaría*” al grupo de empresas vinculadas.

En efecto, la decisión del grupo Centenario de retirar cualquier referencia al nombre Centenario de la marca Paz-Centenario-Global, obedece principalmente al escándalo suscitado a raíz del reportaje televisivo del programa Cuarto Poder y la posterior de la imposición de una multa –inicialmente- de más de 900 (novecientas) UITs. Es claro que dicha actuación de la entidad administrativa no sólo afectó la reputación de Villa Club S.A., sino a todo su grupo empresarial. Asimismo, dio pie a futuras investigaciones –muchas de oficio- en contra de inmobiliarias en la zona teniendo en consideración que el problema por falta de infraestructura de SEDAPAL afecta a toda la zona de Carabayllo.

CONCLUSIONES Y REFLEXIONES FINALES

Lima es ya una megalópolis con un crecimiento desordenado. Este caos, ha llevado al incremento de la oferta de inmuebles en la ciudad capital. Sobre el particular, son las empresas inmobiliarias las que mejor han aprovechado este crecimiento desordenado de Lima, ofertando proyectos en las zonas de Lima Norte, lugar donde se ha encontrado un nicho para estos proyectos.

Asimismo, la labor de “*urbanización*” de Lima, no depende única y exclusivamente de las

empresas inmobiliarias. Por el contrario, encuentran correlato junto a entidades públicas, tales como los municipios y las EPS, estas últimas, encargadas de suministrar los servicios públicos que requieran las nuevas unidades inmobiliarias, encontrando que la ineficiencia o carencia de cualquiera de estos actores, condenará al consumidor inmobiliario a una serie de problemas y reclamos que –probablemente- terminarán ante la Autoridad Administrativa en materia de protección al consumidor.

En efecto, el sector inmobiliario y construcción es el segundo más sancionado por parte del INDECOPI de acuerdo al ranking del portal miraaquienlecompras únicamente por debajo del sector banca y financieros.

Siendo así, tenemos que la falta de infraestructura de la EPS, en el caso concreto de SEPADAL, tendrá como consecuencia la afectación de los derechos de los consumidores inmobiliarios, considerando que su expectativa radica en que será ésta, quien le brinde el servicio de abastecimiento de agua potable. Sin embargo, al final del día, dicho servicio es prestado por el mismo desarrollador inmobiliario, frente a la carencia de infraestructura de la EPS, hecho que no es informado a los consumidores ni antes, ni durante la suscripción del contrato de compraventa.

Esta falta de idoneidad e información ha llevado a que la Autoridad Administrativa en materia de Protección al Consumidor emita resoluciones sancionando a diversas inmobiliarias por afectación al deber de información con multas, que inicialmente, superan las 900 (novecientas) UITs. Dichas sanciones afectan la buena reputación que puedan haber forjado dichas empresas.

Asimismo, consideramos que la afectación que puedan sufrir los consumidores inmobiliarios no es únicamente respecto del deber de información, sino también al deber de idoneidad, considerando que por ley expresa el servicio público de abastecimiento de agua potable debe ser prestado únicamente por SEDAPAL, generándose así una válida expectativa en el consumidor respecto de quién será el proveedor del servicio de abastecimiento de agua y desagüe. La inclusión en los contratos de compraventa de cláusulas que remitan que dicho servicio puede ser prestado por el desarrollador inmobiliario terminarían por desplazar esta garantía implícita por una garantía expresa.

De lo anteriormente señalado se colige que el deber de idoneidad de la empresa inmobiliaria,

inicialmente se encontraría resumido a la ejecución de obras de conexión de redes. Sin embargo, como consecuencia de la falta de infraestructura de la EPS, ésta también abarcaría la de abastecimiento de agua potable.

Finalmente, es importante señalar el menoscabo que sufren las empresas inmobiliarias a su reputación o *goodwill*, sobre todo considerando la obligación legal de mencionar en toda pieza publicitaria la referencia al portal [miraquienlecompras](http://miraquienlecompras.indecopi.gob.pe) del INDECOPI. Este menoscabo no sólo lo sufre la empresa inmobiliaria sino también todas aquellas que ofertan proyectos en la zona, viendo mermado sus ingresos como consecuencia de la falta de infraestructura de SEDAPAL en Lima Norte.

Siendo así, reiteramos la pregunta ¿cuántas multas se podrían haber ahorrado las empresas inmobiliarias si tan sólo...SEDAPAL hubiese contado con la infraestructura requerida para ejecutar los proyectos que en su papel de EPS le correspondían?

