

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Título del Informe

**“INFORME DE RELEVANCIA JURÍDICA SOBRE EXPEDIENTE N° 153-
2018/CC2, DENUNCIA CONTRA LOS PORTALES S.A. POR
INCUMPLIMIENTO AL DEBER DE IDONEIDAD”**

Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título profesional de
ABOGADO”

Autor

Luis Antonio Dávila Llacsahuanga

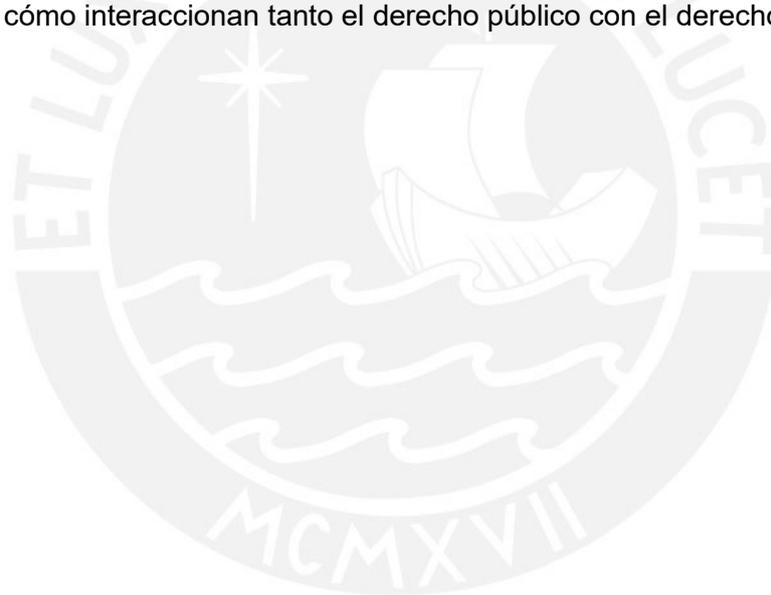
Revisor/a

Dr. John Iván Ortiz Sánchez

Lima, 2021

RESUMEN

El presente informe jurídico tiene como objetivo analizar la denuncia interpuesta por la señora Carla Marilú Pérez Palomino en contra de la empresa Los Portales S.A. ante la Comisión de Protección al Consumidor N° 1 del INDECOPI, por presuntas infracciones al deber de idoneidad regulado en el Código de Protección y Defensa del Consumidor: (i) por no haber cumplido con entregar el título de propiedad a pesar de la cancelación de la totalidad del precio de venta del inmueble adquirido; y, (ii) por no haber cumplido con extender la minuta y la escritura pública del inmueble a fin de que sea inscrito en los Registros Públicos. Con el análisis que realizaremos, intentaremos responder a las siguientes interrogantes: ¿Los Portales vulneró el Deber de Idoneidad en el presente caso?, ¿Las medidas correctivas impuestas por la Comisión de Protección y Defensa del Consumidor fueron razonables?, ¿En qué momento operó la transferencia de propiedad del Inmueble en favor de la Denunciante?, ¿Los Portales siguió el procedimiento adecuado para la inscripción de la habilitación urbana ante los Registros Públicos? Lo interesante del análisis de este expediente es que abarca diferentes especialidades y subespecialidades del derecho (derecho de protección al consumidor, derecho urbanístico, derecho civil contractual, derechos reales), pudiendo observar directamente cómo interaccionan tanto el derecho público con el derecho privado.



ÍNDICE ANALÍTICO

I.	INTRODUCCIÓN	4
1.1.	Identificación del área o las áreas sobre la que versa el Expediente elegido.....	6
1.1.1.	Derecho Administrativo en la especialidad de Derecho del Consumidor.....	6
1.1.2.	Derecho Administrativo en la especialidad de Derecho Urbanístico.....	6
1.1.3.	Derecho Civil en la especialidad de Contratos.....	7
1.1.4.	Derecho Civil en la especialidad de Reales: Propiedad.....	8
1.2.	Justificación de la elección del Expediente.....	8
II.	IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES DEL EXPEDIENTE	
2.1.	Antecedentes.....	10
2.2.	Primera Instancia – Comisión de Protección al Consumidor N° 2 – Sede Central	
2.2.1.	Denuncia.....	10
2.2.2.	Admisión a trámite de la Denuncia.....	11
2.2.3.	Descargos de Los Portales.....	12
2.2.4.	Resolución de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2	15
2.3.	Segunda Instancia – Sala Especializada en Protección al Consumidor	
2.3.1.	Recurso de Apelación presentado por Los Portales.....	15
2.3.2.	Admisión a trámite de la Apelación.....	17
2.3.3.	Escrito de contestación de apelación de la Denunciante....	17
2.3.4.	Resolución de la Sala Especializada en Protección al Consumidor.....	18
III.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	21
IV.	ANÁLISIS Y TOMA DE POSICIÓN SOBRE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	
4.1.	Problema Principal N° 1: ¿Los Portales vulneró el Deber de Idoneidad en el presente caso?.....	23

4.1.1.	Problema Secundario N° 1: ¿Fue correcta la sanción que determinó la Comisión en virtud al allanamiento de Los Portales?.....	26
4.1.2.	Problema Secundario N° 2: ¿La Comisión podía pronunciarse sobre el fondo del asunto pese al allanamiento de Los Portales?.....	28
4.2.	Problema Principal N° 2: ¿Las medidas correctivas impuestas por la Comisión fueron razonables?.....	31
4.2.1.	Problema Secundario N° 1: ¿Los Portales podía cumplir con las medidas correctivas impuestas por la Comisión en los términos que fueron planteadas?.....	33
4.2.2.	Problema Secundario N° 2: ¿Quién es el órgano competente para pronunciarse respecto al cumplimiento o incumplimiento de las medidas correctivas?.....	36
4.3.	Problema Principal N° 3: ¿En qué momento operó la transferencia de propiedad del Inmueble en favor de la Denunciante?.....	41
4.3.1.	Problema Secundario N° 1: ¿Por qué las partes suscribieron un Compromiso de Compraventa y no directamente un Contrato de Compraventa?.....	44
4.3.2.	Problema Secundario N° 2: ¿Hay incumplimiento contractual por parte de Los Portales al no haber independizado el Proyecto en un plazo razonable?.....	47
4.4.	Problema Principal N° 4: ¿Los Portales siguió el procedimiento adecuado para la inscripción de la Habilitación Urbana ante los Registros Públicos?.....	51
4.4.1.	Problema Secundario N° 1: ¿Por qué la emisión de la Resolución de Recepción de Obra es un requisito necesario para la emisión del Contrato de Compraventa en el procedimiento?.....	59
V.	CONCLUSIONES	62
VI.	BIBLIOGRAFÍA	63
VII.	RELACIÓN DE ANEXOS	65

I. INTRODUCCIÓN:

Desde finales de la década de los noventa e inicios de la década del 2000, nuestro país experimentó un “boom inmobiliario” como consecuencia, principalmente, de la creación de diversos programas sociales incentivados por el Estado siendo el principal de ellos el Fondo Mi Vivienda. El Fondo Mi Vivienda ha permitido que, durante estas dos décadas, muchas familias de los estratos sociales medios y bajos de nuestro país puedan acceder a bonos para adquirir viviendas a precios asequibles y cumplir el sueño de la “casa propia”.

En esta ecuación, el sector privado a través de las empresas del sector inmobiliario, juegan un rol fundamental, dado que estas empresas se encargan de urbanizar los terrenos en donde finalmente se ejecutan estos proyectos sociales, además de negociar con las entidades administrativas competentes y las entidades financieras (Bancos y Cajas) el financiamiento y desarrollo de estos proyectos, empleando para este fin a miles de profesionales especialistas y contratando a empresas de diferentes especialidades, dinamizando el mercado.

Sin embargo, esta interacción entre las empresas del sector inmobiliario y el Estado no ha estado exenta de dificultades desde sus inicios. Un primer problema que encontramos es la falta de catastro de predios rurales y urbanos a nivel nacional, lo cual dificulta el saneamiento físico legal de los terrenos donde se ejecutan los proyectos y, de otro lado, la excesiva demora por parte de las entidades administrativas que intervienen durante todo este proceso (municipalidades distritales y provinciales, Registros Públicos, COFOPRI, Ministerio de Cultura, entre otras). Sobre esto último, debemos precisar que esta demora puede deberse a la escasez de recursos humanos y tecnológicos para cumplir con estas funciones y también, lamentablemente, a la corrupción de algunos funcionarios públicos que condicionan la emisión de actos administrativos a favores económicos que no corresponden.

Por otro lado, en el caso de las empresas del sector inmobiliario, uno de los principales problemas encontrados, y que va de la mano con lo indicado en el párrafo precedente, es la excesiva demora en la obtención de los actos administrativos necesarios para continuar con el saneamiento físico – legal de los terrenos en donde ejecutan sus proyectos, lo cual genera que se incumplan con los plazos establecidos contractualmente con sus clientes en sus respectivos contratos de compraventa.

Ante esta situación planteada, la pregunta natural que surge es la siguiente: ¿Quién resulta perjudicado con estas deficiencias encontradas? Efectivamente, los “consumidores finales”. Desde esa familia que tuvo que ahorrar durante años para poder pagar la cuota inicial de un lote de terreno para construir su primera casa, hasta esa pareja de recién casados que tuvo que endeudarse con un banco por treinta (30) años para comprarse su primer departamento. Cualquiera sea el caso, son los ciudadanos quienes se ven perjudicados al no obtener su título de propiedad en un plazo justo.

El caso que se analizará en el presente informe, versa sobre una denuncia interpuesta por una clienta de una empresa inmobiliaria ante la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 – Sede Central del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y la Propiedad Intelectual (en adelante, “INDECOPI”), al ver que esta empresa, pese al tiempo transcurrido desde que suscribió el primer documento contractual y, a pesar de que había cumplido con todas las condiciones pactadas contractualmente, no había cumplido con independizar el terreno donde se ejecutaba el proyecto para que pueda inscribir su título de propiedad.

En atención al caso presentado, el presente informe tiene como objeto analizar, en primer lugar, las medidas correctivas interpuestas en la parte resolutive de la Resolución Final que emitió la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 – Sede Central, tras el allanamiento formulado por la empresa inmobiliaria en su escrito de descargos. Revisaremos también cuales fueron las consecuencias jurídicas del allanamiento formulado por la empresa inmobiliaria, de acuerdo con lo regulado en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, entre otros aspectos que expondremos con mayor detalle en los siguientes capítulos.

En segundo lugar, pese a que no fue materia de revisión por parte de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, analizaremos el motivo que originó el retraso en el otorgamiento del título de propiedad a la clienta. Para ello, nos detendremos en revisar el procedimiento que siguió la empresa inmobiliaria para obtener la habilitación urbana del proyecto y lo contrastaremos con el procedimiento regulado en la normativa especializada. ¿La excesiva demora en la independización del proyecto se debió a una negligencia por parte de la empresa inmobiliaria o de las autoridades administrativas?

En tercer lugar, consideramos oportuno determinar en qué momento operó la transferencia de propiedad del inmueble que adquirió la clienta y cuál es el procedimiento que se sigue para inscribir el derecho real de propiedad ante los Registros Públicos. ¿La transferencia de propiedad se dio de manera automática con el cumplimiento de todas las condiciones pactadas contractualmente, pese a que el proyecto no se encontraba independizado?

Finalmente, tomaremos posición respecto a la parte resolutive de la Resolución Final emitida por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 – Sede Central y respecto a la parte resolutive de la Resolución emitida por la Sala Especializada en Protección al Consumidor ¿Fue razonable la medida correctiva impuesta por la Comisión pese al allanamiento formulado por la empresa inmobiliaria? ¿Debió la Sala Especializada en Protección al Consumidor confirmar la resolución impuesta por la primera instancia?

Intentaremos absolver todas estas preguntas formuladas en los siguientes capítulos del presente informe.

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA O LAS ÁREAS DEL DERECHO SOBRE LA QUE VERSE EL EXPEDIENTE ELEGIDO:

Dada la complejidad del expediente materia del presente informe, consideramos que se abordan las siguientes especialidades y sub especialidades del derecho:

1.1.1. DERECHO ADMINISTRATIVO EN LA ESPECIALIDAD DE DERECHO DEL CONSUMIDOR

El Derecho Administrativo es la rama del derecho público que regula la organización y funciones de la Administración Pública, y su relación con sus administrados. Como se puede entender, esta rama del derecho comprende diferentes sub especialidades, dentro de las cuales encontramos el Derecho del Consumidor.

¿Qué debemos entender por Derecho del Consumidor? En palabras de Durand Carrión (Durand 2010: 69), el Derecho del Consumidor es el conjunto de medidas legales adoptadas por un Estado con la finalidad de defender la capacidad adquisitiva de su población, cautelar su salud y su integridad física frente a la administración de determinados productos y servicios, y garantizar la utilidad o capacidad de uso de los bienes que adquiera o de los servicios que contrate para la satisfacción de sus necesidades.

En el Perú, el marco normativo que regula esta subespecialidad del derecho, lo encontramos en la Ley N° 29571 – Código de Protección y Defensa al Consumidor (en adelante, el “Código de Protección al Consumidor”) y sus normas modificatorias, el cual establece cuales son los derechos que tienen los consumidores frente a las empresas proveedoras, dispone la protección de los consumidores en productos o servicios específicos, establece la responsabilidad y sanciones de los proveedores ante el incumplimiento del Código, entre otras medidas que se encuentran detalladas en la citada norma.

¿Cómo se vincula el Derecho del Consumidor con el presente caso? Ante la falta de entrega del título de propiedad del inmueble que había adquirido por parte de la empresa inmobiliaria, la clienta interpuso una denuncia ante la Comisión de Protección al Consumidor del INDECOPI e inicio un procedimiento administrativo por la vulneración al deber de idoneidad, el cual se encuentra regulado en el Código.

1.1.2. DERECHO ADMINISTRATIVO EN LA ESPECIALIDAD DE DERECHO URBANÍSTICO

Como ya definimos en el punto anterior que debemos entender por Derecho Administrativo, solo nos centraremos en definir al Derecho Urbanístico.

¿Qué debemos entender por Derecho Urbanístico? De acuerdo con Ortiz Sánchez (Ortiz 2017: 31), el derecho urbanístico es el conjunto de normas y

principios que regulan la función pública del urbanismo sobre las ciudades y las áreas metropolitanas. Por lo tanto, continua Ortiz, se trata de normas y principios que regulan la planificación urbana, el uso y el control del suelo, el contenido de la propiedad predial urbana y la ordenación del territorio, su ejecución y la regulación de la edificación.

En el Perú, no existe un código que compile las diferentes normas que abarcan esta subespecialidad del derecho; no obstante, para efectos del presente informe, nos centraremos en analizar lo establecido en algunos títulos de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, sus normas modificatorias y su reglamento regulado en el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, a fin de revisar el procedimiento que tenía que seguir la empresa inmobiliaria para obtener la independización del proyecto.

¿Cómo se vincula el Derecho Urbanístico con el presente caso? Si bien la empresa inmobiliaria se allanó frente a las imputaciones esgrimidas en la denuncia presentada por la clienta, uno de los argumentos que utilizó para intentar justificar esta demora fue que, las fases por las que atraviesa la obtención de una habilitación urbana de un proyecto inmobiliario son de carácter complejo y con plazos prolongados al ser necesaria la participación de diferentes entidades administrativas.

1.1.3. DERECHO CIVIL EN LA ESPECIALIDAD DE CONTRATOS

En contraste con el Derecho Administrativo que regula la relación entre la Administración Pública y sus administrados, podemos definir de manera general al Derecho Civil, como la rama del derecho que regula las relaciones patrimoniales y personales entre los diferentes sujetos de derecho privado o entre sujetos de derecho privado y sujetos de derecho público que actúan como privados.

¿Qué debemos entender por Derecho Civil Contractual? Como su nombre lo indica, es el conjunto de normas dentro de nuestro ordenamiento jurídico que sistematiza los diferentes tipos contractuales reconocidos en nuestro Código Civil, conocidos en la doctrina como contratos nominados o típicos, y que brinda las reglas generales que pueden seguir aquellos contratos que surgen de la dinámica comercial, también conocidos como contratos innominados o atípicos.

En el Perú, el marco normativo que regula al Derecho Civil Contractual lo encontramos en el Libro VII del Código Civil denominado “Fuentes de las Obligaciones”, específicamente en su Sección Primera (Contratos en General) y en su Sección Segunda (Contratos Nominados).

¿Cómo se vincula el Derecho Civil Contractual con el presente caso? En un primer momento, la clienta suscribió con la empresa inmobiliaria un Compromiso de Compraventa de Bien Futuro con la finalidad de adquirir un inmueble que aún no contaba ni con existencia física ni legal. Dentro de las condiciones establecidas en el citado compromiso, se establecía que, una vez que la clienta

cumpla con sus obligaciones, le correspondía suscribir una Minuta de Compraventa con la finalidad de formalizar la transferencia de propiedad del Inmueble.

1.1.4. DERECHO CIVIL EN LA ESPECIALIDAD DE REALES: PROPIEDAD

Como ya definimos en el punto anterior que debemos entender por Derecho Civil, solo nos centraremos en definir a los Derechos Reales, sin perjuicio de que nos centremos en el derecho real de propiedad.

¿Qué debemos entender por Derechos Reales? Según Avendaño Valdez (Avendaño 2016: 160), los derechos reales son aquellos que tienen como objeto de referencia, a efectos de satisfacer el interés de su titular, un bien mueble o inmueble que implica una relación directa sobre el mismo o su afectación jurídica a efectos de resguardar el cumplimiento de una determinada obligación.

En el Perú, el marco normativo que regula a los Derechos Reales lo encontramos en la Sección Tercera del Libro V del Código Civil denominado “Derechos Reales Principales”. Específicamente el derecho de propiedad lo encontramos en el Título II denominado “Propiedad”.

¿Cómo se vincula los Derechos Reales (específicamente el derecho de propiedad) en el presente caso? Si bien no se menciona directamente en el escrito de denuncia de la clienta, consideramos que uno de los puntos que se debe analizar en el presente caso es si se realizó de manera efectiva la transferencia de propiedad del inmueble que adquirió la clienta y en qué momento se perfeccionó esta transferencia de propiedad.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL EXPEDIENTE:

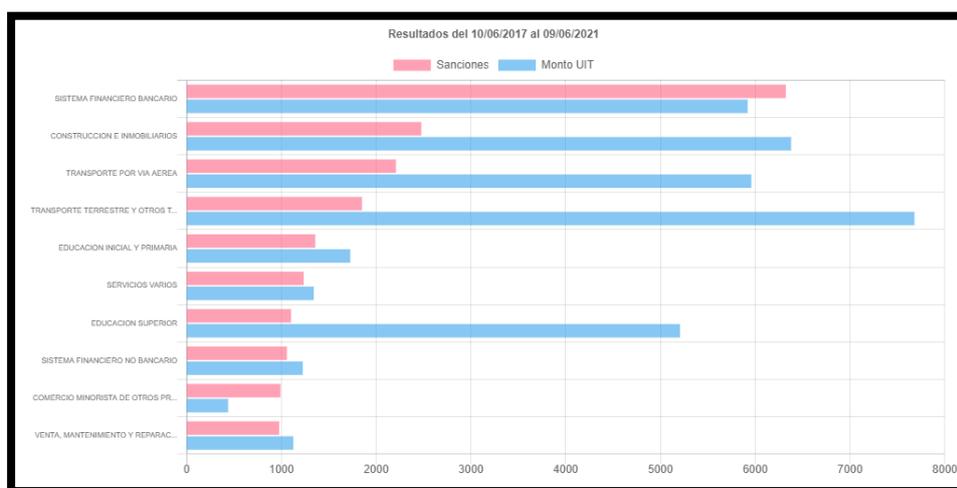
Las razones por las cuales decidimos elegir este expediente para la elaboración de nuestro informe, son las siguientes:

- 1) En primer lugar, este expediente cumple con vincular diferentes especialidades del Derecho Privado y Público las cuales, debido a la dinámica comercial actual y a la interacción constante entre el sector privado y la administración pública a través de los diferentes operadores del derecho, han aprendido a interrelacionarse. Un claro ejemplo de lo que mencionamos, se observa en la relación que surge entre el Derecho Urbanístico y el Derecho Civil Contractual como consecuencia de la suscripción de contratos de compraventa de bien futuro en proyectos de habilitación urbana (lotes de terreno) o en proyectos de edificaciones que se encuentran en proceso de saneamiento físico legal.

Desde nuestro punto de vista, esta particularidad le brinda al expediente elegido una complejidad extra que se podrá observar con mayor detalle en los siguientes capítulos del presente informe.

- 2) En segundo lugar, consideramos que este expediente sirve para ejemplificar la problemática que actualmente se observa en relación a la cantidad de sanciones que reciben las empresas del sector inmobiliario.

Como se puede observar en el siguiente gráfico obtenido de la página web del portal “Mira a quien le compras” del INDECOPI, correspondiente al ranking de sectores sancionados, las empresas del rubro construcción e inmobiliario ocupan el tercer lugar en cantidad de sanciones impuestas (un total de 2477 sanciones) y ocupan el segundo lugar por el monto de sanciones en UIT's (6378.70 UIT's), en los resultados que van desde el 10 de junio del 2017 hasta el 09 de junio de 2021, inclusive:



En el siguiente capítulo revisaremos a detalle cuales son los hechos del caso material del presente expediente.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES DEL EXPEDIENTE:

Según Rubio Correa (Rubio 2009: 338) existen dos tipos de hechos a considerar para efectos del presente informe: los hechos de fondo y los hechos procesales. Los hechos de fondo surgen a partir de la controversia generada entre las partes, mientras los hechos procesales se desarrollan a lo largo de la implementación del proceso (o del procedimiento con el presente caso).

En el presente caso, la identificación de los hechos de fondo y los hechos procesales que serán materia de análisis, se obtendrán de la revisión de:

- (i) Los escritos presentados por Los Portales S.A.;
- (ii) Los escritos presentados por la señora Carla Marilú Pérez Palomino;
- (iii) La Resolución Final N° 1920-2018/CC2, de fecha 17 de agosto de 2018 emitida por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 del INDECOPI – Sede Central; y
- (iv) La Resolución N° 1131-2019/SPC-INDECOPI, de fecha 29 de abril de 2019 emitida por la Sala Especializada en Protección al Consumidor.

A continuación, detallaremos los hechos relevantes del presente caso de manera cronológica.

2.1. ANTECEDENTES:

El día 13 de febrero de 2013, la señora Carla Marilú Pérez Palomino (en adelante, “la Denunciante”), suscribió con Los Portales S.A. (en adelante, “Los Portales”), un Compromiso de Compraventa de Bien Futuro – Crédito Hipotecario (en adelante, el “Compromiso”), con la finalidad de adquirir, posteriormente, el Lote N° 22 de la Manzana E del proyecto de vivienda social denominado “Villas del Sol de Ica – III Etapa” (en adelante, el “Inmueble”), ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, con un área aproximada de 108.50 m², cuyo precio de venta ascendió a la suma de S/ 82,844.00 (Ochenta y Dos Mil Ochocientos Cuarenta y Cuatro con 00/100 Soles).

Posteriormente, con fecha 2 de julio de 2014, la Denunciante y Los Portales suscribieron una adenda al Compromiso, a través del cual se modificó la cláusula octava referida a la forma de pago del precio de venta. Luego, con fecha 12 de julio de 2014 y tras haber cumplido con las obligaciones establecidas en el Compromiso, se le entregó en posesión el Inmueble a la Denunciante a través de la suscripción del Acta de Entrega correspondiente.

2.2. PRIMERA INSTANCIA – COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 – SEDE CENTRAL:

2.2.1. DENUNCIA:

Con fecha 8 de febrero de 2018, la Denunciante interpuso una denuncia contra Los Portales ante la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 del INDECOPI

– Sede Central (en adelante, la “Comisión”) en virtud de los siguientes argumentos:

- La Denunciante señala que, a pesar de haber cancelado la totalidad del precio de venta del Inmueble y de haberlo recibido de manera satisfactoria, Los Portales no le habría hecho entrega de su título de propiedad pese a que habían transcurrido aproximadamente cuatro (4) años de haber tomado posesión efectiva del Inmueble.
- Respecto a esto último, la Denunciante indica que Los Portales puso pretextos injustificados para no extender la Minuta, elevarla a Escritura Pública e iniciar los trámites de inscripción ante los Registros Públicos, condicionando esta suscripción al requerimiento de documentos innecesarios, causando un daño moral patrimonial, daño económico, lucro cesante y daño emergente.
- La Denunciante afirma que, debido a que no se ha realizado la transferencia a nivel registral, Los Portales se beneficia de su Inmueble al tener la oportunidad de solicitar créditos bancarios y garantías hipotecarias, configurándose un aprovechamiento indebido y enriquecimiento ilegal.
- La Denunciante exige que se le entregue la Minuta, esta se eleve la Escritura Pública (asumiendo Los Portales los gastos notariales) y se inscriba el Inmueble en los Registros Públicos (asumiendo Los Portales los gastos registrales).

La Denunciante presentó como medios probatorios en su escrito de denuncia, los siguientes anexos: (i) Copia del Compromiso con sus respectivos Anexo 1 (Hoja de Resumen de la Operación) y Anexo 2 (Especificaciones Técnicas); (ii) Copia de la Adenda al Compromiso; (iii) Copia del Acta entrega del Inmueble; y (iv) Copia del borrador de la minuta entregada por Los Portales.

2.2.2. ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA DENUNCIA:

Con fecha 7 de marzo de 2018, Los Portales fue notificado con la Resolución N° 1 de fecha 5 de marzo de 2018, emitida por la Comisión, la cual contenía la admisión a trámite de la denuncia interpuesta por la Denunciante recaída en el Expediente N° 153-2018/CC2, por presuntas infracciones a los artículos 18^{o1} y 19^{o2} del Código en tanto Los Portales:

¹ Artículo 18°. – Idoneidad

Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.

La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado.

Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.

² Artículo 19°. – Obligaciones de los proveedores

- No habría entregado el título de propiedad a la Denunciante, pese a que habría cancelado la totalidad del precio de venta del Inmueble.
- No habría cumplido con extender la Minuta y Escritura Pública del Contrato del Inmueble, a fin de que sea inscrito en los Registros Públicos.

En virtud de lo anterior, se le solicitó a Los Portales que presente sus descargos en el plazo de cinco (5) días hábiles contados desde la notificación de la mencionada Resolución y, adicionalmente, se programó una audiencia de conciliación para el día 9 de abril de 2018.

Los Portales solicitó una prórroga para la presentación de su escrito de descargos, la cual fue concedida por la Comisión a través de la Resolución N° 2 de fecha 22 de marzo de 2018, la cual fue notificada a Los Portales el 27 de marzo de 2018, a través de la cual otorgan una prórroga de tres (3) días hábiles para la presentación del mencionado escrito.

2.2.3. DESCARGOS DE LOS PORTALES:

Con fecha 3 de abril de 2018, Los Portales presentó su escrito de descargos, señalando lo siguientes argumentos con relación a las imputaciones planteadas por la Comisión:

- Respecto a que no habría entregado el título de propiedad a la Denunciante pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Inmueble, Los Portales manifestó lo siguiente:
 - o La cláusula décimo quinta del Compromiso establecía las condiciones para la entrega de la Minuta, las cuales son las siguientes: (i) la cancelación del íntegro del precio de venta pactado; y (ii) la inscripción registral de la independización de las unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto.
 - o El Proyecto donde se encuentra ubicado el Inmueble corresponde a uno concerniente a Programas de Vivienda Social (Mi Vivienda) promovido por el Estado, por lo que su implementación suele adoptar, entre otras, la venta a través de un crédito hipotecario, el cual puede ser otorgado por la entidad financiera que financia el proyecto inmobiliario. De manera previa, esta entidad financiera debe firmar un Convenio de Financiamiento con el constructor y/o proveedor inmobiliario (en el presente caso, Los Portales), requiriendo la constitución de una hipoteca sobre el terreno donde se ejecuta el Proyecto. Dicha hipoteca es

El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

levantada por la entidad financiera una vez que la misma cumpla con inscribir los créditos hipotecarios que hubiera otorgado en su momento en las partidas registrales independizadas.

- Adicionalmente, resulta necesario tener en consideración que las fases que atraviesa la inscripción de una Habilitación Urbana de un proyecto inmobiliario son de carácter complejo y con plazos prolongados, al ser necesaria la participación de diferentes entidades administrativas.
- Sin perjuicio de lo anterior, Los Portales tiene la obligación de entregar a la Denunciante la Partida Electrónica saneada (sin cargas ni gravámenes) y la minuta de compraventa correspondiente luego del cumplimiento de las obligaciones pactadas en el Compromiso.
- Respecto a que no habría cumplido con extender la Minuta y Escritura Pública del Contrato a fin de que sea inscrito en los Registros Públicos, Los Portales manifestó lo siguiente:
 - La Denunciante se acercó a sus oficinas para firmar la Minuta; no obstante, debido a un error operativo, se emitió un modelo que contemplaba la forma de pago a través de un crédito hipotecario, cuando en realidad el Inmueble ya se había cancelado en su totalidad para esa fecha por la Denunciante.
 - Este incidente originó que se convoque a la Denunciante a una segunda reunión para firmar la Minuta; no obstante, en dicha ocasión, la Denunciante solicitó la inclusión de adquisición del Inmueble bajo el régimen de separación de bienes por cuanto señaló estar casada, para cuyo efecto se le solicitaron los documentos que acreditaran las inclusiones solicitadas. Lamentablemente, la Denunciante no tenía los documentos correspondientes por lo que no se pudo emitir la Minuta solicitada y se pactó una tercera reunión, a la cual la Denunciante tampoco llevó los documentos completos.
 - Sin embargo, dado que Los Portales no emitió la Minuta en la primera oportunidad por un error operativo, considera que existe una responsabilidad que debe ser subsanada.

En virtud de lo señalado en los párrafos anteriores, Los Portales procedió con allanarse a las pretensiones de otorgamiento de documentos contractuales y consecuente inscripción del Inmueble en los Registros Públicos, conforme a lo establecido en el artículo 112° del Decreto Legislativo N° 1308³, reiterando a su disposición de proceder con la entrega de la Minuta.

³ Artículo 112. – Criterios de graduación de las sanciones administrativas.

Al graduar la sanción, el órgano resolutivo puede tener en consideración los siguientes criterios:
(...)

Se consideran circunstancias atenuantes especiales, las siguientes:

Asimismo, Los Portales consideró pertinente reiterar que no existió intencionalidad, dolo o mala fe de su parte, toda vez que realizó las acciones necesarias para obtener la independización registral en el plazo más breve posible y levantar la hipoteca correspondiente al financiamiento del Proyecto.

2.2.4. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2:

Una vez que ambas partes presentaron sus descargos, con fecha 11 de setiembre de 2018 y 24 de setiembre de 2018, Los Portales y la Denunciante, respectivamente, fueron notificados con la Resolución Final N° 1920-2018/CC2 de fecha 17 de agosto de 2018, emitida por la Comisión (en adelante, la “Resolución Final”). Los fundamentos que brindó la Comisión en esta Resolución Final para resolver el presente procedimiento fueron los siguientes:

- En primer lugar, consideró que el hecho imputado referido a que Los Portales no habría entregado el título de propiedad a la Denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Inmueble, es consecuencia directa del hecho referido a que Los Portales no habría cumplido con otorgar la Minuta y subsiguiente Escritura Pública del Contrato a fin de que se inscriba la propiedad del Inmueble.
- En ese sentido, la Comisión procedió a evaluar las referidas imputaciones de manera conjunta como una sola imputación, quedando redactada de la siguiente manera: Los Portales no habría entregado el título de propiedad a la Denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta el Inmueble, en tanto no habría cumplido con extender la Minuta y Escritura Pública del Contrato del Inmueble, a fin de que sea inscrito en los Registros Públicos.
- La Comisión precisó que, pese a que transcurrieron cuatro (4) años desde la fecha de entrega del Inmueble, no obran medios probatorios que acrediten la inscripción de la propiedad del Inmueble a favor de la Denunciante. En ese sentido, señalan que la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante, la “Sala”), en anteriores pronunciamientos, había establecido que el proveedor (en este procedimiento, Los Portales) se encuentra en mejor posición para aportar medios probatorios que permitan determinar que existió una causa justificada para la demora en el otorgamiento de la Minuta y, por ende, para elevar a Escritura Pública, e inscribir el Inmueble a favor de la Denunciante.

-
1. La presentación por el proveedor de una propuesta conciliatoria dentro del procedimiento administrativo que coincida con la medida correctiva ordenada por el órgano resolutorio.
 2. Cuando el proveedor acredite haber concluido con la conducta ilegal tan pronto tuvo conocimiento de la misma y haber iniciado las acciones necesarias para remediar los efectos adversos de la misma.
 3. En los procedimientos de oficio promovidos por una denuncia de parte, cuando el proveedor se allana a la denuncia presentada o reconoce las pretensiones en ella contenidas, se da por concluido el procedimiento liminalmente, pudiendo imponerse una amonestación si el allanamiento o reconocimiento se realiza con la presentación de los descargos; caso contrario la sanción a imponer será pecuniaria (...). En todos los supuestos de allanamiento y reconocimiento formulados con la presentación de los descargos, se exonera al denunciado del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas (...).

- Sin embargo, Los Portales no habría cumplido con acreditar que la demora hubiese sido atribuible a causas no imputables a ellos mismos, por lo que debe declararse su responsabilidad por el incumplimiento de la obligación pactada.
- Por lo tanto, aun cuando no se hubiese pactado en el Compromiso un plazo específico para la entrega de la partida registral del Inmueble a favor de la Denunciante, un consumidor espera que dicha gestión se realice en un plazo razonable en tanto incide en el goce de su propiedad.

Como consecuencia de los argumentos señalados en los párrafos anteriores, la Comisión decidió lo siguiente:

- Declarar fundada la denuncia interpuesta por la Denunciante en tanto quedó acreditada que Los Portales no cumplió con entregar el título de propiedad a la Denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Inmueble, en tanto no cumplió con otorgar la Minuta y la subsiguiente Escritura Pública de la compraventa.
- Ordenar a Los Portales en calidad de medida correctiva que, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la Resolución Final, cumpla con:
 - o Otorgar la Minuta y subsiguiente Escritura Pública de compraventa a favor de la Denunciante, a costo de Los Portales;
 - o Inscribir la transferencia de propiedad del Inmueble en Registros Públicos, a favor de la Denunciante a costo de Los Portales y proceda a entregar a la Denunciante la partida registral de propiedad del Inmueble;
 - o Cumpla con el pago de las costas ascendentes a S/ 36.00 (Treinta y Seis con 00/100 Soles) a favor de la Denunciante.
- Imponer a Los Portales una sanción de amonestación.

2.3. SEGUNDA INSTANCIA – SALA ESPECIALIZADA EN PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR:

2.3.1. RECURSO DE APELACIÓN PRESENTADO POR LOS PORTALES:

Con fecha 2 de octubre de 2018, Los Portales interpuso un recurso de apelación, conforme a lo establecido en el numeral 109.1 del artículo 109^{o4} y el literal b) del numeral 207.1 del artículo 207^{o5} de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento

⁴ Artículo 109. – Facultad de contradicción administrativa

109.1 Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
(...)

Administrativo General y el artículo 38⁶ del Decreto Legislativo N° 807 – Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI, solicitando que la Comisión revoque y/o declare la nulidad de la Resolución Final de acuerdo con los siguientes argumentos:

- La secuencia de documentos que deben ser emitidos para lograr la inscripción de transferencia de dominio de un bien inmueble ante los Registros Públicos, es la que se detalla a continuación:
 - o Primero: Otorgamiento de la Minuta, la cual debe ser suscrita por el vendedor y el comprador y debe tener la indicación (solicitud) de ser elevada a Escritura Pública.
 - o Segundo: Notario Público recibe la Minuta (con las firmas completas) y demás documentos que solicite el Notario para este efecto a cada una de las partes (DNI, Partida Registral, HR/PU, entre otros), y en virtud de ellos emite una Escritura Pública, la misma que debe ser suscrita por el vendedor y el comprador, con la indicación de que se emita el Parte Notarial respectivo, a nombre de un presentante determinado.
 - o Tercero: Emisión del Parte Notarial por parte del Notario Público, el cual deberá ser ingresado a la oficina de Registros Públicos competente y con ello finalmente se inscribirá la compraventa.
- La Comisión ordenó otorgar tanto la Minuta como la Escritura Pública de compraventa, sin observar que los referidos actos jurídicos son de naturaleza bilateral y que para su emisión se requiere indispensablemente de la participación e intervención de ambas partes. Así, al ser la Escritura Pública un acto originado como consecuencia de la emisión previa de una Minuta de Compraventa, es de conocimiento público que el Notario no emitirá Escritura Pública alguna, sino cuenta con la Minuta firmada por todas las partes intervinientes y demás requisitos legales que requiera el Notario.
- La Comisión no consideró que previamente al otorgamiento de una Escritura Pública de compraventa, el Notario Público tiene la obligación legal de verificar el cumplimiento de ciertos requisitos tributarios que corresponde cumplir a cada una de las partes, como por ejemplo lo relativo a la Ley de Tributación Municipal.

⁵ Artículo 207. – Recursos Administrativos

207.1. Los recursos administrativos son:
(...)

b) Recurso de apelación.

⁶ Artículo 38. - El único recurso impugnativo que puede interponerse durante la tramitación del procedimiento es el de apelación, que procede únicamente contra la resolución que pone fin a la instancia, contra la resolución que impone multas y contra la resolución que dicta una medida cautelar. La apelación de resoluciones que ponen fin a la instancia se concederá con efecto suspensivo. La apelación de multas se concederá con efecto suspensivo, pero será tramitada en cuaderno separado. La apelación de medidas cautelares se concederá sin efecto suspensivo, tramitándose también en cuaderno separado.

- Si bien la propiedad aún no se encuentra inscrita a nombre de la Denunciante en los Registros Públicos, resulta pertinente precisar que, de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico, los Registros Públicos constituyen un sistema declarativo con efectos publicitarios que pretende resguardar la fe pública, mas no un sistema constitutivo para el reconocimiento del derecho inscrito.
- No existe medio legal que permita a Los Portales obligar a la Denunciante para que suscriba y/o emita los documentos necesarios para concluir con la inscripción del inmueble a su nombre, siendo el único supuesto el inicio de un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, el mismo que tampoco podría ser iniciado como tal, por cuanto el pre-requisito para su consecución es que la parte demandante tenga la Minuta suscrita por todos los intervinientes.

2.3.2. ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA APELACIÓN:

Con fecha 13 de febrero de 2019, tanto Los Portales como la Denunciante fueron notificados con el Proveído N° 1 de fecha 21 de enero de 2019, a través del cual se pone en conocimiento de la Denunciante la apelación formulada por Los Portales contra la Resolución Final emitida por la Comisión y se le otorga a la Denunciante, un plazo de cinco (5) días hábiles para poner en conocimiento de la Sala su posición con relación a los argumentos esgrimidos en la apelación.

2.3.3. ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE APELACIÓN DE LA DENUNCIANTE:

De conformidad con lo indicado en el párrafo precedente, con fecha 20 de febrero de 2019, la Denunciante presentó un escrito absolviendo el escrito de apelación presentado por Los Portales, esgrimiendo los siguientes argumentos:

- Los Portales no ha acreditado con documento registral actual ser el propietario del terreno vendido, ni tener la independización del Inmueble para poder suscribir la Minuta y Escritura Pública. Tampoco han exhibido la Copia Literal de la Partida Registral N° 11114200 de la Oficina Registral de Ica correspondiente al Inmueble.
- Cuando INDECOPI manifiesta que se debe entregar la Minuta, entonces todo acto constitutivo tiene actos preparatorios, los cuales deberían haber sido la redacción de la minuta debidamente firmada y el ingreso a la notaria con el cargo a que la persona se apersona a firmar la Minuta y la Escritura Pública simultáneamente.
- Los Portales tendrían que asumir el pago de todos los impuestos, es decir acercarse a la Municipalidad, verificar si hay alguna deuda.
- Lo que es fundamental para la transferencia de propiedad e inscripción registral de un inmueble, es la Partida Registral del Inmueble, lo cual Los Portales no ha acreditado fehacientemente.

- INDECOPI debió haber considerado la conducta procesal del denunciado para el momento de emitir la resolución, entendiendo que el allanamiento tiene que ir acompañado del cumplimiento de lo ordenado por INDECOPI.
- La Minuta que presenta Los Portales, incurre en error material grave toda vez que en dicho documento se manifiesta que la Denunciante adquiere el Inmueble como bien propio al gozar del régimen de separación de patrimonios, lo cual es falso porque ella adquiere y cancela el Inmueble antes de contraer matrimonio, adquiriéndolo como soltera en condición de bien propio.
- Los Portales no han mostrado diligencia al momento de solicitar a la Municipalidad el HR y PU del Inmueble, con la finalidad de inscribir la propiedad del Inmueble en Registros Públicos.
- Si bien es cierto que la inscripción en Registros Públicos es un tema declarativo, el no tener inscrito un Inmueble en Registros Públicos crea un perjuicio patrimonial de no poder tener acceso al crédito, no poder constituir una hipoteca, entre otros.

2.3.4. RESOLUCIÓN DE LA SALA ESPECIALIZADA EN PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR:

Finalmente, con fecha 8 de mayo de 2019 y 9 de mayo de 2019, la Denunciante y Los Portales, respectivamente, fueron notificados con la Resolución N° 1131-2019/SPC-INDECOPI de fecha 29 de abril de 2019, emitida por la Sala.

Los fundamentos que brindó la Sala en esta Resolución Final para resolver el presente procedimiento fueron los siguientes:

- Sobre el extremo materia de pronunciamiento, precisó que el análisis de la Resolución Final se limitará al extremo impugnado por Los Portales en su recurso de apelación, referido a la medida correctiva.
- La medida correctiva ordenada por la Comisión resulta idónea al habersele ordenado realizar las gestiones y asumir los costos para el otorgamiento de la Minuta subsiguiente Escritura Pública de compraventa a favor de la Denunciante, así como inscribir la transferencia de propiedad del Inmueble en Registros Públicos a favor de la Denunciante y entregarle la Partida Registral de propiedad de su Inmueble.
- Aunado a ello, los argumentos esgrimidos por Los Portales no dan cuenta alguna imposibilidad en cumplir la medida correctiva ordenada, más aún cuando no ha cumplido con presentar alguna prueba que acredite de manera fehaciente la citada imposibilidad para el cumplimiento de lo ordenado.
- Si bien Los Portales alegó una presunta falta de participación y colaboración con la Denunciante a efecto de cumplir con lo ordenado adjuntado dos (2)

cartas notariales remitidas a la Denunciante a efectos de que se apersona a sus oficinas para suscribir la Minuta; sin embargo, la Denunciante no se habría apersonado; la Sala consideró que no correspondía emitir un pronunciamiento sobre el particular, dado que los hechos referidos al cumplimiento de la medida correctiva corresponde a ser evaluados por la autoridad competente para ello.

- Consideró que el plazo de quince (15) días hábiles otorgados por la Comisión para el cumplimiento de la medida correctiva, resulta razonable y suficiente a efectos de que la denunciada pueda cumplir la medida correctiva.
- Señaló que el plazo transcurrido entre la emisión de la Resolución Final (17 de agosto de 2018) a la fecha de emisión de su Resolución, exceden en más de ocho (8) meses, por lo que resulta razonable que Los Portales cumpla lo dispuesto por la Comisión en el plazo otorgado, no evidenciándose vulneración alguna a los principios del derecho administrativo.
- No le corresponde actuar como intermediario entre las partes en la ejecución de los mandatos dictados y, por tanto, las comunicaciones que conlleven el cumplimiento de los mismos, el cual debe efectuarse directamente entre los administrados.
- Consideró que las sanciones administrativas persiguen una finalidad pública por parte del Estado que es desincentivar conductas ilícitas, razón por la cual es la propia administración pública la encargada de establecer la procedencia y naturaleza de la sanción a imponer, así como la cuantía de ser el caso, de modo tal que cumpla con los fines públicos.
- Por los motivos antes expuestos, la Sala desestimó la solicitud de la Denunciante, pues no cuenta con legitimidad para cuestionar la sanción impuesta a la denunciada, en tanto la imposición de una sanción responde a la defensa y tutela del interés público asignada exclusivamente a la administración.

Como consecuencia de los argumentos señalados en los párrafos anteriores, la Sala decidió lo siguiente:

- Se confirmó la resolución venida en grado en el extremo que ordenó a Los Portales, en calidad de medida correctiva, que en el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la Resolución, cumpla con:
 - o Otorgar la Minuta y subsiguiente Escritura Pública de compraventa a favor de la Denunciante a costo de Los Portales.
 - o Inscribir la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos a favor de la Denunciante a costo de Los Portales, y proceda a entregar a la Denunciante la Partida Registral de propiedad del Inmueble.

- Los Portales que deberá presentar a la Comisión los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la medida correctiva ordenada, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados a partir del vencimiento del plazo otorgado para tal fin; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117° del Código.

Luego de haber revisado cuales fueron los principales hechos del caso materia del expediente, en el siguiente capítulo expondremos cuales son los principales problemas jurídicos que hemos encontrado en el expediente.



III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS:

Después de haber revisado los antecedentes del expediente materia del presente informe, hemos identificado diversos problemas jurídicos los cuales podemos abordar tomando en consideración las siguientes especialidades y sub especialidades del derecho.

En ese sentido, nosotros identificamos los siguientes problemas jurídicos que expondremos a continuación:

- 3.1. PROBLEMA PRINCIPAL N° 1: ¿Los Portales vulneró el Deber de Idoneidad en el presente caso?
 - 3.1.1. PROBLEMA SECUNDARIO N° 1: ¿Fue correcta la sanción que determinó la Comisión en virtud al allanamiento de Los Portales?
 - 3.1.2. PROBLEMA SECUNDARIO N° 2: ¿La Comisión podía pronunciarse sobre el fondo del asunto pese al allanamiento de Los Portales?
- 3.2. PROBLEMA PRINCIPAL N° 2: ¿Las medidas correctivas impuestas por la Comisión fueron razonables?
 - 3.2.1. PROBLEMA SECUNDARIO N° 1: ¿Los Portales podía cumplir con las medidas correctivas impuestas por la Comisión en los términos que fueron planteadas?
 - 3.2.2. PROBLEMA SECUNDARIO N° 2: ¿Quién es el órgano competente para pronunciarse respecto al cumplimiento o incumplimiento de las medidas correctivas?
- 3.3. PROBLEMA PRINCIPAL N° 3: ¿En qué momento operó la transferencia de propiedad del Inmueble en favor de la Denunciante?
 - 3.3.1. PROBLEMA PRINCIPAL N° 1: ¿Por qué las partes suscribieron un Compromiso de Compraventa y no directamente un Contrato de Compraventa?
 - 3.3.2. PROBLEMA PRINCIPAL N° 2: ¿Hay incumplimiento contractual por parte de Los Portales al no haber independizado el proyecto en un plazo razonable?
- 3.4. PROBLEMA PRINCIPAL N° 4: ¿Los Portales siguió el procedimiento adecuado para la inscripción de la habilitación urbana ante los Registros Públicos?
 - 3.4.1. PROBLEMA PRINCIPAL N° 1: ¿Por qué la emisión de la Resolución de Recepción de Obra es un requisito necesario para la emisión del Contrato de Compraventa en el procedimiento?

En el siguiente capítulo analizaremos cada uno de estos problemas jurídicos y emitiremos nuestra posición respecto a los argumentos esgrimidos por la Demandante, de Los Portales y sobre las resoluciones emitidas por la Comisión y por la Sala.



IV. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS Y POSICIÓN DEL AUTOR:

4.1. PROBLEMA PRINCIPAL N° 1: ¿LOS PORTALES VULNERÓ EL DEBER DE IDONEIDAD EN EL PRESENTE CASO?

Para analizar si Los Portales vulneró el deber de idoneidad de la Demandante, tenemos que tener en claro su alcance de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico. En ese sentido, debemos mencionar que, el deber de idoneidad, se encuentra regulado en el primer párrafo del artículo 18° del Código de Protección al Consumidor, el cual, a la letra, señala lo siguiente:

“Artículo 18°. – Idoneidad

Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. (...)”

Como se puede observar del citado artículo, el deber de idoneidad se constituye como aquella correspondencia entre lo que el consumidor espera y lo que el proveedor realmente ofrece. En ese sentido, si un proveedor ofrece un producto o servicio con determinadas características, el consumidor deberá recibir exactamente lo que le han ofrecido sin alguna alteración o modificación.

Adicionalmente, respecto al deber de idoneidad, Rodríguez señala lo siguiente:

*La ahora Sala Especializada en Protección al Consumidor resolvió, en tal sentido, que: “[...] **el deber de idoneidad se materializa en que los productos y servicios que el proveedor pone en circulación en el mercado respondan a las expectativas de un consumidor razonable**”. Asimismo, se desarrolló que “el concepto que subyace a la protección de la idoneidad de los servicios consiste en garantizar la satisfacción de las expectativas del consumidor [...] sobre la base de esta expectativa, se presume que un producto es idóneo para los fines y usos previsibles para los cuales normalmente éstos se adquieren en el mercado. (Rodríguez 2014: 304)*

(Subrayado y resaltado nuestro)

De acuerdo a lo que indica el autor, el deber de idoneidad implica que el proveedor responda a las expectativas del consumidor (desde luego expectativas razonables). Por tal motivo, en garantía de este deber, el Estado ofrece un marco de protección para las expectativas razonables del consumidor en el marco de una relación de consumo, generando que el consumidor reciba lo que realmente ha solicitado.

Por ejemplo, en el presente caso, si la Denunciante pactó en el Compromiso y en el Contrato suscrito con Los Portales, que el Inmueble se entregaría debidamente saneado (es decir, con su minuta de compraventa (título de propiedad) y con su partida independizada en los Registros Públicos), Los Portales debió entregar el Inmueble en ese estado.

Por otro lado, el segundo párrafo del artículo 18° del Código de Protección al Consumidor indica lo siguiente:

*“Artículo 18°. – Idoneidad
(...)”*

La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado. (...)”

Como se puede observar en el citado artículo, existe idoneidad cuando el producto o servicio ofrecido cumple con la finalidad para el cual ha sido puesto en el mercado, garantizando de esta forma la transparencia del mercado e imponiendo un deber en el proveedor de no defraudar las expectativas del consumidor.

Por otro lado, debemos precisar que el deber de idoneidad se manifiesta en la oferta atractiva que genera el interés en el consumidor. La forma atractiva en que se ofrece un producto o servicio actúa como condicionante para que el consumidor opte por dicho producto o servicio en particular, entre los demás productos o servicios que se encuentran en el mercado.

Por ejemplo, la Denunciante pudo haber optado en adquirir su Inmueble con Los Portales porque confió en la experiencia que tiene esta empresa en este tipo de productos inmobiliarios, considerando su experiencia por los años que tiene en el rubro inmobiliario.

De la revisión de los medios probatorios que adjuntó la Denunciante en su escrito de denuncia, se aprecia que cumplió con el pago total del precio de venta del Inmueble, razón por la cual Los Portales procedió con su entrega física tal y como se acredita con el Acta de Entrega de inmueble; sin embargo, pese al tiempo transcurrido a la fecha de interpuesta la denuncia, Los Portales no había logrado independizar el Proyecto generándose un cumplimiento parcial de sus obligaciones.

El incumplimiento parcial de las obligaciones del proveedor trae como consecuencia una infracción al deber de idoneidad, ya que no cumplió con entregar lo que había ofrecido en un tiempo razonable para este tipo de producto, defraudando las expectativas razonables del consumidor.

Es decir, se generó lo que señala Bullard:

“Sin embargo, para determinar qué es lo que el consumidor compró o adquirió es necesario reconstruir un modelo ideal de bien, aquel que dadas las circunstancias él esperaría haber recibido. El análisis de idoneidad pasa por la reconstrucción de este bien o servicio que hubiera esperado el consumidor, pero no el concreto y de carne y hueso, sino un consumidor razonable en las mismas circunstancias, para luego compararlo con el bien o servicio que efectivamente recibió. Si se aprecia una diferencia significativa entre ese modelo y lo que se recibió, en perjuicio del propio consumidor, entonces se considera que el bien no es idóneo.” (Bullard 2010: 16)

Ante esta situación, Los Portales pudo haber argumentado en su escrito de descargos, una causa objetiva que justificara la falta del cumplimiento en su obligación de sanear legalmente el terreno donde se ubica el proyecto para intentar exonerarse de responsabilidad, tal como lo señala el segundo párrafo del artículo 104° del Código de Protección al Consumidor:

*“Artículo 104. – Responsabilidad Administrativa del proveedor
(...)*

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”.

Si bien Los Portales señaló en su escrito de descargos que, para la emisión de la minuta de compraventa (título de propiedad) era necesaria la independización del Inmueble, lo cual tiene un proceso complejo que no se puede cumplir sin la independización del Proyecto; de la revisión de los medios probatorios se puede apreciar que no consta documento o medio de prueba que acredite que esta demora se deba a alguna causa fortuita, de fuerza mayor o justificada para exonerarlo de responsabilidad de acuerdo a lo señalado en el citado artículo (demora de las Entidades Prestadoras de Servicio en la emisión de las factibilidades del servicio, demora de la Municipalidad Provincial de Ica en la emisión de la Recepción de Obra, entre otros supuestos).

Posición del Autor:

Como consecuencia de lo anterior, podemos determinar que Los Portales no cumplió con el deber de idoneidad regulado en el Código de Protección al Consumidor, pues solo hizo entrega física del Inmueble, mas no entregó la minuta de compraventa (título de propiedad), cuya obligación había sido pactada contractualmente luego de la cancelación total del precio de venta del Inmueble, obligación que el consumidor cumplió esperando el cumplimiento de Los Portales.

4.1.1. PROBLEMA SECUNDARIO N° 1: ¿FUE CORRECTA LA SANCIÓN QUE DETERMINÓ LA COMISIÓN EN VIRTUD AL ALLANAMIENTO DE LOS PORTALES?

De acuerdo a lo mencionado en nuestro capítulo anterior, Los Portales se allanó a las pretensiones de otorgamiento de documentos contractuales y consecuente inscripción, tal como se menciona en el numeral 3.1 del punto III de su escrito de descargos.

III. **ALLANAMIENTO A LAS PRETENSIONES:**

3.1 Mediante la presente, nuestra representada procede a **ALLANARSE a las pretensiones de otorgamiento de documentos contractuales y consecuente inscripción**, conforme a lo establecido en el artículo 112° del Decreto Legislativo 1308°, reiterando su disposición de proceder con la entrega de la Minuta:

Sin embargo, ¿En qué consiste la figura del allanamiento? Podemos definir al allanamiento como un acto unilateral a través del cual el denunciado manifiesta su voluntad de no oponerse a las pretensiones de la parte denunciante, conformándose con la misma y las consecuencias que ello acarrea. Sobre este punto, Montero Aroca señala lo siguiente:

“El allanamiento, como acto unilateral del demandado, que se proyecta sobre la pretensión o pretensiones del actor, produce los siguientes efectos: 1.º) La terminación del proceso por conformidad con las pretensiones del actor, con la salvedad de que se trate de un allanamiento parcial produciéndose lo prevenido en el art. 21.2 LEC; 2.º) El allanamiento, si es total, determina el contenido de la resolución que pone fin al proceso: sentencia condenatoria, de acuerdo con lo solicitado por el demandante (art. 21.1); 3.º) La sentencia que se dicta en caso de allanamiento supone entrar en el fondo, con sentencia no contradictoria, produciendo los normales efectos de cosa juzgada.” (Montero 2015: 445)

Si bien esta figura nace del derecho procesal, en nuestro ordenamiento jurídico se fue adaptando al ámbito de los procedimientos administrativos, generando la terminación del procedimiento por la conformidad de las pretensiones por parte del denunciado, exceptuado el allanamiento parcial, con lo cual el proceso sigue con las pretensiones que no han sido materia de allanamiento.

En ese sentido, cuando el allanamiento es total, afecta la totalidad de las pretensiones formuladas y, por lo tanto, se concluye el procedimiento administrativo emitiendo una resolución que no puede ser impugnada. En cambio, cuando es parcial, solo se tiene por consentida la pretensión allanada y se sigue con el procedimiento para determinar las otras.

En un primer momento, esta figura solo se encontraba regulada en el artículo 330° y siguientes del Código Procesal Civil. En virtud de ello, cabe señalar lo manifestado por Amaya Ayala:

Por su parte, como es sabido, la LPAG no recogía las figuras del allanamiento o reconocimiento, ni siquiera para los procedimientos sancionadores. A raíz de las modificaciones introducidas con el D.L. 1272 (del 21 de diciembre del 2016) solo se ha incorporado la figura del reconocimiento (no el allanamiento) a la LPAG, al considerarse como una condición atenuante de la responsabilidad el hecho que, iniciado un procedimiento administrativo sancionador, el infractor reconozca su responsabilidad de forma expresa y por escrito (art. 236-A, numeral 2, literal a). (...) En materia de protección al consumidor, el CPDC, con las modificaciones introducidas con el D. Leg. 1308 (del 30 de diciembre del 2016), recoge más bien las figuras del allanamiento y reconocimiento, pero de una manera muy limitada. (Amaya: 2017)

Como se puede observar, inicialmente la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, recogía la figura del “reconocimiento” la cual tiene un alcance diferente al allanamiento que se regula en el Código Procesal Civil.

Por otro lado, respecto al allanamiento que recogió el Código de Protección al Consumidor, debemos tener en cuenta que esta figura fue modificada con la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1308, el cual modificó el artículo 112° del Código de Protección al Consumidor, quedando redactado de la siguiente manera:

“Artículo 112. – Criterio de graduación de las sanciones administrativas (...)

Se consideran circunstancias atenuantes especiales, las siguientes: (...)

*3. En los procedimientos de oficio promovidos por una denuncia de parte, **cuando el proveedor se allana a la denuncia presentada o reconoce las pretensiones en ella contenidas, se da por concluido el procedimiento liminarmente, pudiendo imponerse una amonestación si el allanamiento o reconocimiento se realiza con la presentación de los descargos**; caso contrario la sanción a imponer será pecuniaria. En aquellos casos en que el allanamiento o reconocimiento verse sobre controversias referidas a actos de discriminación, actos contrarios a la vida y a la salud y sustancias peligrosas, se considera como un atenuante pero la sanción a imponer será pecuniaria. En todos los supuestos de allanamiento y reconocimiento formulados con la presentación de los descargos, se exonera al denunciado del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas. (...)*”

(Subrayado y resaltado nuestro)

Al momento de la interposición de la denuncia, el citado artículo 112° se interpretaba de manera conjunta con lo indicado en el numeral 4.7.1 del artículo 4° de la Directiva N° 006-2017/DIR-COD-INDECOPI aprobada a través de la Resolución N° 076-2017-INDECOPI-COD, tal como lo revisaremos en el siguiente punto.

De acuerdo con la redacción del presente artículo cuando el proveedor se allana reconociendo las pretensiones del denunciante, la Comisión no entra al fondo de la controversia que originó el procedimiento administrativo y procede a su conclusión liminar, pudiendo imponer una amonestación (como sucedió en el presente procedimiento) y exonerando al denunciado del pago de costos.

Posición del Autor:

De lo revisado en los párrafos precedentes, considero que la Comisión resolvió de manera adecuada al interponer una sanción de amonestación a Los Portales y al ordenar el pago de las costas del procedimiento administrativo, exonerando el pago de los costos, tal como se aprecia en el Considerando Tercero de la parte resolutive de la Resolución Final de la Comisión.

TERCERO: Imponer a Los Portales S.A. una sanción de Amonestación.

CUARTO: Ordenar a Los Portales S.A. que en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de la notificación con la presente Resolución, cumpla con el pago de las costas ascendente a S/ 36,00 a favor de la denunciante.

4.1.2. PROBLEMA SECUNDARIO N° 2: ¿LA COMISIÓN PODÍA PRONUNCIARSE SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO PESE AL ALLANAMIENTO DE LOS PORTALES?

Por otro lado, otra interrogante que surge de la revisión de los hechos del caso, es si la Comisión podía pronunciarse sobre el fondo del asunto materia del expediente a pesar del allanamiento de Los Portales planteado en su escrito de descargos.

Como ya hemos mencionado, el artículo 112° del Código de Protección al Consumidor, tenía que interpretarse de manera conjunta con el numeral 4.7.1. del artículo 4 de la Directiva N° 006-2017/DIR-COD-INDECOPI – “Directiva que regula los procedimientos en materia de protección al consumidor previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor” aprobada a través de la Resolución N° 076-2017-INDECOPI-COD.

El citado numeral establece a la letra lo siguiente:

IV. PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR POR INICIATIVA DE PARTE

(...)

4.7. *De los alcances del allanamiento o reconocimiento de la infracción.*

4.7.1. *Para efectos de aplicar las figuras de allanamiento y reconocimiento previstas como circunstancias atenuantes en el artículo 112 del Código, los órganos resolutive en materia de protección al consumidor deben tener en consideración lo siguiente:*

(...)

c) **Sin perjuicio del allanamiento o reconocimiento formulado, el órgano resolutive podrá evaluar la procedencia de los hechos materia de denuncia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 108 del Código.**

d) *En todos los casos en que opere el allanamiento o reconocimiento, la autoridad se pronuncia sobre la responsabilidad administrativa del proveedor, pudiendo declarar fundada la denuncia en los extremos en los que se hubiera producido el allanamiento o reconocimiento, disponiendo la inscripción del denunciado en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, imponiendo la sanción correspondiente y/o dictando la medida correctiva que corresponda y/u ordenando el reembolso de las costas y/o costos, según corresponda”*

(Subrayado y resaltado nuestro)

Bajo la redacción de este artículo, a pesar del allanamiento total o parcial de las pretensiones, la Comisión se encontraba facultada para resolver sobre el fondo de la controversia de conformidad con lo estipulado en el artículo 108° del Código de Protección al Consumidor. En ese sentido, si bien Los Portales se allanó a las pretensiones de la Denunciante, la Comisión si podría haberse pronunciado sobre el fondo del asunto, pero prefirió no hacerlo.

Complementando lo anterior, debemos precisar que, a la fecha de elaboración del presente informe, se promulgó la Directiva N° 001-2021/DIR-COD-INDECOP, la cual fue aprobada por la Resolución N° 049-2021-PRE/INDECOP, la cual, en su artículo 29° da una definición mucho más certera sobre los alcances de la figura del allanamiento en los procedimientos administrativos de protección al consumidor:

“Artículo 29.- Alcances del allanamiento o reconocimiento

Para efectos de aplicar las figuras de allanamiento y reconocimiento previstas como circunstancias atenuantes en el artículo 112 del Código, los órganos resolutive en materia de protección al consumidor deben tener en consideración lo siguiente:

(...)

- c) *El allanamiento o reconocimiento no impiden al órgano resolutorio evaluar la procedencia de los hechos materia de denuncia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 108 del Código.*
- d) *Cuando el proveedor reconoce las imputaciones o se allana a las pretensiones del consumidor, sin perjuicio que ejerza defensa sobre el fondo, se da por concluido el procedimiento con la resolución de determinación de responsabilidad del proveedor. En dicha resolución se impone la sanción y se ordenan las medidas correctivas, según corresponda en cada caso. Asimismo, se dispone la inscripción del denunciado en el Registro de Infracciones y Sanciones del INDECOPI.”*

Como se puede observar, la Directiva actualmente vigente, también establece la facultad de la Comisión de poder evaluar la procedencia de los hechos materia de denuncia, tal como se establecía en la Directiva derogada, pero de manera .

Posición del Autor:

Siguiendo esta lógica, consideramos que la Comisión si actuó de manera correcta al pronunciarse sobre el fondo del asunto pese al allanamiento de Los Portales. Sin embargo, también consideramos que el análisis del fondo que realiza la Comisión es bastante escueto si tomamos en cuenta que solo en el considerando 21 y en el considerando 26, hace mención al tiempo que se demoró Los Portales para la entrega de la minuta de compraventa (título de propiedad) de la Denunciante sin desarrollar en los motivos que originaron esa demora.

21. En efecto, pese a que transcurrieron cuatro (4) años desde la fecha de entrega del inmueble, no obran medios probatorios que acrediten la inscripción de la propiedad del inmueble a favor de la denunciante.

(...)

26. Sin embargo, conforme se señaló anteriormente, a la fecha han transcurrido cuatro (4) años desde la fecha de entrega del inmueble, sin que se haya realizado la inscripción de la propiedad del inmueble a favor de la denunciante.

Consideramos que la Comisión tenía una excelente oportunidad para poder exhibirse y desarrollar jurisprudencia en torno a este tipo de casos en donde un administrado denuncia que un proveedor inmobiliario se ha demorado en la independización del inmueble.

4.2. **PROBLEMA PRINCIPAL N° 2: ¿LAS MEDIDAS CORRECTIVAS IMPUESTAS POR LA COMISIÓN FUERON RAZONABLES?**

Para analizar si las medidas correctivas impuestas por la Comisión fueron razonables, corresponde revisar cual es el tratamiento que se le otorga a las medidas correctivas en materia de protección al consumidor en nuestro ordenamiento jurídico. Al respecto, el artículo 114° del Código de Protección al Consumidor señala lo siguiente respecto a las medidas correctivas en el marco del procedimiento de protección al consumidor:

“Artículo 114. – Medidas correctivas

Sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda al proveedor por una infracción al presente Código, el INDECOPI puede dictar, en calidad de mandatos, medidas correctivas reparadoras y complementarias. (...).”

Bajo esta premisa, se reconoce que el Estado no solo otorga a la Administración Pública la potestad de imponer sanciones, sino que también le faculta y habilita a determinar y aplicar medidas correctivas que permitan la reposición de la conducta infractora al estado existente antes de la comisión de dicha infracción. En esta misma línea, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos precisa lo siguiente:

“De esta manera, el texto vigente afianza la capacidad de las entidades públicas para imponer medidas correctivas dirigidas a asegurar la reposición o la reparación de la situación alterada por la infracción a su estado anterior, incluyendo la reparación de los bienes afectados.”
(MINJUS 2017: 25)

Por este motivo, podemos definir a las medidas correctivas como aquellas disposiciones de una Autoridad Administrativa que están destinadas a ordenar la reposición o la reparación de una situación alterada al momento anterior de la comisión de la infracción. En tal sentido, la Administración Pública, luego de imponer las sanciones correspondientes, puede ordenar las medidas correctivas necesarias con la finalidad de reparar la afectación causada.

Sobre este punto, Morón Urbina señala lo siguiente:

En materia de protección al consumidor, se aplican medidas correctivas de oficio o a instancia de parte con la finalidad de revertir los efectos que las conductas infractoras hubieran ocasionado (...). Las medidas habilitadas son: el decomiso y destrucción de mercadería, envases, envolturas y/o etiquetas, la solicitud a la autoridad municipal correspondiente la clausura temporal del establecimiento o negocio hasta por un máximo de sesenta días calendarios, la publicación de avisos rectificatorios o informativos tomando en consideración los medios que resulten idóneos para revertir los efectos que el acto objeto de sanción hubiera ocasionado, la reposición y reparación de productos, la

devolución de la contraprestación pagada por el consumidor. (Morón 2010: 138)

En virtud a ello, la Comisión tienen la facultad de imponer medidas correctivas, observando ciertos criterios: en primer lugar, estas medidas deben estar previamente tipificadas, tal y como se consignan en el artículo 115° y 116° del Código de Protección al Consumidor; y, en segundo lugar, deben ser razonables y ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los bienes jurídicos que se pretenden tutelar en el procedimiento administrativo.

En el presente caso, podemos verificar que se ha cumplido con la tipicidad previa para la imposición de las medidas correctivas puesto que hubo un incumplimiento parcial por parte de Los Portales respecto a sus obligaciones pactadas contractualmente, razón por la cual es necesario examinar si se cumple con la razonabilidad de las medidas correctivas, es decir, si las mismas resultaban razonables tomando en consideración a los hechos del caso.

Para ello, debemos tomar en cuenta lo que señala Pedreschi Garcés:

El principio de razonabilidad o proporcionalidad constituye un postulado que, en cierta medida, racionaliza la actividad sancionadora de la Administración evitando que la autoridad administrativa desborde su actuación represiva y encauzando ésta dentro de un criterio de ponderación, medida y equilibrio, como la alternativa última de entre las que menos gravosas resulten para el administrado. (Pedreschi 2003: 530)

De acuerdo a lo indicado por el autor, toda medida correctiva que imponga una Autoridad Administrativa debe contener una racionalización sobre la misma, de tal forma que se pueda evidenciar una interdicción de la arbitrariedad evitando un desborde de su actuación represiva, ponderando y analizando como última alternativa las menos gravosas para el administrado, pero atendiendo a las pretensiones.

En el presente caso, la Comisión ordenó las siguientes medidas correctivas en contra de Los Portales, las cuales debían ser cumplidas en un plazo máximo de quince (15) días hábiles y acreditadas en un plazo de cinco (5) días hábiles luego de haberse cumplido los quince (15) días previos:

SEGUNDO: Ordenar a Los Portales S.A., en calidad de medida correctiva que, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, cumpla con:

- (i) Otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
- (ii) inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante, a costo del denunciado, y proceda a entregar a la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

Posición del Autor:

Ante esta situación, nosotros consideramos que las medidas correctivas interpuestas por la Comisión resultaron idóneas, pues se le ordenó a Los Portales que cumpliera con las obligaciones que ya había adquirido contractualmente en el Compromiso, lo cual es razonable y va de la mano con lo que había solicitado la Denunciante.

4.2.1. PROBLEMA SECUNDARIO N° 1: ¿LOS PORTALES PODÍA CUMPLIR CON LAS MEDIDAS CORRECTIVAS IMPUESTAS POR LA COMISIÓN EN LOS TÉRMINOS QUE FUERON PLANTEADAS?

De acuerdo a lo señalado en el punto anterior, nosotros consideramos que las medidas correctivas impuestas por la Comisión resultaban razonables debido a que le exigía a Los Portales que cumpliera con sus obligaciones contractuales; sin embargo ¿Los Portales podía haber cumplido con lo dispuesto por la Comisión en los términos que fue planteada?

Ante esta interrogante, corresponde analizar dos (2) supuestos para ver si era factible el cumplimiento de las medidas correctivas impuestas: (i) Los Portales podía cumplir con las medidas correctivas sin la participación de la Denunciante; y (ii) Los Portales podía cumplir con las medidas correctivas con la participación de la Denunciante.

Previo a ello, recordemos que Los Portales acreditó que solicitó a la Denunciante la suscripción de la minuta y a través de la presentación de dos (2) cartas notariales, señalando además que existía una imposibilidad para cumplir con las mismas, por los siguientes motivos:

- (i) Los actos contenidos en las medidas correctivas serían de naturaleza bilateral, refiriéndose a la suscripción de la minuta y la subsiguiente escritura pública;
- (ii) Para la inscripción de la transferencia de propiedad del Inmueble en los Registros Públicos, es necesaria la suscripción previa de la escritura pública, lo cual no se había dado; y
- (iii) El tiempo de quince (15) días hábiles no resultaría razonable, considerando que los plazos establecidos en el TUPA de Registros Públicos para la inscripción de estos actos son muchos mayores.

En nuestro primer supuesto, consideramos que Los Portales no hubiera podido acreditar el cumplimiento de las medidas correctivas impuestas por la Comisión, toda vez que para elevar a escritura pública una minuta de compraventa, se necesita la firma de las dos partes (comprador y vendedor) en ambos documentos.

Sin perjuicio de ello, Los Portales hubiera podido cumplir con los actos preparatorios necesarios para la suscripción de la minuta y de la escritura pública, los cuales son recogidos en el escrito de contestación a la apelación presentada por la Denunciante:

NEGAMOS Y CONTRADECIMOS ESTA AFIRMACIÓN ya que cuando **INDECOPI** manifiesta que se debe entregar la minuta, entonces todo acto constitutivo tiene **ACTOS PREPARATORIOS** cuales deberían haber sido la redacción de la minuta debidamente firmada y el ingreso a la notaria con el cargo a que la persona se apersona a firmar la minuta y la escritura simultáneamente, esa modalidad está permitida ya que se le entrega a el notario la minuta en custodia y esa escritura a condición de que se firma la minuta, se firma la escritura pública simultáneamente en el mismo momento, entonces Los Portales hace **ACTOS PREPARATORIOS** debidos es decir tener **LISTA LA MINUTA**, ingresarla a una notaria y encargarle al notario de que se encargue de notificar que apersona a firmar la escritura pública y la minuta que ya se encuentra ingresada en la notaria, por otro lado como **TODO EL TRAMITE ERA POR CUENTA Y CARGO DE LOS PORTALES**, ellos tendrían que asumir el pago de todos los impuestos es decir

Si Los Portales hubiera acreditado al momento de la presentación de su escrito de descargos lo indicado en el escrito de la Denunciante, la Comisión, al ver que Los Portales ya había agotado todos los medios que estaban a su alcance para suscribir estos documentos, hubiera podido replantear las medidas correctivas trasladando la responsabilidad a la Denunciante.

En nuestro segundo supuesto, nos queda claro que Los Portales si hubiera podido cumplir sin problemas con las medidas correctivas si la Denunciante hubiera participado activamente con la suscripción de la minuta y de la posterior escritura pública. Por tal motivo, el análisis sobre la viabilidad de estas medidas correctivas debe ir en otro sentido: verificar si el plazo otorgado por la Comisión era suficiente.

Si la Denunciante hubiera suscrito la minuta al día siguiente de notificada la Resolución Final de la Comisión, los plazos que tendríamos en atención a los procedimientos serían los siguientes:

- (i) Los Portales lleva la minuta firmada por sus representantes a la notaría y la notaría redacta los partes notariales correspondientes: Esto puede tomar entre uno (1) o dos (2) días hábiles.
- (ii) La Denunciante se acerca a las oficinas de la notaría para suscribir la escritura pública que se origina de la minuta: Esto puede tomar entre uno (1) o dos (2) días hábiles. Este punto es subjetivo, dado que depende enteramente de la voluntad de la Denunciante el ir y suscribir tanto la minuta como la escritura pública correspondiente.

- (iii) La notaría se encarga de remitir el parte notarial a los Registros Públicos para su calificación respectiva, pagando previamente la tasa establecida en su TUPA, creándose un título respectivo: Para este punto es necesario revisar lo establecido en el artículo 25° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala lo siguiente:

“Artículo 25. – Vigencia del asiento de presentación

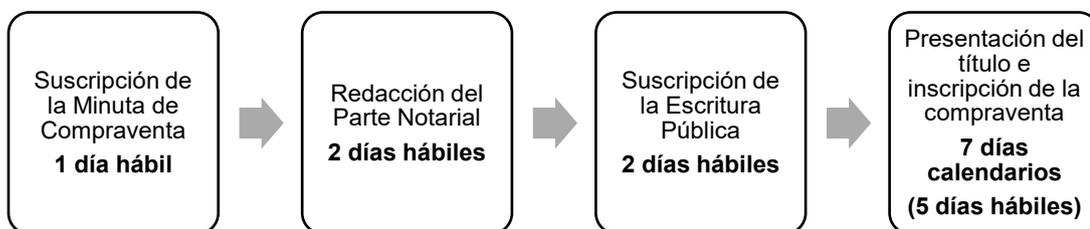
El asiento de presentación tiene vigencia de treinta y cinco días, a partir de la fecha de ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de este Reglamento. Dentro de los primeros siete días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones de títulos.

Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.”

De lo revisado en el presente artículo, encontramos que, una vez que el notario presenta el parte notarial y se genera el número de título correspondiente, el Registrador tiene un plazo de hasta siete (7) días calendarios para poder pronunciarse sobre el mismo e indicar si el título queda inscrito, sale observado o en su defecto, liquidado.

En el caso que el título que contiene la compraventa hubiera salido observado u liquidado, Los Portales tenía hasta seis (6) días antes de los treinta y cinco (35) días para subsanar o pagar el mayor derecho a fin de proceder con la inscripción del título.

De acuerdo a lo anterior, en el supuesto que Los Portales hubiera llevado la documentación completa, la Denunciante hubiera llevado la documentación completa y hubiera asistido puntualmente al llamado de la notaría y no hubiera habido mayor observación por parte de la notaría y de Registros Públicos, tenemos que la compraventa de la Denunciante se hubiera suscrito en el siguiente plazo:



Bajo lo descrito, si Los Portales hubiera contado con la colaboración activa de la Denunciante, se hubiera podido inscribir la propiedad del Inmueble en los Registros Públicos, en un plazo de diez (10) días hábiles como máximo, razón por la cual Los Portales si hubiera podido haber cumplido con las medidas correctivas impuestas por la Comisión.

Sin embargo, somos conscientes que estos plazos están supeditados a factores externos que pueden influir en la demora de estos procedimientos. Tenemos por ejemplo la poca o nula colaboración de la Denunciante para estos fines, la demora en la redacción de la escritura pública por parte de la notaría, el cumplimiento de toda la documentación sin ningún tipo de observación por parte de la Denunciante, la carga laboral de los registradores que califican esta clase de títulos, entre otros.

Sumado a ello, el plazo dado por la Comisión tiene aún cinco (5) días calendarios adicionales para acreditar el cumplimiento; es decir, Los Portales tenía en total cerca de veinte (20) días hábiles para cumplir con todo lo señalado por la Comisión.

Posición del Autor:

En resumen, consideramos que Los Portales sin la colaboración de la Denunciante, no hubiera podido cumplir con las medidas correctivas impuestas por la Comisión, pero si hubiera podido cumplir con los siguientes actos preparatorios necesarios para la suscripción de la minuta y la posterior escritura pública, los cuales coinciden con lo señalado por la Denunciante en su escrito de contestación de apelación:

- (i) Sus representantes pudieron haber suscrito la minuta y pudieron haber legalizado sus firmas;
- (ii) Pudieron haber dejado la minuta en custodia de un notario realizando los pagos correspondientes; y
- (iii) Pudieron haber presentado en su escrito de descargos, el cargo de presentación de la minuta ante la notaría, indicando que únicamente está pendiente la firma de la Denunciante.

Por otro lado, consideramos que el argumento esgrimido por Los Portales en relación a la bilateralidad de acto jurídico, no constituye sustento suficiente para acreditar la imposibilidad del cumplimiento de las medidas correctivas, puesto que ni siquiera acreditó la voluntad de querer cumplir con lo señalado.

Finalmente, consideramos que Los Portales con la colaboración “activa” de la Denunciante, si hubiera podido cumplir con las medidas correctivas impuestas por la Comisión. Hacemos énfasis en la palabra “activa” porque para que la notaría y los Registros Públicos califiquen dentro del plazo, se necesitaba la rápida acción de las dos partes involucradas en la transferencia de propiedad.

4.2.2. PROBLEMA SECUNDARIO N° 2: ¿QUIÉN ES EL ÓRGANO COMPETENTE PARA PRONUNCIARSE RESPECTO AL CUMPLIMIENTO O INCUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTIVAS?

De otro lado, otra interrogante que surge en atención a las medidas correctivas, es si la Sala era competente para poder pronunciarse sobre las medidas correctivas que había impuesto la Comisión en su Resolución Final.

Respecto a este punto, debemos precisar que el fundamento 21 de la Resolución emitida por la Sala señala lo siguiente, respecto a la autoridad competente para pronunciarse sobre el efectivo cumplimiento de las medidas correctivas:

21. Asimismo, si bien la denunciada alegó una presunta falta de participación y colaboración de la señora Pérez, a efectos de cumplir con lo ordenado adjuntando dos (2) cartas notariales remitidas a la denunciante, a efectos de que se apersona a sus oficinas para suscribir la minuta de compraventa; sin embargo, la denunciante no se habría apersonado; corresponde indicar que, no corresponde a este Colegiado emitir un pronunciamiento sobre el particular, dado que los hechos referidos al cumplimiento efectivo de la medida correctiva corresponden ser evaluados por la autoridad competente para ello, sea el Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos de Protección al Consumidor N° 1, en un eventual procedimiento de incumplimiento de medida

Como se puede apreciar, para la Sala, la autoridad competente para verificar el cumplimiento de las medidas correctivas es el Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos de Protección al Consumidor N° 1 (en adelante, el "ORPS"). En ese sentido, corresponde analizar si la Sala verdaderamente no era competente para analizar y determinar el cumplimiento de las medidas correctivas en este caso en particular para, posteriormente, analizar que órgano del INDECOPI es el competente.

Al respecto, ¿Cuál es la función de la Sala? La Sala Especializada en Protección al Consumidor del Tribunal de INDECOPI es un órgano que pertenece al área resolutive de INDECOPI que está integrado por especialistas que resuelven en última instancia un procedimiento administrativo sancionador iniciado ante las Comisiones de Protección al Consumidor a nivel nacional, de conformidad con el ordenamiento jurídico. Esta Autoridad Administrativa goza de autonomía en el ejercicio de sus funciones, las cuales no están sujetas a un control por parte del Consejo Directivo o de la Gerencia General del INDECOPI.

Sobre este punto, Durand Carrión señala que:

"La Sala Especializada en Protección al Consumidor del Tribunal del Indecopi, es el órgano resolutivo de alcance nacional, en Derecho del Consumidor, y como tal es el principal impulsor del fortalecimiento del sistema de protección del consumidor en el Perú, en concordancia con el mandato constitucional, buscando que los proveedores actúen dentro del marco del buen gobierno corporativo y la responsabilidad social empresarial." (Durand 2013: 290)

Asimismo, el numeral 14.1 del artículo 14° del Decreto Legislativo N° 1033 – Ley de Organizaciones y Funciones del INDECOPI, establece cuales son funciones de la Sala:

“Artículo 14. – Funciones de las Salas del Tribunal

14.1. Las Salas del Tribunal tienen las siguientes funciones:

- a) *Conocer y resolver en segunda y última instancia administrativa las apelaciones interpuestas contra los actos que ponen fin a la instancia, causen indefensión o determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento, emitidos por Comisiones, Secretarías Técnicas o Directores de la Propiedad Intelectual, según corresponda. En tal sentido, podrán conocer y resolver sobre la imposición de multas por la realización de infracciones administrativas o multas coercitivas por el incumplimiento de resoluciones finales, de medidas cautelares, preventivas o correctivas, de acuerdos conciliatorios y de pagos de costas y costos; así como sobre el dictado de mandatos o la adopción de medidas cautelares, correctivas o complementarias (...).”*

Dicho artículo señala que la Sala conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa la adopción de medidas correctivas que han resuelto las Comisiones de Protección al Consumidor. Bajo una revisión global se podría entender que también tendría competencia para resolver el extremo señalado por Los Portales, toda vez que el recurso de apelación estaba fundamentado en la imposibilidad de cumplir con las medidas correctivas.

No obstante, lo redactado en dicho artículo solo hace referencia a la revisión de las medidas impuestas, es decir verificar que la medida impuesta por la primera instancia sea idónea y razonable en la forma como fue planteada, mas no efectuar un análisis sobre el cumplimiento o incumplimiento de tal medida.

Bajo esta premisa, como ya habíamos adelantado, el ORPS es el órgano encargado de resolver sobre el cumplimiento de las medidas correctivas. Sobre este órgano, Sarria Pardo señala que:

A fin de poner en funcionamiento el Procedimiento Sumarísimo, el legislador creó en el artículo 124° a los Órganos Resolutivos de Procedimientos Sumarísimos de Protección al Consumidor (en adelante, los ORPS) que se encuentran adscritos a las sedes de la institución en toda la nación u oficinas regionales en las que exista una Comisión de Protección al Consumidor. Los ORPS son competentes para conocer en primera instancia denuncias en materia de protección al consumidor cuya cuantía no supere las 3 UIT. (Sarria 2011: 114)

En cuanto a sus funciones y competencias, el literal b) del numeral 3.1 del artículo 3° de la Directiva N° 005-2017/DIR-COD-INDECOPI – Directiva que regula el procedimiento sumarísimo en materia de protección al consumidor previsto en el Código de Protección y Defensa al Consumidor, el cual estuvo vigente al momento que se interpuso la Denuncia, señalaba que el ORPS es competente para conocer, en primera instancia administrativa, procedimientos administrativos sancionadores iniciados como consecuencia de denuncias presentadas por consumidores que versen:

“III. ALCANCE DEL PROCEDIMIENTO SUMARÍSIMO

3.1. Competencia de los Órganos Resolutivos de Procedimientos Sumarísimos:

3.1.1. El Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos es competente para conocer, en primera instancia administrativa, procedimientos administrativos sancionadores iniciados como consecuencia de denuncias presentadas por consumidores que versen:

(...)

*b) Por razón de materia: **denuncias que versen exclusivamente sobre** falta de atención a reclamos y requerimientos de información; métodos abusivos de cobranza y falta de entrega del producto, con independencia de su cuantía; **incumplimiento de medida correctiva** (...)”*

(Subrayado y resaltado nuestro)

En el transcurso del procedimiento administrativo, la Directiva citada fue modificada el 20 de marzo del 2019, cuando entró en vigencia la Directiva N° 001-2019-DIR-COD-INDECOPI, razón por la cual este artículo quedó redactado de la siguiente manera:

*b) Por razón de materia: **denuncias que versen exclusivamente sobre** incumplimientos de acuerdos conciliatorios; falta de atención a reclamos y requerimientos de información; métodos abusivos de cobranza; demora y falta de entrega del producto, con independencia de su cuantía; **incumplimiento de medida correctiva a petición del beneficiario** (...)”*

(Subrayado y resaltado nuestro)

Como se puede observar, ambas Directivas establecen que el órgano competente para pronunciarse respecto al cumplimiento o incumplimiento de una determinada medida correctiva es el ORPS. Complementariamente, el artículo 125° del Código de Protección al Consumidor, señala que el ORPS es competente para conocer, en primera instancia, denuncias por incumplimiento

de medida correctiva, incumplimiento de acuerdo conciliatorio e incumplimiento y liquidación de costas y costos.

Bajo estos alcances, para verificar y analizar el cumplimiento de las medidas correctivas, se debe cumplir con el procedimiento establecido en el artículo 126° del Código de Protección al Consumidor:

“Artículo 126. - Reglas para la tramitación del procedimiento sumarísimo de protección al consumidor.

El procedimiento sumarísimo que establece el presente subcapítulo desarrolla su trámite de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Debe tramitarse y resolverse en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles por instancia, en observancia de las normas que establece el presente Código, incluyendo las que prevén infracciones y habilitan la imposición de sanciones, multas y medidas correctivas siendo de aplicación supletoria las disposiciones del Procedimiento Único previsto en el Título V del Decreto Legislativo núm. 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi en todo aquello que no contradiga su naturaleza y celeridad.*
- b) Las partes únicamente pueden ofrecer medios probatorios documentales, sin perjuicio de la facultad de la autoridad para requerir, de oficio, la actuación de algún medio probatorio de naturaleza distinta.*
- c) La resolución de la correspondiente comisión o, de ser el caso, del Tribunal da por agotada la vía administrativa.”*

Cabe señalar que la finalidad de que esta revisión se encuentren a cargo del ORPS, se debe a la rapidez con la que este órgano resuelve si lo comparamos con la Comisión o la Sala, convirtiéndose en una alternativa rápida y confiable, lo cual es útil si consideramos que el incumplimiento de una medida correctiva tiene que ser resuelta en el menor tiempo posible.

Sobre este punto, Pacheco Gómez (Pacheco 2017: 18) señala que: “Ello encontraría sentido en el hecho de que en un Órgano Resolutivo Unipersonal la tramitación resulta más expeditiva en comparación con un Órgano Resolutivo Colegiado, lo cual resultaría conveniente y acorde con la naturaleza del Procedimiento Sumarísimo”.

Posición del Autor:

En virtud de lo señalado en los párrafos anteriores, coincidimos con lo indicado por la Sala en su resolución y reiteramos que la autoridad competente para entrar a analizar el cumplimiento o no de la medida correctiva impuesta por la Comisión es el ORPS.

4.3. **PROBLEMA PRINCIPAL N° 3: ¿EN QUÉ MOMENTO OPERÓ LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE EN FAVOR DE LA DENUNCIANTE?**

Para determinar en qué momento operó la transferencia de propiedad del Inmueble, resulta necesario que tener en claro cuál es el sistema contemporáneo de transferencia de propiedad que regula nuestro ordenamiento jurídico. En base a ello, se podrá establecer el momento en que operó la transferencia de la propiedad del Inmueble.

Al respecto, debemos precisar que nuestro ordenamiento jurídico se ha adherido a la regulación del sistema francés respecto a la transferencia de bienes inmuebles, adoptando así el sistema declarativo. Sobre este punto, Vidal Ramos señala que:

“El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés, por lo cual adopta el sistema espiritualista francés o sistema declarativo, el antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario” norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574 y 1306. Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles determinados. (Vidal 2011: 128)”

Bajo este contexto, la transferencia de la propiedad opera desde la formulación del contrato, momento en el cual se genera la obligación de transferir el bien inmueble en base a las estipulaciones del contrato y el mutuo acuerdo de las partes. Para Bullard el sistema de transferencia de propiedad debe contener dos objetivos óptimos:

1. *En primer lugar, esta transferencia debe permitir la máxima circulación de la riqueza, es decir que se efectúen el mayor número de intercambio posibles, generando de esta forma una facilidad para contratar.*
2. *En segundo lugar, debe erradicarse el riesgo de ineficacia del derecho adquirido. (Bullard 2003: 156)*

En base a dichos objetivos, se obtiene un sistema de transferencia de la propiedad que maximiza la circulación de la riqueza y reduce el riesgo de ineficacia en la formulación de contratos. En consideración a esta premisa, cabe mencionar el artículo 949° del Código Civil establece lo siguiente:

“Artículo 949. – La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Dicho artículo señala que, solo la obligación de enajenar, hace al acreedor propietario. En ese sentido, si una persona A suscribe un contrato de compraventa con una persona B respecto a un inmueble, automáticamente la persona B se convierte en propietario del inmueble, debido a que en el contrato A se obliga a enajenar el bien a B en los términos y condiciones que se puedan pactar.

Bajo este artículo bastaría solo con el acuerdo de voluntades para transmitir la propiedad del inmueble. Sobre este punto, Arias Schreiber nos señala que:

“(...) el artículo 949 del código civil se deriva que, el solo acuerdo de voluntades, en el caso de los bienes inmuebles, basta para transmitir el dominio. En consecuencia, será suficiente, por ejemplo, que comprador y vendedor se pongan de acuerdo sobre el bien que es objeto del contrato y el precio que se ha de pagar por el para que no solamente se produzca el efecto de haberse consumado el contrato y surgió un derecho al bien para el acreedor (ius ad rem), sino que simultáneamente este adquiere la propiedad (ius in re). (Arias-Schreiber 1998: 25)”

Tal como lo señala Arias-Schreiber, bastaría solo el acuerdo de voluntades consignadas en el contrato para que se tenga por transferida la propiedad, toda vez que se ha generado la obligación, según la redacción del artículo mencionado.

No obstante, en el presente caso al hablar de un bien futuro, la transferencia efectiva del inmueble está supeditada a la existencia del bien, de acuerdo a lo que hayan pactado las partes en los documentos contractuales.

Al respecto, es preciso interpretar de manera conjunta lo señalado en los artículos 1410° y 1534° del Código Civil:

“Artículo 1410°.- Cuando la obligación creada por el contrato recae sobre un bien futuro, el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior, salvo que la obligación verse sobre una esperanza incierta, caso en el cual el contrato es aleatorio.

Si la falta de entrega obedece a causas imputables al obligado, el acreedor puede recurrir a los derechos que le confiere la ley.”

“Artículo 1534°.- En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.”

Como se puede observar, la entrega del inmueble está supeditada directamente a su existencia, razón por la cual se puede deducir que la transferencia de propiedad se encontraría en condición suspensiva hasta ese momento, lo cual se constituye como un pacto en contrario a lo establecido directamente en el artículo 949° del Código Civil. Sobre dicho punto, De la Puente y Lavalle señala que:

“En el cuaderno titulado "Perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad" he manifestado que para tal perfeccionamiento no sólo se requiere el perfeccionamiento constitutivo del contrato de compraventa, que se logra mediante la celebración de este contrato, sino también el perfeccionamiento complementario de la transferencia de la propiedad del bien, que se alcanza con la entrega del mismo, trátase de bienes muebles o de inmuebles. (De la Puente y Lavalle 1997: 94)”

Sin perjuicio de ello, no solamente es necesario que el bien inmueble exista y que sea entregado al comprador, sino que, en el presente caso, también es necesario que se configuren los demás supuestos establecidos en el Compromiso para que opere la transferencia de propiedad de manera efectiva.

Respecto a esta última afirmación, la cláusula tercera del Compromiso, señala lo siguiente:

“COMPROMISO DE COMPRAVENTA

TERCERA: Por el presente documento, las partes se comprometen a celebrar un contrato de compraventa de bien futuro sobre el inmueble descrito en la Cláusula Segunda de este mismo instrumento, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en las cláusulas siguientes.

Queda expresamente establecido que Los Portales se reserva la propiedad sobre el inmueble que será materia de la futura compraventa hasta que cliente haya cumplido con la obligación de pagar el íntegro del precio de venta pactada, más gastos, costos, moras y cualquier otra penalidad que pueda existir.”

Tal como se puede evidenciar de la redacción de dicha cláusula, por acuerdo de las partes, se ha generado una reserva de propiedad a favor de Los Portales hasta que la Denunciante cumpliera con pagar el íntegro del precio de venta del Inmueble, asumiendo los gastos que puedan devenir de la demora. En ese sentido, si se acordó un pago periódico a favor de los Portales, la propiedad pasaría a manos de la Denunciante cuando haya pagado la última cuota del pago.

Adicionalmente, la Denunciante suscribió una adenda al Compromiso en la cual se consignó que la Denunciante realizara el pago faltante y total del Inmueble operando a partir de ese momento, la transferencia de propiedad para el

presente caso, pues se habría cumplido con el pago íntegro del Inmueble, quedando a cargo la transferencia del bien a favor de la acreedora.

Posición del Autor:

Tomando en consideración lo indicado en los párrafos anteriores, consideramos que, a pesar del incumplimiento por parte de Los Portales en la emisión de la minuta de compraventa (título de propiedad) y en la inscripción de la propiedad en favor de la Denunciante en los Registros Públicos, la Denunciante ya era propietaria del Inmueble porque se habían cumplido con las siguientes condiciones:



4.3.1. PROBLEMA SECUNDARIO N° 1: ¿POR QUÉ LAS PARTES SUSCRIBIERON UN COMPROMISO DE COMPRAVENTA Y NO DIRECTAMENTE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA?

Otra interrogante que surge en relación a este caso es el motivo por el cual, el Denunciante suscribió un compromiso de compraventa y no directamente un contrato de compraventa. Por tal motivo, es necesario revisar brevemente estas dos (2) instituciones.

El contrato de compraventa se conceptualiza como el negocio jurídico de carácter consensual, oneroso y bilateral en la que una parte se obliga a transferir un bien u objeto a favor de otra, a cambio de una contraprestación, generalmente de carácter económico. En ese sentido, el vendedor se obliga a transferir el dominio del bien a cambio de una compensación económica a cargo del comprador.

En base a ello, siguiendo a Avendaño (Avendaño 2016: 91) se pueden identificar las siguientes características en el contrato de compraventa:

- (i) Es un contrato bilateral: como ya se ha señalado, es bilateral debido a que el negocio se efectúa entre dos personas (comprador y vendedor). Cada parte tiene una obligación respecto a la otra, en ese sentido tanto la compra como la venta del bien dependen de la otra, existiendo reciprocidad de obligaciones.

- (ii) Es un contrato consensual: resulta ser consensual debido a que se perfecciona con el consentimiento de las partes, es decir que solo se forma y produce sus efectos con la voluntad de ambas partes. No se podría constituir un contrato de compraventa sin que exista la voluntad, la cual debe ser puesta en manifestación tanto por el comprador y vendedor.
- (iii) Es oneroso: se señala que es oneroso debido a que existe una compensación económica de por medio, es decir tiene un fin lucrativo. Así el vendedor ofrece el bien a cambio de un pago, el cual será retribuido por el comprador en conformidad con el acuerdo al que hayan llegado.
- (iv) Es conmutativo: las prestaciones a las cuales se obliga el vendedor resultan equivalente a las prestaciones del comprador. Se debe recordar que dicha equivalencia es subjetiva, pues en el caso de la venta de un inmueble el vendedor estima que el precio al que lo vende es el precio que vale en el mercado.

Estas características se ven plasmadas en la redacción del artículo 1529° del Código Civil:

“Artículo 1529. – Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

Cuando se celebra un contrato de compraventa, las partes se obligan inmediatamente a entregar el bien y pagar el precio, dependiendo de la modalidad del contrato, y según la redacción del artículo 949° (que ya hemos revisado en párrafos anteriores) el acreedor se hace propietario con la sola obligación del vendedor de transferir el bien, es decir con la firma del contrato de compraventa.

En cambio, en el compromiso de compraventa, las partes se obligan a suscribir en un futuro un contrato de compraventa, asegurando el precio del inmueble y sus características. A diferencia del contrato de compraventa, en el compromiso de compraventa, ni el vendedor ni el comprador están obligados a vender y pagar el precio estipulado tras la firma de dicho contrato. No obstante, si una de las partes incumple con el compromiso se puede llegar a exigir el pago de una indemnización o penalidad, según se haya pactado en el documento.

Si bien el Código Civil no regula directamente el compromiso de compraventa, si regula el compromiso de contratar en su artículo 1414° y siguientes, a través de la figura de los contratos preparatorios:

“Artículo 1414. - Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.”

Ahora, la razón por la cual la Denunciante suscribió inicialmente el Compromiso en lugar de un contrato de compraventa, es porque Los Portales, al momento de la suscripción del Compromiso, no había obtenido la Resolución de Licencia de

Habilitación Urbana la cual tenía que ser emitida por la Municipalidad Provincial de Ica. Sin la obtención de esta licencia, Los Portales no tenía la autorización por parte de la Municipalidad Provincial de Ica para la comercialización de las unidades inmobiliarias que formaban parte del proyecto.

Esto último se indica de manera expresa en el segundo párrafo de la cláusula segunda del Compromiso, en donde se indica lo siguiente:

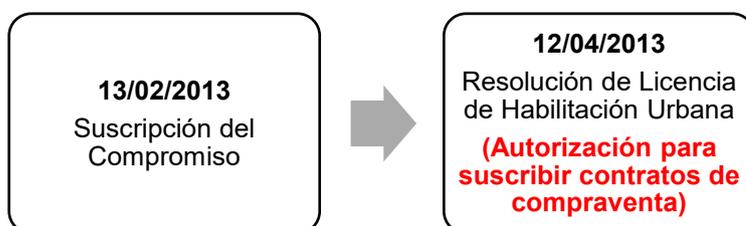
“SEGUNDA. –
(...)

El Proyecto de Habilitación Urbana se encuentra actualmente en proceso de elaboración, encontrándose pendiente su verificación, ajustes y final aprobación por parte de la Municipalidad de Ica, por lo que EL CLIENTE desde ya manifiesta su aceptación y conformidad con las modificaciones que se puedan introducir en el referido proyecto de Habilitación Urbana, el cual incluye la ubicación y áreas exactas del lote de terreno referido en el párrafo precedente.”

Como se puede observar en los medios probatorios adjuntos por Los Portales, con fecha 12 de abril de 2013, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica emitió la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 001-2013-GDU-MPI; en ese sentido, a partir de ese momento, Los Portales tenía expedito el derecho de suscribir los contratos de compraventa con los clientes que suscribieron en un primer momento compromisos de compraventa.

Si Los Portales hubiese suscrito con la Denunciante directamente un contrato de compraventa, se generaba el riesgo de que la Municipalidad Provincia de Ica, no hubiese otorgado la Licencia de Habilitación Urbana, con lo cual Los Portales hubiera caído en un grave incumplimiento contractual al comercializar lotes de terreno sin autorización municipal.

En el siguiente esquema se puede apreciar las fechas de los documentos suscritos por la Denunciante:



Posición del Autor:

De acuerdo a lo indicado en los párrafos precedentes, consideramos adecuada y necesaria la decisión de Los Portales de suscribir en un primer momento el Compromiso con la Denunciante en lugar de un contrato de compraventa, debido

a que la Municipalidad Provincial de Ica no había emitido la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana.

4.3.2. PROBLEMA SECUNDARIO N° 2: ¿HAY INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DE LOS PORTALES AL NO HABER INDEPENDIZADO EL PROYECTO EN UN PLAZO RAZONABLE?

Por otro lado, otra interrogante que surge en relación a la transferencia de propiedad del Inmueble, está vinculado al incumplimiento por parte de Los Portales en independizar el Proyecto en un plazo razonable.

Según lo revisado en los párrafos anteriores, al celebrar un contrato de compraventa de un inmueble, se generan obligaciones las cuales han sido asumidas por ambas partes, así cuando se haga efectivo el contrato tanto el vendedor como el comprador deben ejecutar sus obligaciones pactadas. En ese sentido, ante la falta de cumplimiento de estas obligaciones por una o por ambas partes, se configura un incumplimiento contractual.

Para Vidal el incumplimiento se conceptualiza como: “(...) el resultado de la simple constatación de la falta de coincidencia entre el dato ideal (lo prometido) y el real (lo ejecutado por el deudor), con la consiguiente insatisfacción del interés del acreedor”. (Vidal 2007: 48).

Como observamos, el incumplimiento se configura cuando existe una desviación de las obligaciones a cargo de alguna de las partes, las cuales omiten efectuar las obligaciones a las que voluntariamente se han sujetado. Así, por ejemplo, si la persona A suscribe un contrato de compraventa con la persona B para vender un inmueble con pago en cuotas, es obligación de la persona B pagar en los términos acordados durante el tiempo pactado. En caso omita el pago de alguna de las cuotas, entonces se ha generado un incumplimiento contractual.

La misma lógica se aplica en el caso de que la persona B haya pagado la totalidad del precio del inmueble y la persona A no transfiera el bien a favor de la persona B. En ambas circunstancias el incumplimiento se evidenciará dependiendo de las condiciones y acuerdos contractuales a las que han llegado las partes.

De igual forma, es necesario precisar lo señalado por Arámbulo:

Las obligaciones se contraen para ser cumplidas de acuerdo con los términos contractuales convenidos. Sólo con el cumplimiento de aquellas se logrará satisfacer el interés de las partes contratantes. Así pues, cuando no se cumplan las prestaciones en el momento debido o se cumplan de forma distinta a lo pactado, nos encontramos ante un caso de incumplimiento que conlleva una defraudación del interés contractual de las partes. (Arámbulo 2018: 23)

Como se puede apreciar, las obligaciones en un contrato deben ser cumplidas tal y como se han pactado, es decir en la forma en las que se han consignado, no existiendo posibilidad de cumplir en una forma distinta, salvo pacto en contrario a través de una modificación al acuerdo inicial. Bajo estos alcances, las obligaciones acordadas deben cumplirse en su totalidad y en la forma pactada.

En el presente caso, de la revisión de los medios probatorios presentados por la Denunciante, podemos observar que en el tercer párrafo de la Cláusula Décimo Quinta del Compromiso establecía la obligación de entregar la partida independizada del Inmueble:

**“GRAVÁMENES Y CARGAS
DÉCIMO QUINTA. –
(...)”**

En virtud a lo establecido en el párrafo precedente, por la presente queda clara y expresamente establecido que, LOS PORTALES, asume la obligación de entregar a EL CLIENTE la partida registral correspondiente al inmueble materia de este contrato, debidamente independizada y saneada, gestión que se realizará íntegramente a costo de LOS PORTALES, a efectos pueda EL CLIENTE recibir de LOS PORTALES la minuta de compraventa debidamente suscrita por la empresa y proceder a registrar la transferencia de propiedad del mismo a su favor, luego de cancelar íntegramente el precio de venta pactado y luego de haberse producido la inscripción registral de la independización de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto. (...)”

La independización de las unidades inmobiliarias del Proyecto (incluyendo el Inmueble) se produjo con fecha 2 de enero de 2017, cuando Los Portales inscribió en la Partida Registral del terreno donde se ejecuta el proyecto (Partida Electrónica N° 11013474), la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana en el Asiento B0002:

ZONA REGISTRAL N: XI - SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida: 11013474

sunarp
Sistema Nacional de Registro de Propiedad Inmueble

2/1600.00

PROPIEDAD INMUEBLE
HH. UU. VILLA DEL SOL DE ICA III ETAPA
ICA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00002

RECEPCION DE OBRAS DE HABILITACION URBANA - Por Resolución N° 007-2015-GDU-MPI, expedida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica Ing. Gustavo Ponce Fajardo, acompañado del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU Recepción de Obras, suscrito el 17/6/2014, por profesional responsable de la obra, Ing. Javier Hernández Pujayo, reconocido el 6/11/2014, con Registro N° 6322-2014, en Mesa de Partes de la Municipalidad Provincial de Ica, memoria descriptiva y planos de ubicación, localización, lotización y vías, se ha aprobado la recepción de obras de la Habilitación Urbana "VILLA DEL SOL DE ICA III ETAPA", valorizado en la suma de S/ 7,448,799.81 Soles, cuyo cuadro de replanteo de áreas es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE AREAS	
AREA BRUTA DEL TERRENO	20,259.75 M2
AREA VENDIBLE	12,173.03 M2
AREA DE RECREACION PUBLICA	1,680.28 M2
AREA PARA MINISTERIO DE EDUCACION	406.32 M2
AREAS DE SERVICIO	101.53 M2
AREA DE CIRCULACION (grilles, pasajes, jardines)	5,898.59

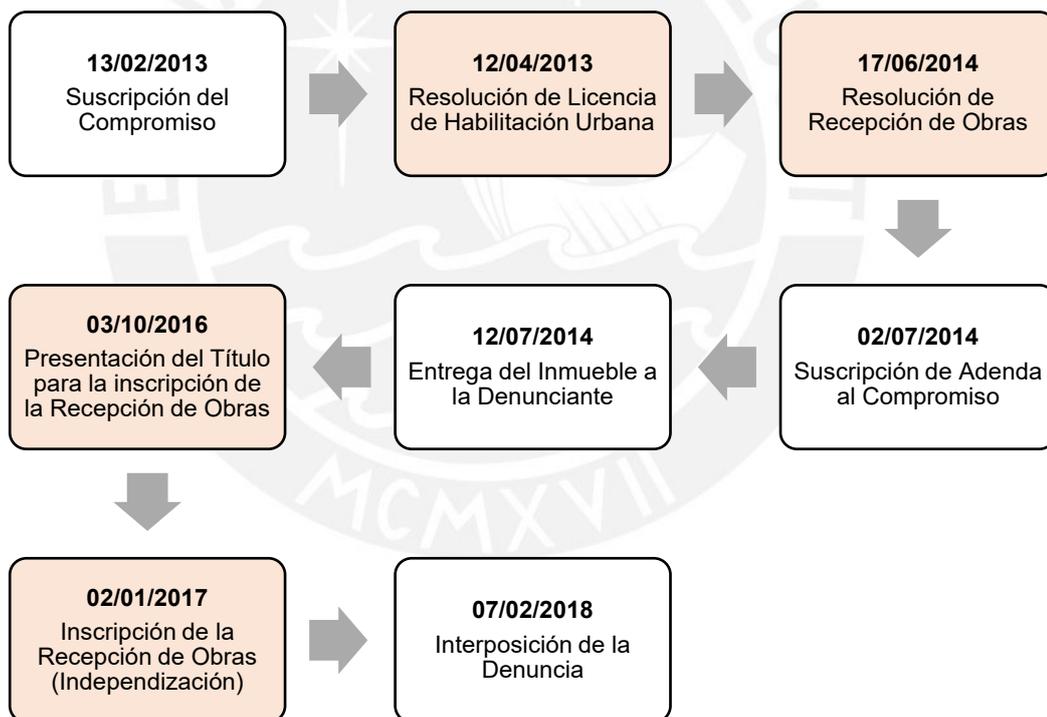
• Número de Lotes vendibles: 119 Lotes

(...)



Si bien el Compromiso no establecía un plazo determinado para cumplir con esta obligación, desde que la Denunciante suscribió el Compromiso, hasta que Los Portales concluyó con el trámite de independización del Proyecto pasaron en total tres (3) años, diez (10) meses y veinte (20) días.

En el siguiente esquema se puede apreciar con mayor detalle las principales fechas de cada una de las etapas del proceso de independización del Proyecto en relación con los documentos suscritos entre Los Portales y la Denunciante:



En el esquema anterior, podemos observar con mayor detalle que Los Portales cumplió con la obligación de independizar el Proyecto para así obtener la partida independizada del Inmueble propiedad de la Denunciante; sin embargo, incumplió con emitir la minuta de compraventa (título de propiedad) inmediatamente a la independización del Proyecto. Lamentablemente, ni Los Portales ni la Denunciante nos da mayores luces sobre los motivos que pudo haber llevado a esta demora.

El cumplimiento parcial de la obligación genera el incumplimiento parcial de la misma, lo cual sigue constituyendo un incumplimiento de las obligaciones pactadas contractualmente, por lo tanto, en este caso se ha verificado que ha habido incumplimiento contractual por parte de Los Portales al no haber independizado el proyecto en un plazo razonable, entregar la Partida Registral del Inmueble y extender la minuta y escritura pública.

Si bien Los portales señala que no había un plazo determinado para lo cuestionado por la Denunciante, debió actuar dentro de lo que se considera un plazo razonable para este tipo de procedimientos administrativos, los cuales pueden demorar entre seis (6) meses a un (1) año, aproximadamente.

Tomando en consideración lo anterior, debemos señalar que, Los Portales, incumplió con lo que señalado en el artículo 1551° del Código Civil, el cual a la letra señala lo siguiente:

“Artículo 1551. – El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto”.

Posición del Autor:

De lo revisado en los párrafos precedentes consideramos que Los Portales incumplió lo establecido en el Compromiso, toda vez que, por más que el plazo para ejecutar la independización del Proyecto no estuviera pactado expresamente, demorarse casi cuatro (4) años desde la suscripción del Compromiso para poder independizar un proyecto no resulta razonable. Como observaremos en nuestro siguiente punto, este plazo es excesivo si consideramos los plazos establecidos en las normas que regulan estos procedimientos administrativos.

4.4. **PROBLEMA PRINCIPAL N° 4: ¿LOS PORTALES SIGUIÓ EL PROCEDIMIENTO ADECUADO PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA HABILITACIÓN URBANA ANTE LOS REGISTROS PÚBLICOS?**

Para determinar si el proceso de inscripción de una Habilitación Urbana es un proceso complejo (tal como lo indicado Los Portales en su escrito de descargos y en su escrito de apelación), corresponde en el presente apartado revisar cual es el procedimiento para la obtención de una Habilitación Urbana a nivel municipal y luego cual es el procedimiento para poder inscribirla en los Registros Públicos.

En principio ¿Qué es una habilitación urbana? La definición de habilitación urbana la encontramos en el numeral 3.1 del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA – “TUO de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones” (en adelante, el “TUO de la Ley N° 29090”), el cual, a la letra, establece lo siguiente:

“Artículo 3.- Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

1. Habilitación Urbana

El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. *Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (...)*”

(Subrayado y resaltado nuestro)

Siguiendo a Ortiz (Ortiz 2017: 112-113), de esta definición se pueden desprender algunas características de la Habilitación Urbana:

- i) Es un procedimiento administrativo, por lo que será necesario presentar una solicitud que cumpla con los requisitos ante los órganos competentes de la municipalidad que corresponda y culminará con la obtención de una Licencia de Habilitación Urbana;
- ii) Es un proceso físico que transforma el suelo eriazo o agrícola en urbano, mediante un conjunto de obras físicas de arquitectura, obras urbanas y obras de ingeniería sobre el suelo;

- iii) Es un proceso técnico, ya que requiere planos, gráficos memorias descriptivas y documentos realizados por profesionales de la arquitectura o ingeniería con las especificaciones que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones;
- iv) Es un proceso complejo, ya que se trata de una transformación, desde el punto de vista legal, de un recurso natural como es el suelo, cambiando sus características físicas; y
- v) Es un acto de ejecución de los planes urbanos (Plan de Desarrollo Municipal y Plan de Desarrollo Urbano) estipulados por la municipalidad provincial competente, que es la encargada de cumplir con dichos objetivos.

Por otro lado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.9 del artículo 4° del TUO de la Ley N° 29090, tanto las municipalidades distritales y provinciales tienen competencia para la aprobación de los proyectos de Habilitación Urbana en sus respectivas jurisdicciones. Esta disposición normativa modificó tácitamente lo que establecía el numeral 3.6.1. del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, el cual le otorgaba esta competencia única y exclusivamente a las municipalidades distritales.

Etapas Municipales:

El procedimiento administrativo de Habilitación Urbana, a nivel municipal, consta de dos (2) etapas tal como lo indica el numeral 16.3 del artículo 16° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – “Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificación” (en adelante, el “Reglamento de Licencias”):

- (i) La aprobación del proyecto de Habilitación Urbana, a través de la Resolución de la Licencia de Habilitación Urbana; y
- (ii) La Recepción de las Obras, a través de la Resolución de Recepción de Obras

De acuerdo a lo señalado por Gonzales Barrón (Gonzales Barrón 2013: 440), a través de la aprobación del proyecto de Habilitación Urbana, la municipalidad correspondiente autoriza el modelo de Habilitación Urbana con su respectivo gráfico, así como el inicio de las obras, la cual se materializa a través de un plano de manzanas y lotes, de manera conjunta con las áreas públicas, las viales y las aportaciones para distintos fines.

Esta autorización se da a través de la emisión de una licencia de Habilitación Urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 7° del TUO de la Ley N° 29090:

Artículo 7°. – *Definición de licencias de habilitación y de edificación*

Las licencias de habilitación y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación. (...)

(Subrayado y resaltado nuestro)

Como se puede observar, la licencia de Habilidad Urbana es un acto administrativo emitido por la municipalidad provincial o distrital, según corresponda, plasmado a través de una Resolución (la cual, usualmente, es firmada por la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga sus veces en la municipalidad), que otorga una autorización para el inicio de las obras de habilitación luego de haberse aprobado el proyecto presentado.

Según lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento de Licencias, encontramos que las Licencias de Habilidad Urbana emitidas por las Municipalidades, tienen las siguientes particularidades:

- i) La Licencia de Habilidad Urbana se otorga de acuerdo a la documentación técnica aprobada y se encuentra afecta al pago por derecho de tramitación por concepto de licencia.
- ii) La Licencia de Habilidad Urbana tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contados a partir de su fecha de emisión y es notificada dentro de los tres (3) días hábiles. Adicionalmente, puede ser prorrogada por única vez por doce (12) meses calendario.
- iii) Para iniciar la ejecución de la obra autorizada a través de la Licencia de Habilidad Urbana, se debe presentar el Anexo H que forma parte del Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica - RVAT.

Por otro lado, la Recepción de Obras de la Habilidad Urbana, tal como lo establece el numeral 12 del artículo 3° del TUO de la Ley N° 29090, es el procedimiento por el cual se da por concluida la ejecución de las obras de la Habilidad Urbana, según el proyecto aprobado, o según el replanteo correspondiente, con lo cual se tiene por consolidada la situación jurídica independiente de cada uno de los lotes resultantes, así como la transferencia a dominio público o a las entidades respectivas, de las áreas públicas y otros aportes.

Ahora bien, luego de haber revisado los principales conceptos relacionados al procedimiento de obtención de la Habilidad Urbana, corresponde indicar cuales son los procedimientos que tuvo que haber seguido Los Portales para la obtención tanto de la Licencia de Habilidad Urbana como de la Recepción de Obra.

No obstante, es importante dejar en claro que analizaremos el procedimiento que estaba vigente al momento de iniciarse el trámite en el año 2013. Para ello,

debemos precisar la evolución cronológica que ha tenido tanto la Ley N° 29090 y su Reglamento desde su aprobación:

(i) Evolución de la Ley N° 29090

FECHA DE PUBLICACIÓN	NORMA	ESTADO
24/09/2007	Ley N° 29090	Ley
15/12/2008	Ley N° 29300	Modificatoria
17/12/2009	Ley N° 29476	Modificatoria
10/07/2012	Ley N° 29898	Modificatoria
24/09/2015	Decreto Legislativo N° 1225	Modificatoria
28/12/2016	Decreto Legislativo N° 1287	Modificatoria
27/02/2017	Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA	TUO de la Ley
15/09/2018	Decreto Legislativo N° 1426	Modificatoria
23/04/2020	Decreto Legislativo N° 1469	Modificatoria

(ii) Evolución del Reglamento de la Ley N° 29090

FECHA DE PUBLICACIÓN	NORMA	ESTADO
27/09/2008	Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA	Derogada
3/05/2013	Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA	Derogada
12/05/2017	Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA	Derogada
4/11/2019	Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA	Vigente

En ese entendido, para revisar cuales son los requisitos que se debía seguir en cada una de las etapas, revisaremos lo regulado en la Ley N° 29090 y en el Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, el cual se encuentra actualmente derogado.

El numeral 3) del artículo 10° de la Ley N° 29090 – Ley de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (en adelante, la Ley N° 29090), establece lo siguiente en relación a la modalidad C para la obtención de la licencia de Habilitación Urbana:

“Artículo 10°. – Modalidades de Aprobación

Para la obtención de las licencias de habilitación o de edificación, existen cuatro (4) modalidades:

(...)

3. **Modalidad C: Aprobación con evaluación previa de proyecto por Revisores Urbanos o Comisiones Técnicas**
(...)

Pueden acogerse a esta modalidad:
(...)

- b) **Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas**, donde el número, dimensiones de lotes a habilitar y tipo de viviendas a edificar se definan en el proyecto, **siempre que su finalidad sea la venta de viviendas edificadas.**”

(Subrayado y resaltado nuestro)

Considerando que este Proyecto era uno correspondiente al programa Mi Vivienda, consideramos que Los Portales tuvo que haberse acogido a la Modalidad C de las modalidades para la obtención de la licencia de Habilitación Urbana.

De la mano con lo anterior, el artículo 25° del Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA – Ex Reglamento de la Ley N° 29090, establecía cuales eran los requisitos comunes que tenían que seguir los administrados para la obtención de la Licencia de Habilitación Urbana:

“Artículo 25.- Requisitos comunes

En todos los procedimientos regulados en el presente título, además de los requisitos especiales establecidos para cada caso, los administrados presentarán:

- a) *FUHU por triplicado, debidamente suscrito.*
- b) *Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.*
- c) *En caso que el solicitante de la licencia de Habilitación Urbana no sea el propietario del predio, se deberá presentar además la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.*
- d) *Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.*
- e) *Boleta de Habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica.*
- f) *Comprobante de pago por el derecho correspondiente.”*

Posteriormente, una vez concluidas las obras de Habilitación Urbana, para solicitar la Recepción de Obras del Proyecto de Habilitación Urbana, artículo 19° de la Ley N° 29090 establece el procedimiento que se tiene que seguir para esta obtención:

“Artículo 19.- Recepción de obras

Una vez concluidas las obras de Habilitación Urbana se solicita la recepción de las mismas, presentando ante la municipalidad que otorgó la licencia, los siguientes documentos:

- a) Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de Habilitación Urbana respectiva, así como el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Recepción de Obras.*
- b) En el caso que el titular del derecho a habilitar sea persona distinta a la que inició el procedimiento de Habilitación Urbana, la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.*
- c) En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.*
- d) Conformidad de obra de servicios emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos.*
- e) Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso.*
- f) Planos de replanteo de trazado y lotización y de ornamentación de parques, cuando se requiera, y memoria descriptiva, con su respectivo archivo digital.*
- g) Declaración Jurada de habilitación de los profesionales que suscriben los planos señalados en el literal f.*

La documentación contenida en los literales a. y f. se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Estos requisitos tienen la condición de declaración jurada. El funcionario municipal sólo verifica en el acto de presentación que los documentos coincidan; sellando y firmando cada uno de los juegos presentados.

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único.

El funcionario municipal remite en el día el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

- a) *Verificar que los planos de replanteo de trazado y lotización correspondan a la licencia otorgada.*
- b) *Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.*
- c) *Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la recepción de obras de Habilitación Urbana y autoriza la inscripción registral.*
(...)”.

Etapa Registral:

Una vez obtenida la Resolución de Recepción de Obra por parte de la municipalidad correspondiente, corresponde iniciar el trámite ante los Registros Públicos para proceder con su inscripción y, de esta manera inscribir la independización del Proyecto.

Al igual que en la etapa municipal, es importante dejar en claro que analizaremos el procedimiento que estaba vigente al momento de iniciarse el trámite en el año 2013, el cual se encontraba recogido en el Ex Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios – Resolución SUNARP N° 248-2008-SUNARP-SN (en adelante, el “Ex RIRP”), el cual fue derogado con la emisión de nuestro actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente en la actualidad, publicado el 4 de mayo de 2013.

Al respecto, el artículo 31°C del Ex RIRP, establece lo siguiente en atención a la inscripción de una Habilitación Urbana:

“Artículo 31C.- Inscripción de la habilitación urbana

De conformidad con el artículo 10 de la Ley N° 29090, sólo es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana, salvo los supuestos de aprobación en la Modalidad B y la Modalidad C con Revisor Urbano previstos en el mismo artículo, en cuyo caso podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana, a solicitud del promotor.”

Como se puede observar en el citado artículo, solo es inscribible la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana, salvo en las modalidades B y C contempladas en la Ley N° 29090, las cuales permiten anotar preventivamente el Proyecto de Habilitación Urbana a solicitud del promotor. En ese entendido, tenemos que Los Portales pudo haber optado por inscribir preventivamente el Proyecto o, en su defecto, hacer la inscripción de la Recepción de Obra de manera directa.

Sin embargo, de la revisión del asiento de inscripción de la Recepción de Obra, podemos apreciar que se inscribió directamente la Recepción de Obra en la Partida Registral del terreno en donde se ejecuta el proyecto. Por tal motivo, podemos deducir que Los Portales siguió el procedimiento establecido en artículo 31°H del Ex RIRP adjuntando los siguientes documentos:

“Artículo 31H.- Inscripción de la recepción de obras

La inscripción de la recepción de obras se hará en mérito a los siguientes documentos:

- a) Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, correspondiente a la recepción de obras;*
- b) Resolución de recepción de obras de la habilitación urbana;*
- c) Plano de replanteo de trazado y lotización y memoria descriptiva, salvo que el proyecto aprobado no hubiera sufrido modificaciones y no se hubiera anotado preventivamente el proyecto de habilitación urbana, en cuyo caso se presentarán el plano de trazado y lotización y la memoria descriptiva presentados para la obtención de la licencia de habilitación urbana.*
- d) Plano de ubicación y localización presentado para la obtención de la licencia de habilitación urbana, salvo que el proyecto de habilitación urbana se hubiera anotado preventivamente.*

Estos documentos deberán estar debidamente sellados por la municipalidad respectiva.”

Este artículo se complementa directamente con el cuarto párrafo del artículo 31°I de la citada norma, el cual señala:

*“Artículo 31I.- Contenido del asiento de recepción de obras
(...)”*

Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 31F.”

(Subrayado y resaltado nuestro)

Por tal motivo, con la inscripción de la Recepción de Obra, se independizaron todas las unidades inmobiliarias del Proyecto incluyendo el Inmueble materia de la Denuncia.

Posición del Autor:

Luego de revisar el procedimiento para la independización de una Habilitación Urbana tanto a nivel municipal como a nivel registral, coincidimos con lo informado por Los Portales en sus escritos al apelar a la complejidad del procedimiento para intentar atenuar la decisión de la Comisión. Como se puede revisar, la cantidad de documentos por presentar (planos, memorias descriptivas, declaraciones juradas), la burocracia de las entidades administrativas, entre otros factores de los cuales no tenemos conocimiento

porque no están detallados en el Expediente, colaboraron en complejizar más aún el procedimiento.

Sin embargo, consideramos oportuno mencionar que esto no libera de responsabilidad a Los Portales por la excesiva demora en la independización del Proyecto. Como ya habíamos precisado en el punto anterior, desde que la Denunciante suscribió el Compromiso, hasta que Los Portales concluyó con el trámite de independización del Proyecto pasaron en total tres (3) años, diez (10) meses y veinte (20) días, lo cual a todas luces es excesivo considerando los plazos para ambos procedimientos.

4.4.1. PROBLEMA SECUNDARIO N° 2: ¿POR QUÉ LA EMISIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE RECEPCIÓN DE OBRA ES UN REQUISITO NECESARIO PARA LA EMISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL PROCEDIMIENTO?

Finalmente, consideramos oportuno cerrar nuestro análisis sobre las Habilitaciones Urbanas revisando el por qué la Resolución de Recepción de Obra emitida por la municipalidad provincial o distrital, según corresponda, es un requisito indispensable para la existencia jurídica del Inmueble.

En principio, debemos mencionar que la existencia jurídica del inmueble no solo es importante para que se configure la transferencia de propiedad del Inmueble, también es indispensable tener esta fecha en claro por las consecuencias jurídicas que se desprenden de estos aspectos:

- (i) Para determinar a partir de qué momento se debe efectuar el pago del impuesto predial y de los arbitrios del Inmueble → A nivel municipal.
- (ii) Para determinar a partir de qué momento se constituye una eventual hipoteca sobre el Inmueble → A nivel registral.

Si bien el TUO de la Ley N° 29090 así como el Reglamento de Licencias, no establece con exactitud a partir de cuándo debemos considerar que una unidad inmobiliaria que pertenece a una Habilitación Urbana tiene existencia, consideramos que este momento se debe computar desde que la municipalidad, provincia o distrital, según corresponda, emita la Resolución de Recepción de Obras.

Sobre este punto, debemos traer a colación lo indicado en el literal b) del artículo 41° del actual Reglamento de Inscripción del Registro de Predios (en adelante, el "RIRP"):

“Artículo 41.- Contenido del asiento de recepción de obras

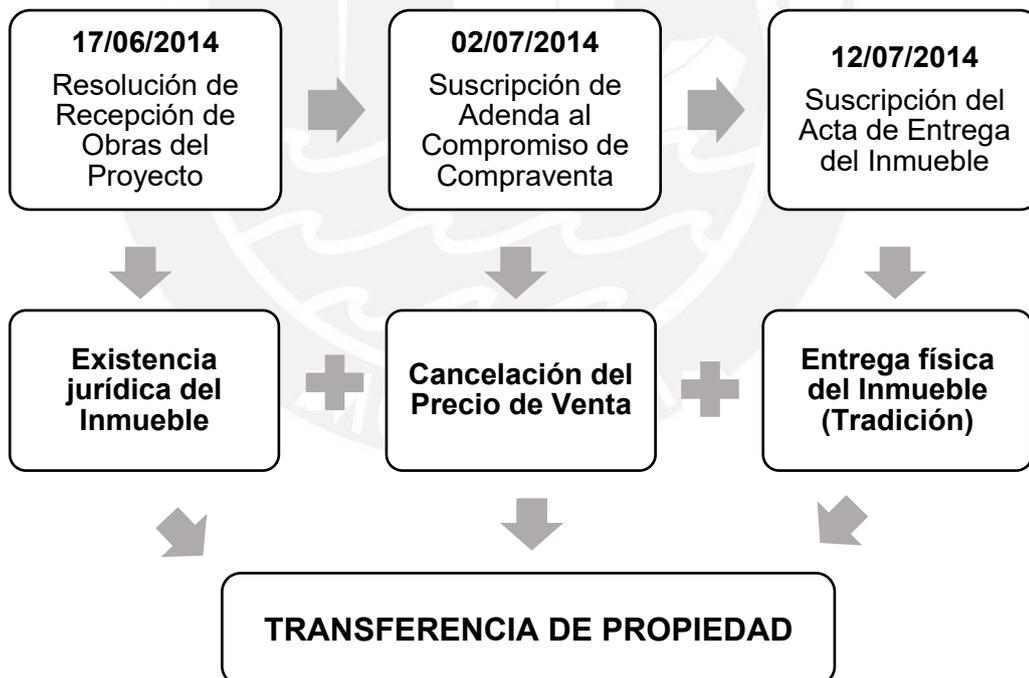
El asiento de inscripción de la recepción de las obras de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:

(...)

- b) *El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes. (...)*”

El citado artículo precisa que la Resolución de Recepción de Obras contiene el cuadro general de distribución de áreas en donde se detalla la cantidad de lotes que conforman la habilitación urbana, siendo de esta forma, el primer acto administrativo que reconoce la existencia jurídica de la unidad inmobiliaria que en ya cuenta con existencia física.

Por tal motivo, consideramos que, desde el 17 de junio de 2014, es decir, desde la emisión de la Resolución de Recepción de Obras N° 007-2015-GDU-MPI emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica, el Inmueble cuenta con existencia jurídica, razón por la cual se cumplieron con todas las condiciones para la transferencia de propiedad del Inmueble tal como lo señalamos en un punto anterior:



V. CONCLUSIONES:

Conforme al análisis del Expediente realizado en el capítulo anterior, se ha podido evidenciar la forma en como las instancias han resuelto la controversia bajo una análisis detallado y objetivo. En tal sentido, procederé a brindar las siguientes conclusiones a las que hemos podido llegar:

- 1) Respecto al Deber de Idoneidad, llegamos a la conclusión que Los Portales no cumplió con el deber de idoneidad regulado en el Código de Protección al Consumidor, pues hizo entrega física del Inmueble lo cual se acredita con la suscripción del Acta de Entrega del Inmueble, pero no entregó la minuta de compraventa (título de propiedad), cuya obligación había sido pactada luego de la cancelación total del precio de venta del Inmueble, obligación que el consumidor cumplió esperando el cumplimiento de Los Portales.
- 2) Respecto a la medida correctiva impuesta por la Comisión, llegamos a la conclusión que la Comisión resolvió de manera correcta al interponer una sanción de amonestación a Los Portales y al ordenar el pago de las costas del procedimiento administrativo, exonerando el pago de los costos, tal como se aprecia en el Considerando Tercero de la parte resolutive de la Resolución Final de la Comisión.

Por otro lado, consideramos que las medidas correctivas interpuestas por la Comisión resultaron idóneas, pues se le ordenó a Los Portales que cumpliera con las obligaciones que ya había adquirido contractualmente en el Compromiso, lo cual es razonable y va de la mano con lo que había solicitado la Denunciante:

SEGUNDO: Ordenar a Los Portales S.A., en calidad de medida correctiva que, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, cumpla con:

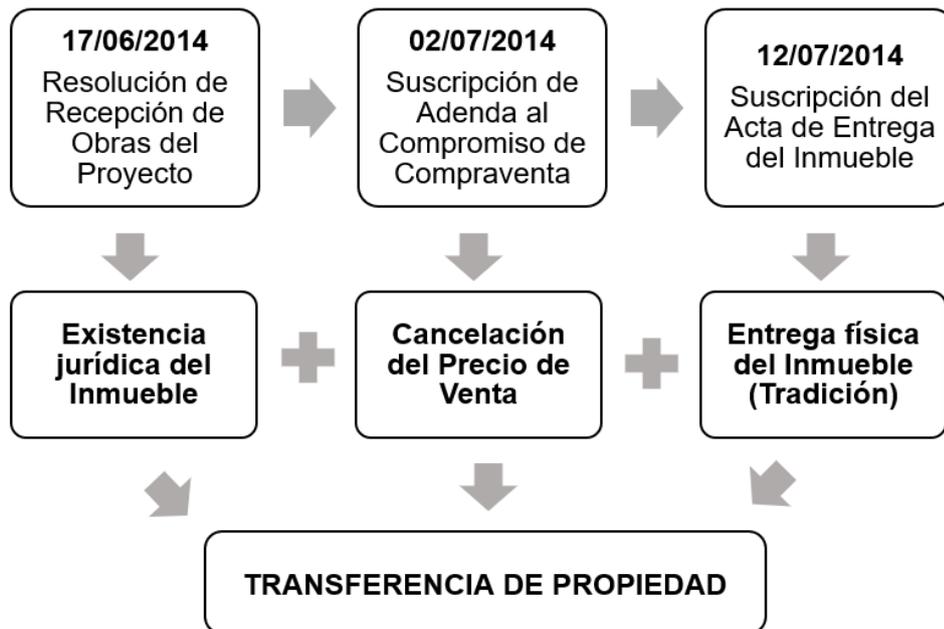
- (i) Otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
- (ii) inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante, a costo del denunciado, y proceda a entregar a la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

No obstante, considero que el plazo interpuesto por la Comisión pudo haber sido mayor a quince (15) días hábiles, considerando que la Comisión no le impuso a la Denunciante obligación alguna para la suscripción de los documentos indicados y considerando los plazos para la inscripción de una transferencia de propiedad en Registros Públicos.

- 3) Respecto al cumplimiento de la medida correctiva, llegamos a la conclusión que Los Portales, sin la colaboración de la Denunciante, no podía haber cumplido con las medidas correctivas impuestas por la Comisión, pero si

hubiera podido cumplir con los actos preparatorios necesarios para la suscripción de la minuta de compraventa y la posterior escritura pública.

- 4) Respecto a la transferencia de propiedad del Inmueble, llegamos a la conclusión que a pesar del incumplimiento por parte de Los Portales en la emisión de la minuta de compraventa (título de propiedad) y en la inscripción de la propiedad en favor de la Denunciante en los Registros Públicos, la transferencia de propiedad del Inmueble ya se había ejercido de manera efectiva, toda vez que se cumplieron con las siguientes condiciones:



- 5) Respecto al plazo para independizar el Proyecto, llegamos a la conclusión que Los Portales incumplió lo establecido en el Compromiso, toda vez que, por más que el plazo para ejecutar la independización del Proyecto no estuviera pactado, Los Portales se demoró casi cuatro (4) años desde la suscripción del Compromiso para poder independizar el Proyecto lo cual es excesivo si consideramos los plazos establecidos en las normas que regulan estos procedimientos administrativos a nivel municipal y registral.
- 6) Respecto a la complejidad del procedimiento de Habilitación Urbana, llegamos a la conclusión que, efectivamente, se trata de un procedimiento bastante complejo en el cual intervienen diferentes entidades administrativas; sin embargo, esto no exime de responsabilidad a Los Portales. Los motivos exactos por los cuales Los Portales no inscribió en el breve plazo la independización del Proyecto, lamentablemente no la podemos obtener de la documentación recogida en el Expediente.

VI. **BIBLIOGRAFÍA:**

LIBROS:

- ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max
1998 *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Gaceta Jurídica.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y otros
2016 *Diccionario Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- BULLARD, Alfredo
2003 *Derecho y Economía – El análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra Editores.
- GONZALES BARRON, Gunther
2013 *Derecho Urbanístico*. Séptima Edición. Lima: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- MONTERO AROCA, Juan y otros
2015 *Derecho Jurisdiccional – II Proceso Civil*. Novena Edición. Valencia: Editorial Tirant Lo Blanch, S.L.
- ORTIZ SANCHEZ, Ivan
2017 *Introducción al Derecho Urbanístico*. Colección “Lo esencial del Derecho” N° 23. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- PEDRESCHI GARCÉS, Willy
2003 “Análisis sobre la potestad sancionadora de la administración pública y el procedimiento administrativo sancionador”. *Comentarios al Procedimiento Administrativo General*. Lima: Ara Editores.
- RUBIO CORREA, Marcial
2009 *El Sistema Jurídico: Introducción al Derecho*. Décima Edición. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- VIDAL RAMOS, Roger
2011 “El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano”. *Libro de Ponencias del VI Congreso Nacional de Derecho Civil*. Lima: Instituto Peruano de Derecho Civil, pp. 113-150.

ARTÍCULOS EN REVISTAS:

- BULLARD GONZALEZ, Alfredo José
2010 “¿Es el Consumidor un Idiota?”. *Revista de la Competencia y la Propiedad Intelectual*. Lima, 2010, número 10, pp. 5-58.

DURAND CARRIÓN, Julio Baltazar

2010 “Determinación del Derecho de Consumidor como disciplina jurídica autónoma”. *Derecho & Sociedad*, Lima, 2010, número 34, pp. 69-81.

2013 “Nuevos Criterios Resolutivos de la Sala Especializada en Protección del Consumidor del Tribunal del Indecopi, una Nueva Mirada de la Dimensión Real del Mercado y los Consumidores en el Perú”. *Derecho & Sociedad*, Lima, 2013, número 41, pp. 289-296.

DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel

1997 “Compraventa de Bien Futuro”. *Ius et veritas*, Lima, 1997, número 15, pp. 91-102.

VIDAL, Álvaro

2007 “Cumplimiento e Incumplimiento Contractual en el Código Civil. Una perspectiva más realista”. *Revista Chilena de Derecho*, Santiago de Chile, 2007, número 1, pp. 41-59.

ARTÍCULOS DE INTERNET:

AMAYA AYALA, Leoni Raúl

2017 *El allanamiento y reconocimiento en los procedimientos de protección al consumidor.*

Consultado: 15 de mayo del 2021.

<https://laley.pe/art/3966/el-allanamiento-y-reconocimiento-en-los-procedimientos-de-proteccion-al-consumidor>

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

2017 *Guía práctica sobre el procedimiento administrativo sancionador.*

Consultado: 15 de mayo del 2021.

<https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2017/07/MINJUS-DGDOJ-GUIA-DE-PROCEDIMIENTO-ADMINISTRATIVO-SANCIONADOR-2DA-EDICION.pdf>

TESIS

PACHECO GOMEZ, Rosario de los Milagros

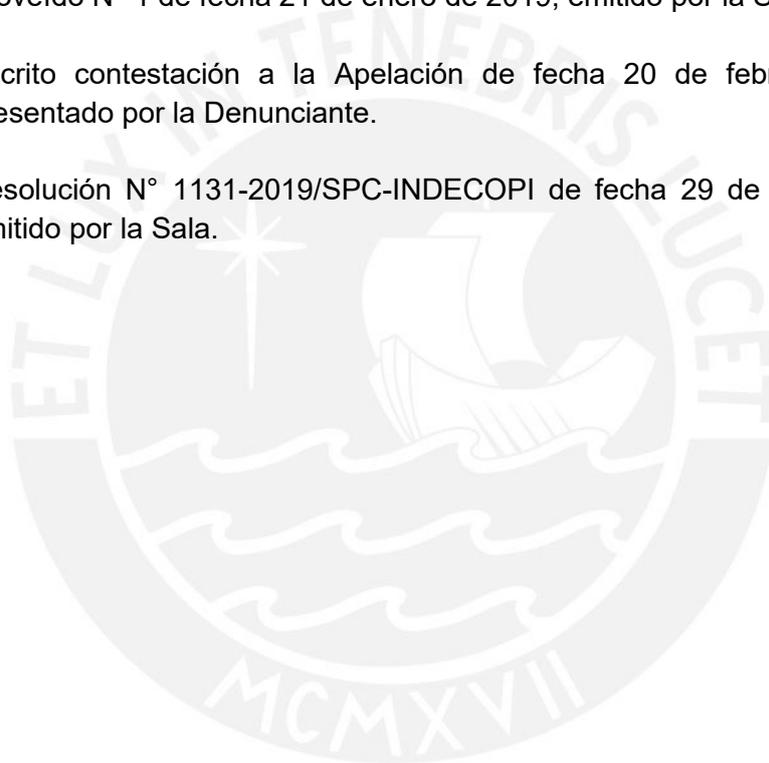
2017 *Corre INDECOPI, corre: ¿Resulta eficaz el procedimiento sumarísimo de protección al consumidor?* Tesis de maestría en Derecho de la Propiedad Intelectual y Competencia. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho.

ARÁMBULO GARCÍA, Lucciana

2018 *Incumplimiento y resolución contractual extrajudicial: una propuesta de modificación del artículo 1429 del Código Civil Peruano.* Tesis de licenciatura en Derecho. Lima: Universidad de Piura, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

VII. RELACIÓN DE ANEXOS:

- 1) Denuncia de fecha 8 de febrero de 2018, interpuesta por la Denunciante.
- 2) Resolución N° 1 de fecha 5 de marzo de 2018, emitida por la Comisión.
- 3) Descargos de fecha 3 de abril de 2018, presentados por Los Portales.
- 4) Resolución Final N° 1920-2018/CC2 de fecha 17 de agosto de 2018, emitida por la Comisión.
- 5) Apelación de fecha 2 de octubre de 2018, presentada por Los Portales.
- 6) Proveído N° 1 de fecha 21 de enero de 2019, emitido por la Sala.
- 7) Escrito contestación a la Apelación de fecha 20 de febrero de 2019, presentado por la Denunciante.
- 8) Resolución N° 1131-2019/SPC-INDECOPI de fecha 29 de abril de 2019, emitido por la Sala.





ESTUDIO DIAZ WONG & ASESORES CONSULTORES S.A.

018810

502232
CC2

A B O G A D O S A S O C I A D O S 08 FEB 2010

7 PM 4 43

Exp. N° -2018
Responsable:
Escrito N° 1
CUADERNO; PRINCIPAL

~~S.A.~~ 2
COMISION

Sumilla: **DENUNCIA CONTRA LOS PORTALES S.A. EXIGIENDO MI TITULO DE PROPIEDAD INSCRITO EN LOS REGISTROS PUBLICOS, MULTA, INDEMNIZACION, COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO.**

SEÑOR SECRETARIO TECNICO DE LA COMISION DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DEL INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL - INDECOPI:

CARLA MARILU PEREZ PALOMINO, debidamente identificada con **DNI N° 42961481**, estado civil casada, de profesión Microbióloga, domiciliado en **Calle José Álvarez Calderón N° 113 Dpto. 301 Complejo Habitacional Torres De Limatambo, distrito de San Borja (Alt. Cdr. 26 Av. Angamos Este, costado del Centro Comercial Real Plaza)**, y señalando domicilio legal para los efectos de esta denuncia en la **Calle Colón N° 577 INT. 401-D. Casilla Díaz Wong** Miraflores (A Dos Cuadras de C.C. Larco Mar), Ante Ud. con respeto, digo:

[Handwritten signature]

→ Domicilio legal

I. PETITORIO

Que, vengo ante su Despacho a efectos de denunciar a la **EMPRESA LOS PORTALES S.A. IDENTIFICADA CON RUC N° 20301837896, INSCRITA EN EL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LOS REPUBLICOS DE LIMA PARIDA ELECTRONICA N° 11008436 CON DOMICILIOS EN DONDE SE DEBE NOTIFICAR:**

- **Calle José Granda N° 167**, Distrito De **San Isidro**, Provincia Y Departamento De Lima (Según Contrato)
- **Jr. Ugarte Y Moscoso N° 991** - Distrito De **Magdalena Del Mar, Lima** (Conforme A Su **Pagina Web** Tel. 211 - 4470)
- **Jr. Mariscal La Mar Nro. 991** (Esq. Av. Ejercito. Salaverry Pisos 5, 6, 7) Lima - Lima - Magdalena Del Mar, **Según SUNAT.**

esta es la misma denuncia

➤ por **INFRACCIÓN A LAS NORMAS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR** y de la misma manera **solicito mi Título de Propiedad Inscrito en los Registros Públicos, Sanción, Multa COSTOS Y COSTAS DEL PROCESO**, y procederé a solicitar mi **indemnización correspondiente en la vía que la ley me faculta**. el maltrato del cual estoy sufriendo por parte de la empresa, al hacer caso omiso de mis reclamos y al ponerme en una situación responsable de una obligación que yo no he contraído, hechos que se han producido en la forma y circunstancias que paso a exponer:

→ No se puede solicitar indemnización x vía administrativa.

11. FUNDAMENTOS DE HECHO

1º. Con fecha Miércoles 13 de Febrero de 2013, firmo el documento denominado **COMPROMISO DE VENTA DE BIEN FUTURO CRÉDITO HIPOTECARIO**, con la **PRESTIGIOSA Y PROMOCIONADA EMPRESA LOS PORTALES SA**, con RUC N° 20301837896 representado por las personas **ALBERTO ERNESTO PESCIETTO RAFFO** con DNI N° 23966204 y **JUAN CARLOS CAMPAÑA OLGUIN** con DNI N° 23966204.

2º. Los Portales Declaran (**Clausula Primera**), ser los Propietarios del Predio **MATAS**, ubicado en el **SECTOR CACHICHE**, distrito, provincia y departamento de **Ica**, lugar en donde se encuentra la vivienda que se comprometen a transferir en propiedad.

3º. El Bien que se comprometen a transferir es (**Cláusula Segunda**), el **Lote 22** de la **Mz. E** de la **Tercera Etapa** del Proyecto Urbanización exclusiva **Villas del Sol de Ica** con un área aproximada de **108.50 m²**, perímetro de Frente 6.59; Fondo 6.59; Derecha e Izquierda 16.47, Área Construida 45.02 m² aproximado, un piso, con Sala Comedor, Cocina, Hall, Dormitorio 1, Baño 1, Dormitorio 2, Patio y Jardín Posterior.

4º. Conforme a la "**CLÁUSULA TERCERA**" Dice:

"... Por el presente documento, las partes se comprometen a celebrar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO** sobre el inmueble descrito". "Queda expresamente establecido que **LOS PORTALES** se **RESERVARA LA PROPIEDAD** sobre el inmueble que será materia de la futura compra venta **HASTA** que el **CLIENTE** haya cumplido con su obligación de **PAGAR EL INTEGRO DEL PRECIO DE VENTA PACTADA**, más intereses, gastos, costos, cargos, moras, y cualquier otra penalidad que pudiera existir.

5º. El precio de venta pactado es de **S/. 82,844.00 (Ochenta y Mil Ochocientos Cuarenta y Cuatro con 00/100 nuevos soles)**, precio que incluye el IGV, (clausula Octava)

6º. Con fecha lunes 02 de julio del 2014 firmo la **ADDENDA al contrato de COMPROMISO DE VENTA DE BIEN FUTURO SOL DE ICA TERCERA ETAPA**, en donde se modifica la forma de pago.

7º. Mi persona a la fecha no sólo ya cancelo la totalidad del precio pactado, sino que también de **MANERA CONSENSUAL** ha **PERFECCIONADO EL CONTRATO DE PRESTACIONES RECIPROCAS DE COMPRAVENTA** conforme consta en el Acta de entrega de fecha sábado 12 de Julio 2014 en la que se me hace entrega del inmueble en las condiciones pactadas.

8º. Habiendo **Cancelado La Totalidad Del Precio Del Inmueble**, No teniendo pendiente ningún tipo de pago, mora penalidad etc., habiendo recibido de manera satisfactoria el objeto materia de la compra venta el inmueble, **van a ser casi 4 CUATRO AÑOS** que me debe mi Título de Propiedad.

2) LOS PORTALES SA por ser contratos INJUSTIFICADOS para la adquisición de bienes de la familia jurídica y no por el carácter de "requerimiento de bienes de las empresas" suscritos por DAÑO MORAL, PATRIMONIAL, ECONÓMICO, LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

3) Los que no han pagado a LOS PORTALES S.A. por los servicios prestados por los créditos bancarios, GARANTÍAS INMOBILIARIAS, APROVECHAMIENTO INDEBIDO, ENRIQUECIMIENTO INDEBIDO.

4) Los que no han pagado a LOS PORTALES S.A. por los servicios prestados por la minuta y escritura pública de los inmuebles.

5) Los que no han pagado a LOS PORTALES S.A. por los servicios prestados por los registros públicos, PROPIETARIA LEGÍTIMA, INSCRIPCIÓN PÚBLICA, PERMANENTE DEL INMUEBLE.

6) Los que no han pagado a LOS PORTALES S.A. por los servicios prestados por la inscripción de los inmuebles en el registro de la propiedad, inscripción de los inmuebles en el registro de la propiedad, inscripción de los inmuebles en el registro de la propiedad, inscripción de los inmuebles en el registro de la propiedad.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1 Principios

1. Principio de Buena Fe. En la actuación de mercado y en el ámbito de aplicación de este Código, los consumidores de productos las asociaciones de consumidores y sus representantes deben actuar de buena fe y con honestidad. El proveedor de productos y servicios debe actuar de buena fe y con honestidad. En materia de información, el proveedor de productos y servicios debe actuar de buena fe y con honestidad.

2. Principio de Primacía de la Realidad. En la determinación de la verdadera naturaleza de los productos, el consumidor de productos y servicios debe actuar de buena fe y con honestidad. El proveedor de productos y servicios debe actuar de buena fe y con honestidad. En materia de información, el proveedor de productos y servicios debe actuar de buena fe y con honestidad.

- LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL LEY N° 27444
- 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:

1.1. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

1.2. PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCEDIMIENTO.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

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.

1.4. PRINCIPIO DE RAZONABILIDAD.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

1.5. PRINCIPIO DE IMPARCIALIDAD.- Las autoridades administrativas actúan sin ninguna clase de discriminación entre los administrados, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y con atención al interés general.

1.6. PRINCIPIO DE INFORMALISMO.- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

1.7. PRINCIPIO DE PRESUNCIÓN DE VERACIDAD.- En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

1.8. PRINCIPIO DE CONDUCTA PROCEDIMENTAL.- La autoridad administrativa, los administrados, sus representantes o abogados y, en general, todos los partícipes del procedimiento, realizan sus respectivos actos procedimentales guiados por el respeto mutuo, la colaboración y la buena fe. Ninguna regulación del procedimiento administrativo puede interpretarse de modo tal que ampare alguna conducta contra la buena fe procesal.

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.

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.

Artículo 230.- Principios de la potestad sancionadora administrativa

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

1. Legalidad.- Sólo por norma con rango de ley cabe atribuir a las entidades la potestad sancionadora y la consiguiente previsión de las consecuencias administrativas que a título de sanción son posibles de aplicar a un administrado, las que en ningún caso habilitarán a disponer la privación de libertad.

2. Debido procedimiento.- Las entidades aplicarán sanciones sujetándose al procedimiento establecido respetando las garantías del debido proceso.

3. Razonabilidad.- Las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción; así como que la determinación de la sanción considere criterios como la existencia o no de intencionalidad, el perjuicio causado, las circunstancias de la comisión de la infracción y la repetición en la comisión de infracción.

IV. MEDIOS PROBATORIOS

Con la intención de que cuentan con la documentación pertinente, que contribuyan al esclarecimiento de los hechos, Cumpló con ofrecer los siguientes medios probatorios:

- 1.1. Copia de Contrato de fecha Miércoles **13 de Febrero de 2013**, **COMPROMISO DE VENTA DE BIEN FUTURO CRÉDITO HIPOTECARIO**, con la **PRESTIGIOSA y PROMOCIONADA EMPRESA LOS PORTALES SA**
- 1.2. Copia DE Anexo 1
- 1.3. Copia de Anexo 2
- 1.4. Copia de Contrato de **ADDENDA** fecha Miércoles **02 de JULIO de 2014**, **COMPROMISO DE VENTA DE BIEN FUTURO CRÉDITO HIPOTECARIO**, con la **PRESTIGIOSA y PROMOCIONADA EMPRESA LOS PORTALES SA**

- 1.5. Copia de **ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE Y CONFORMIDAD DE ENTREGA** de fecha Sábado **12 de JULIO de 2014**, **EMPRESA LOS PORTALES SA** el **Lote 22** de la **Mz. E** de la **Tercera Etapa** del Proyecto Urbanización exclusiva **Villas del Sol de Ica** con un área aproximada de **108.50 m²**, perímetro de Frente 6.59; Fondo 6.59; Derecha e Izquierda 16.47, Área Construida 45.02 m² aproximado, un piso, con Sala Comedor, Cocina, Hall, Dormitorio 1, Baño 1, Dormitorio 2, Patio y Jardín Posterior.
- 1.6. Copia del Borrador de Minuta llena de errores y con fecha actualizada que me han hecho llegar, lleno de errores e inexactitudes que demuestra su falta de profesionalismo y respeto para el consumidor diligente.

POR TANTO:

Sírvase **ADMITIR** la presente, darle el trámite que por su naturaleza le corresponde y en la brevedad posible, **FORMALIZAR LA DENUNCIA** en el órgano administrativo con la celeridad para evitar daños mayores a los ya ocasionados. Y en su oportunidad, declararla fundada con expresa condena de costas y costos procesales.

PRIMER OTROSI DIGO: Ratificamos en el presente caso al abogado **DR. DANTE DARIO DIAZ WONG** con **CAL 29974**. Para que se le preste la facilidad del caso en el ejercicio de su profesión.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Que, para los efectos de la notificación, lectura del expediente, recepción de oficios, partes, exhortos, devolución de recaudos y demás, faculto de manera expresa a las personas de **J. SANTIAGO DIAZ AROCA**.

TERCER OTROSI DIGO: Adjunto en calidad de Anexos lo siguiente:

ANEXO 1-A.- Copia de DNI

ANEXO 1-B.- Copia de Contrato de fecha Miércoles 13 de Febrero de 2013, **COMPROMISO DE VENTA DE BIEN FUTURO CRÉDITO HIPOTECARIO**, con la **PRESTIGIOSA** y **PROMOCIONADA EMPRESA LOS PORTALES SA**

ANEXO 1-C.- Copia De Anexo 1

ANEXO 1-D.- Copia De Anexo 2

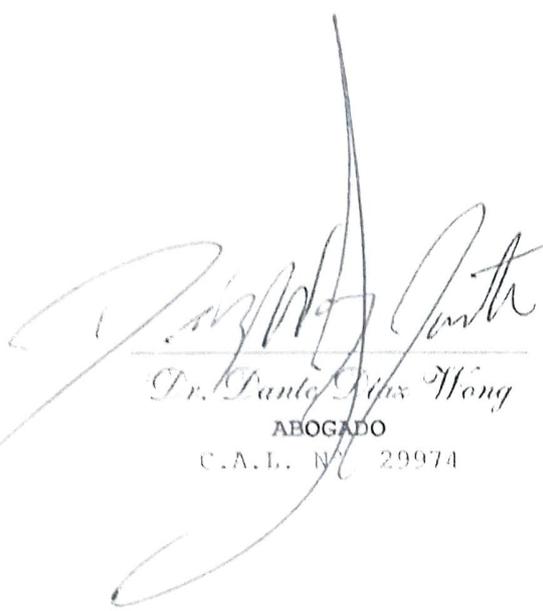
ANEXO 1-E.- Copia de Contrato de **ADDENDA** fecha Miércoles **02 de JULIO de 2014**, **COMPROMISO DE VENTA DE BIEN FUTURO CRÉDITO HIPOTECARIO**, con la **PRESTIGIOSA** y **PROMOCIONADA EMPRESA LOS PORTALES SA**

ANEXO 1-F.- Copia de **ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE Y CONFORMIDAD DE ENTREGA** de fecha Sábado **12 de JULIO de 2014**, **EMPRESA LOS PORTALES SA** el **Lote 22** de la **Mz. E** de la **Tercera Etapa** del Proyecto Urbanización exclusiva **Villas del Sol de Ica** con un área aproximada de **108.50 m²**, perímetro de Frente 6.59; Fondo 6.59; Derecha e Izquierda 16.47, Área Construida 45.02 m² aproximado, un piso, con Sala

Comedor, Cocina, Hall, Dormitorio 1, Baño 1, Dormitorio 2, Patio y Jardín Posterior.

ANEXO 1-G.- Copia del Borrador de Minuta llena de errores y con fecha actualizada que me han hecho llegar, lleno de errores e inexactitudes que demuestra su falta de profesionalismo y respeto para el consumidor diligente.

Viernes, 02 de febrero de 2018.



Dr. Dante Díaz Wong

ABOGADO

C.A.L. N° 29974



CARLA MARILU' PEREZ PALOMINO

DNI N° 42961481

CALLE JOSÉ ÁLVAREZ CALDERÓN N° 113
DPTO. 301 CC. HH. TORRES DE LIMATAMBO
SAN BORJA

Proyecto : MV VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA

Fecha de Entrega : 30/09/2014

201409

PROPIETARIO - TITULAR : 39049 PEREZ PALOMINO, CARLA MARILU

DNI : 42961481

Dirección : C.H RAUL PORRAS C.H. F-09 URB.RAUL PORRAS BARRENECHEA ICA- ICA- ICA

Telefonos Casa : 014117100 Oficina : Celular : 995066992

Fecha : 13/02/2013 Moneda : NUEVOS SOLES

Promotor : GOGGIN CASAS, SANDRA

Producto :

Tipo Producto	Cod.	Modelo	Area Proyectada	Valor prod.
CASA (MV)	36646	Mod : E Nro : 22	108.50	82,844.00

Valor Afecto	Valor No Afecto	Valor IGV	Valor Total
0.00	0.00	0.00	82,844.00

Precio Contado : 82,844.00
 Cash: Importe: 4,142.20
 Saldo a Financiar: Importe: 78,701.80

* Cálculos realizados en base a año de 360 días

Cuota	Fec. Venc.	Deuda Total	Amortización	Interes	Gto. Admin	IGV	Cuota	TIPO	Código
CASH	13/02/2013	82,844.00	4,142.20	.00	.00	.00	4,142.20	CI	
001	01/04/2013	78,701.80	4,142.20	.00	.00	.00	4,142.20	LC	LC13027474
002	01/05/2013	74,559.60	4,142.20	.00	.00	.00	4,142.20	LC	LC13027475
003	01/06/2013	70,417.40	4,142.20	.00	.00	.00	4,142.20	LC	LC13027476
004	01/07/2013	66,275.20	66,275.20	.00	.00	.00	66,275.20	CH	CH13027477

→ CREDITO HIPOTECARIO

Handwritten signature

Especificaciones Técnicas
VILLAS DEL SOL DE ICA-III ETAPA
Módulo Mivivienda

ÁREA DEL LOTE 108.50

PERÍMETRO DEL LOTE

Frente 6.59ml Izquierda 16.47 ml

Derecha 16.47ml Fondo 6.59ml

ÁREA CONSTRUIDA 45.02 m² aproximadamente

NÚMERO DE PISOS 01 piso

AMBIENTES

La vivienda cuenta con los siguientes ambientes:

- Sala - Comedor
- Cocina
- Hall
- Dormitorio 1
- Baño 1
- Dormitorio 2
- Patio/Jardín posterior

MATERIALES

Muros y Paredes:

Llantas de concreto armado de 10 cm. de espesor, que podrán ser medianeras de acuerdo a la ubicación. Se coloca muro de Drywall en la separación entre la cocina y el comedor para permitir su crecimiento futuro.

Techos:

Losa maciza de concreto armado de 10 cm. de espesor, excepto en el espacio para la futura escalera en la sala-comedor, en el que se coloca drywall para permitir su crecimiento futuro.

Ventos:

Ventilador posterior de 1.20 ml. de altura de estructura metálica y malla de fierro galvanizado.

ACABADOS

Muros y Paredes:

Concreto solaqueado y empastado con acabado en pintura látex al exterior y papel mural al interior.



	Precio Contado	Interes	Gto. Admin	Total a pagar
Valor de venta Gravado	0.00	0.00	0.00	0.00
Valor de venta No Gravado(arancel)	82,844.00	0.00	0.00	82,844.00
Total valor de venta	82,844.00	0.00	0	82,844.00
I.G.V. :	0.00	0.00	0.00	0.00
Precio de Venta Total	82,844.00 +	0.00 +	0.00	82,844.00

TNA (1)	.00 %	TCEA	.00 %	Interés Moratorio	15.00 %	TIPSFCME (2)	Interés compensatorio: TIPSFCME (2)
---------	-------	------	-------	-------------------	---------	--------------	-------------------------------------

TNA (1): TASA NOMINAL ANUAL AL SALDO FINANCIADO

TIPSFCME (2): TASA DE INTERÉS PROMEDIO DEL SISTEMA FINANCIERO PARA CRÉDITOS A LA MICROEMPRESA

000011

LOS PORTALES S.A.

PEREZ PALOMINO CARLA MARILU

[Handwritten signature]

Prepago de Saldos:

El cliente podrá prepagar el saldo pendiente de pago, en cuyo caso se procederá al descuento de los intereses y gastos administrativos no pagados a la fecha en que se efectúe el prepago. En este supuesto, el cliente deberá abonar los gastos administrativos por concepto de prepago, ascendentes a US\$ 55.00, así como el gasto del retiro de letras de cambio impagas, ascendente al 1% del monto de cada letra, más el IGV.

Penalizaciones/Comisión de Cobranza:

- Si la compraventa no se celebra por causas imputables al cliente, la empresa recibirá como penalidad el 30% del monto pactado como precio de venta contado del inmueble, descontado del monto pagado sin incluir intereses y gastos administrativos.
 - Si el cliente incumple con el abono de tres cualesquiera de las cuotas del cronograma o cualesquiera de las dos últimas, la empresa podrá optar por: i) resolver el contrato mediante el envío de una carta notarial, recibiendo como penalidad el 30% del monto pactado como precio de venta contado del inmueble, descontado del monto pagado sin incluir intereses y gastos administrativos, o, ii) dar por vencidas todas las cuotas pendientes de pago y exigir judicialmente el pago del total adeudado, incluyendo intereses compensatorios y moratorios, gastos administrativos, comisiones de cobranza, además de los daños y perjuicios que pudieren corresponder.
 - Al vencimiento de cualquiera de las cuotas, la empresa podrá requerir el pago y/o de ser el caso, ejecutar cada una de las letras de cambio, sin tener necesidad de protestar las mismas. En caso de incumplimiento del cliente en pagar oportunamente alguna de las cuotas detalladas en el cronograma, éste se obliga a pagar por concepto de Comisión de Cobranza las siguientes cantidades:
 - Desde el primer día de incumplimiento hasta el tercer día, la Comisión de Cobranza asciende a US\$ 5.00 (Cinco y 00/100 Dólares Americanos).
 - Desde el cuarto día de incumplimiento hasta el quinto, la Comisión de Cobranza asciende a US\$ 10.00 (Diez y 00/100 Dólares Americanos).
 - Desde el sexto día de incumplimiento hasta el octavo, la Comisión de Cobranza asciende a US\$ 15.00 (Quince y 00/100 Dólares Americanos).
- Las cantidades previamente indicadas se cobrarán por día de incumplimiento, efectuando la sumatoria de los días de atraso en el pago y monto de comisión de cobranza que corresponde a cada día.

Cerámico nacional en todos los ambientes interiores.
Cemento semipulido en patio y sendero de ingreso

Zócalos:

En el baño zócalos de cerámico nacional hasta 1.20 ml de altura y 1.80 ml en zona de ducha.
En la cocina zócalos de cerámico nacional en zona húmeda y lavadero de cocina.

Contrazócalos:

Cerámico de h= 0.10 ml en sala-comedor, dormitorios y hall.

Cielorrasos:

Empastado y acabado al temple

Mobiliario fijo:

Se entrega mesa de cocina, no se entrega reposteros ni closets.

Puertas:

Contraplacadas de HDF con marco de madera en puertas interiores.

Puerta principal de HDF ruteado con marcos de madera.

Ventanas:

Corredizas con marco de sujeción y vidrio en todos los ambientes.

Cerrajería

En puerta principal chapa de 2 golpes.

En puertas interiores chapa de perilla.

En todas las puertas incluye bisagras de 2 1/2" x 1 3/4".

Vidrios:

Vidrio de 5.5 mm de espesor en las ventanas.

Escalera:



No se entregará escalera, en el techo se dejará espacio para escalera cubierto con drywall para futura ampliación.

Aparatos Sanitarios:

Se consideran 01 lavatorio y 01 inodoro de cerámica color blanco de procedencia nacional en baño, 01 lavadero de acero inoxidable y 1 poza con escurridor en cocina y 01 lavadero de fibra de vidrio en lavandería

Se utilizará grifería de procedencia nacional.

Instalaciones Sanitarias:

Instalaciones empotradas para la redes de agua fría, caliente y de desagüe. No incluye medidor de agua.

Instalaciones Eléctricas:

Instalaciones cableadas empotradas de suministro monofásico.

Incluye 10 puntos de luz, 11 puntos de tomacorriente, 01 salida para timbre y 01 de teléfono

Se considera 01 salida para calentador. No se consideran sockets.

Tablero eléctrico de fibra de plástico con llaves termomagnéticas

Incluye empalme a la red, no incluye medidor.

ESTACIONAMIENTOS

Según la ubicación, se deja retiro frontal para uso de estacionamiento dentro del área del lote.



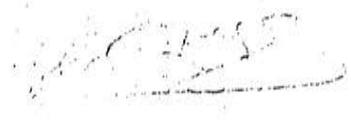
ACTA DE ENTREGA

Fecha de entrega del Inmueble → ICA, 12 de Julio de 2014

En la fecha, la Sra. Angela Ames Camargo, representante de la empresa LOS PORTALES S.A., identificado con DNI. N° 42664923 hace entrega al Sr. (a) PEREZ PALOMINO, CARLA MARILU, identificado(a) con DNI. N° 42961481, de la Casa N° E 22, ubicada en el distrito de Ica, que forma parte del proyecto denominado MV VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA.

Ambas partes dejan constancia que los acabados y características de la sala, comedor, dormitorios, cocina, baño y en general de todos los ambientes del inmueble, reúnen las condiciones pactadas de acuerdo al Contrato y/o Minuta de Compraventa, suscrito por ambas partes. En ese sentido, el Sr(a) PEREZ PALOMINO, CARLA MARILU declara su total conformidad con la presente entrega, por lo que a partir de esta fecha el inmueble queda a su cargo y bajo su exclusiva responsabilidad.

El comprador declara que recibe el inmueble descrito en el párrafo inicial, de acuerdo a lo pactado con la empresa, no teniendo al respecto nada que reclamar en relación al mismo.


EL VENDEDOR


EL COMPRADOR

PROYECTO "VILLAS DEL SOL DE ICA - III ETAPA"
COMPROMISO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO
CREDITO HIPOTECARIO

000015

Conste por el presente documento privado el Compromiso de Compra-venta de Bien Futuro que celebran de una parte, **LOS PORTALES S.A.** con R.U.C. N° 20301837896, debidamente representada por el Sr. Albert Ernesto Pescetto Raffo, identificado con DNI. No. 10224968, y por el Sr. Juan Carlos Campana Holguín, identificado con D.N.I. N° 23966204, facultados según poderes inscritos en la Partida N° 11001436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio en Calle José Granda N° 167, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, empresa a la que en adelante se le denominará **LOS PORTALES**; y de la otra el Señor (a) PEREZ PALOMINO, CARLA MARILU, de nacionalidad PERUANA, con estado civil SOLTERO, identificado con DNI N° 42961481, con domicilio legal en C.H RAUL PORRAS C.H. 1-09 URB. RAUL PORRAS BARRENECHEA, ICA - ICA - ICAICA - ICA - ICA, a quienes en adelante se les denominará simplemente **EL CLIENTE**.

Los términos y condiciones que se detallan por escrito a continuación, prevalecen respecto de cualquier comunicación verbal o escrita anterior que pudiera haberse dado entre las partes durante la negociación previa a la firma del presente documento, declarando ambas partes que el presente documento refleja el acuerdo final al que han llegado las partes.

Asimismo, **EL CLIENTE** indica expresamente que ha recibido de **LOS PORTALES**, de manera gratuita y previa a la firma del presente contrato, la información necesaria para la decisión de firma del mismo, tiene conocimiento de las características del inmueble y del financiamiento de la operación.

ANTECEDENTES

PRIMERA: **LOS PORTALES** es la única titular del derecho real de propiedad del predio Matas, ubicado en el Sector Cachiche, distrito, provincia y departamento de Ica, con un Área de Ha. 2.0300, inscrito en la Partida N° 11013474 del Registro de Predios de Ica, en adelante el "terreno matriz".

SEGUNDA.- Sobre el terreno matriz detallado en el párrafo precedente, **LOS PORTALES** está desarrollando un proyecto de viviendas denominado "Villas del Sol de Ica - III Etapa", en el que se considera la existencia de la vivienda que se construirá sobre el Lote N° 22 de la Manzana E del referido Proyecto (en adelante "El Inmueble"). Asimismo, las partes reconocen que el proyecto "Villas del Sol de Ica-III Etapa" involucra la construcción de 113 viviendas unifamiliares y 7 lotes.

El Proyecto de Habilitación Urbana se encuentra actualmente en proceso de elaboración, encontrándose pendiente su verificación, ajustes y final aprobación por parte de la Municipalidad de Ica, por lo que **EL CLIENTE** desde ya manifiesta su aceptación y conformidad con las modificaciones que se puedan introducir en el referido proyecto de Habilitación Urbana, el cual incluye la ubicación y área exactas del lote del terreno referido en el párrafo precedente.

En proyecto el HU

COMPROMISO DE COMPRAVENTA

TERCERA.- Por el presente documento, las partes se comprometen a celebrar un contrato de compra-venta de bien futuro sobre el Inmueble descrito en la Cláusula Segunda de este mismo instrumento, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas en las cláusulas siguientes. Queda expresamente establecido que **LOS PORTALES** se reservará la propiedad sobre El Inmueble que será materia de la futura compra-venta hasta que **EL CLIENTE** haya cumplido con su obligación de pagar el íntegro del precio de venta pactado, más los intereses, gastos, costos, cargos, moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir. Efectuada la



En relación de estos conceptos, la transferencia de propiedad a favor de **EL CLIENTE** operará de manera automática, convirtiéndose en titular del derecho real de propiedad sobre el inmueble materia de la venta.

En virtud a lo establecido en el párrafo precedente, **EL CLIENTE** no podrá ceder total o parcialmente su posición contractual en la presente relación jurídica ni podrá transferir los derechos que adquiere por la celebración del presente contrato sin contar con el consentimiento previo, expreso y por escrito de **LOS PORTALES**.

CUARTA.- En el supuesto que se celebre y suscriba el correspondiente contrato de compra venta garantizada de bien futuro, **EL CLIENTE** declara no requerir de **LOS PORTALES** una garantía que asegure la culminación de las Obras de Habilitación Urbana.

QUINTA.- Las partes acuerdan celebrar el contrato de compraventa garantizada dentro del plazo de los 100 (cien) días posteriores a la fecha en que la Municipalidad de Ica entregue a **LOS PORTALES** la Resolución de Habilitación Urbana con venta garantizada del Proyecto "Villas del Sol de Ica - III Etapa".

SEXTA.- Dentro de los 40 (cuarenta) días posteriores a la fecha en la que la Municipalidad de Ica entregue a **LOS PORTALES** la Resolución de Habilitación Urbana con venta garantizada del Proyecto "Villas del Sol de Ica - III Etapa", esta enviará una comunicación escrita a **EL CLIENTE** para que se acerque a sus oficinas a suscribir el Contrato de Compraventa, otorgándole para ello un plazo de 60 (sesenta) días contados a partir de la recepción de la misma. *↳ En comprobante porque no se obtiene la R.H.U.*

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, el presente compromiso de compraventa quedará sin efecto en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Si **LOS PORTALES**, al 28 de Diciembre de 2013, no logra pre-vender la cantidad mínima de viviendas exigida por la entidad financiera que financie el presente Proyecto "Villas del Sol de Ica - II Etapa" para lo cual, **EL CLIENTE** declara estar plenamente informado sobre la presente condición y expresa su conformidad con la misma; o,
- Si **EL CLIENTE** no cumple, dentro del plazo de 7 días útiles de haber sido requerido por **LOS PORTALES**, con la suscripción del contrato de compraventa de bien futuro.

Si **EL CLIENTE** no cumpliera con firmar el Contrato de Compraventa de Bien Futuro dentro del plazo determinado en el párrafo precedente, **LOS PORTALES** podrá aplicar lo dispuesto en la Cláusula Décimo Primera del presente documento.

Por su parte, si **LOS PORTALES**, al 28 de Diciembre de 2013, no logra pre-vender la cantidad mínima de viviendas por la entidad financiera que financie el presente Proyecto "Villas del Sol de Ica - II Etapa"; **LOS PORTALES** deberá devolver la suma entregada por **EL CLIENTE** como garantía de la celebración de la compraventa, sin el pago de intereses o penalidad alguna.

SETIMA.- Por la celebración de la futura compraventa, **LOS PORTALES** quedará obligada a transferir a favor de **EL CLIENTE** el derecho real de propiedad sobre el Inmueble individualizado en la Cláusula Segunda precedente, siempre que éste último haya cumplido con pagar en dinero la totalidad del precio pactado en la Cláusula Octava de este mismo documento.

PRECIO DE VENTA

OCTAVA.- El precio de venta contado pactado de común acuerdo por las partes para la futura venta del inmueble descrito en la Cláusula Segunda de este mismo contrato asciende a un total de S/. 82,844.00 (OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 00/100 NUEVOS SOLES). El precio de venta incluye el Impuesto General a las Ventas (IGV), en el supuesto que la operación esté gravada con el referido impuesto.



Dicho monto será pagado por **EL CLIENTE** a **LOS PORTALES** de la siguiente manera:

- Como cuota inicial, **EL COMPRADOR** abonará a **LOS PORTALES** la suma **S/. 16,568.80 (DIECISEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO CON 80/100 NUEVOS SOLES).**

La cuota inicial podrá ser fraccionada hasta en cuatro (4) cuotas, en cuyo caso **EL COMPRADOR** abonará a la firma del presente documento la primera cuota. El número de cuotas y fechas de pago de cada cuota, serán las que se establezcan en el Anexo No.1 - Hoja Resumen de la Operación (Proforma N° 46796), a las cuales no se les aplicara interés alguno de producirse su pago puntual, aceptando asimismo, letras de cambio a favor de **LOS PORTALES** por las cuotas fraccionadas.

- El saldo del precio de venta, ascendente a la suma de **S/. 66,275.20 (SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO CON 20/100 NUEVOS SOLES)**, será cancelado por **EL COMPRADOR** con recursos obtenidos de un crédito hipotecario, dentro de un plazo que no excederá de los 60 días calendario posteriores a la firma del Contrato de Compraventa. Como garantía del pago del íntegro del saldo del precio de venta, al momento de la firma del Contrato de Compraventa, **EL COMPRADOR** aceptará una letra de cambio a favor de **LOS PORTALES**, por el monto exacto correspondiente a la suma pendiente de pago y con vencimiento a los 60 días calendario, posteriores a la firma del referido contrato.

Es expresamente establecido por las partes que la gestión y obtención del crédito hipotecario requerido para la cancelación del saldo del precio de venta es responsabilidad exclusiva de **EL CLIENTE**, siendo su obligación presentar a la institución bancaria correspondiente, toda la documentación que le sea requerida para el otorgamiento del crédito hipotecario, así como suscribir los documentos que a tal efecto le sean solicitados. **EL CLIENTE** deberá prestar todas las facilidades necesarias y entregar toda la documentación requerida a la entidad bancaria para la formalización del crédito hipotecario.

En el supuesto caso que **EL CLIENTE** decidiera resolver la presente compraventa luego de haber efectuado el pago establecido en el numeral 1 de la presente cláusula del párrafo precedente, **LOS PORTALES** está facultada a descontar del dinero entregado, el equivalente al 30% del precio de venta pactado por concepto de indemnización por daños y perjuicios y gastos administrativos en general, salvo que el crédito hipotecario solicitado fuera denegado por el Banco por causas no imputables a **EL CLIENTE**, único supuesto por el cual **LOS PORTALES** procederá a la devolución íntegra de la cuota inicial abonada por **EL CLIENTE**.

NOVENA.- La compraventa comprenderá los usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al inmueble materia del contrato, sin reserva ni limitación alguna, la misma que se realizará AD MESURAM.

En este sentido, las partes acuerdan que el precio de venta pactado en la cláusula anterior está calculado a razón de **S/. 763.54 por m²** del inmueble individualizado en la cláusula segunda.

Asimismo, las partes acuerdan que al finalizar la obra de ejecución del Proyecto "Villas del Sol-III Etapa", y una vez obtenido el **Certificado de Finalización de Obra** correspondiente, quedará definida el área final exacta de El Inmueble materia del presente contrato. *Buenos que es*

LOS PORTALES determinará la posible diferencia de área del mismo, contrastando la indicada en la cláusula segunda de este documento con la establecida a la finalización de la obra, por lo que **EL CLIENTE** declara desde este momento aceptar la liquidación que se efectuará en virtud de la diferencia de área determinada, de acuerdo al precio por metro cuadrado acordado en el presente contrato.

De acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, queda claro que el exceso o falta en la extensión o cabida del lote de terreno, según el caso, obligará a **EL CLIENTE** a pagar lo que resulte de más y a **LOS PORTALES**



a descontar el precio que resulte de menos, según el valor por metro cuadrado del inmueble estipulado en la presente cláusula.

EL CLIENTE declara expresamente tener conocimiento de estas posibles diferencias que puedan existir en cuanto al área final del Inmueble materia del presente contrato.

Por último, EL COMPRADOR declara conocer que los acabados de El Inmueble detallados en el Anexo N° 2 que forma parte integrante e indisoluble del presente contrato, se encuentran a nivel de anteproyecto, por lo que declaran aceptar que estos puedan sufrir modificaciones, siempre y cuando no se vea perjudicado el nivel o calidad de los mismos.

DECIMA - Las partes dejan expresa constancia que entre el inmueble materia del futuro contrato de compraventa y el precio pactado como contraprestación por la transferencia del derecho real de propiedad del mismo, existe la más justa y perfecta equivalencia.

GARANTIA DE CELEBRACION DE LA COMPRAVENTA

DECIMA PRIMERA. - A la firma del presente documento, EL CLIENTE entregará a LOS PORTALES la suma de S/ 4,142.20 (CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS CON 20/100 NUEVOS SOLES), y aceptará letras de cambio conforme a las estipulaciones y por las cantidades señaladas en el Anexo No.1 - Hoja Resumen de la Operación (Proforma N° 46796), el mismo que forma parte integrante e indisoluble del presente contrato, con el objeto de garantizar la celebración de la compraventa.

El referido Anexo N° 1 - Hoja Resumen de la Operación - detalla el precio de venta contado del inmueble y otros detalles de la operación, las mismas que EL CLIENTE declara haber revisado detalladamente antes a la firma del presente documento, no teniendo ninguna duda respecto a su alcance y validez.

Al momento de celebrarse la compraventa, el monto total entregado por EL CLIENTE como garantía de la firma de dicha compraventa serán imputadas como parte del precio de venta pactado en la Cláusula Octava de este mismo documento.

INCUMPLIMIENTO DE CELEBRACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

DÉCIMO SEGUNDA. - En el caso que la compraventa no llegara a celebrarse por causas imputables a EL CLIENTE o, si EL CLIENTE no cumpliera con firmar el contrato de compraventa en la oportunidad determinada en la Cláusula Quinta precedente, LOS PORTALES tendrá derecho a recibir, como penalidad por el incumplimiento del presente compromiso de contratar, el treinta por ciento (30%) del monto señalado en la Cláusula Octava como precio de venta contado, el cual será descontado del monto abonado por EL CLIENTE por concepto de garantía.

En caso que la compraventa no llegara a celebrarse por causa imputable a LOS PORTALES, ésta devolverá a EL CLIENTE, por todo concepto, la suma que haya sido entregada en garantía a dicha fecha. Las demoras de las autoridades administrativas y/o situaciones de fuerza mayor o caso fortuito no se considerarán causas imputables a LOS PORTALES.

RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO

DÉCIMO TERCERA. - En caso que EL CLIENTE incumpliera con el abono del saldo del precio de venta establecido en la cláusula octava del presente documento en la fecha pactada, LOS PORTALES podrá, a su sola decisión, dar por resuelto unilateralmente y de pleno derecho el presente contrato mediante el envío de una carta notarial, en los términos establecidos en el Artículo No. 1430° del Código Civil, en cuyo caso retendrá el 30% del precio de venta pactado por concepto de penalidad, el cual será descontado del monto abonado como garantía por EL CLIENTE, sin incluir intereses compensatorios y gastos administrativos.

En el supuesto de envío de cartas notariales, éstas serán dirigidas al domicilio expresado por EL CLIENTE en la introducción del presente documento, quien ratifica dicha dirección como válida para recibir cualquier tipo

de comunicación relativa al presente contrato. En caso de ausencia de **EL CLIENTE**, la diligencia de entrega de la carta notarial se efectuará con la persona que se encuentre en su domicilio en dicho momento o se dejará por debajo de la puerta.

La entrega se ADELANTO (Julio 2014)

ENTREGA DEL INMUEBLE

DÉCIMO CUARTA.- **LOS PORTALES** se compromete a concluir las obras de ejecución del Proyecto "Villas del Sol de Ica - III Etapa" en septiembre de 2014, debiendo proceder posteriormente a efectuar la entrega de **El Inmueble** materia del presente contrato a **EL CLIENTE**, en la fecha establecida en la Proforma N° 46796 (Anexo N° 1), siempre que **EL COMPRADOR** haya cancelado íntegramente el íntegro del precio de venta, los intereses aplicados por el financiamiento, el monto correspondiente a los gastos administrativos, así como cualquier otro pago que se encuentre pendiente a dicha fecha.

Las fechas previstas en el párrafo precedente para la conclusión de las obras de ejecución del proyecto y entrega de El Inmueble, se prorrogarán automáticamente cuando medien causas no imputables a las partes que impidan el cumplimiento cabal de esta prestación. En dicho sentido **EL CLIENTE** entiende que los requerimientos efectuados por la municipalidad, entidades prestadoras de servicios públicos (luz, agua y/o alcantarillado) y/o cualquier otra institución durante la ejecución del proyecto y/o hasta su culminación, pueden suponer la prórroga automática del plazo establecido en el párrafo precedente.

A fin de formalizar la entrega de El Inmueble materia del presente contrato, **LOS PORTALES** citará por escrito a **EL CLIENTE**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad. Si **EL CLIENTE** no concurriera a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que El Inmueble materia del mismo ha sido debidamente entregado por **LOS PORTALES** y recibido por **EL CLIENTE** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

GRAVAMENES Y CARGAS

DECIMO QUINTA.- Al momento de celebrar el presente contrato, **EL CLIENTE** declara en forma expresa tener perfecto conocimiento del estado y situación en la que se encuentran los títulos de propiedad de los inmuebles individualizados en las Cláusulas Primera y Segunda de este mismo documento, como también de las inscripciones y anotaciones registrales que eventualmente pudieran existir sobre los mismos.

Asimismo, **EL CLIENTE** manifiesta tener pleno conocimiento que **LOS PORTALES** podrá hipotecar y/o transferir en fiducia el terreno y/o las construcciones individualizadas en las cláusulas primera y segunda precedentes en favor de cualquier entidad o institución financiera, con el compromiso expreso de entregar a **EL CLIENTE** la partida registral correspondiente al Inmueble materia del presente contrato debidamente saneada, a costo de **LOS PORTALES**, por lo cual **EL CLIENTE** declara no tener nada que reclamar por dicho concepto.

En virtud a lo establecido en el párrafo precedente, por la presente queda clara y expresamente establecido que **LOS PORTALES** asume la obligación de entregar a **EL CLIENTE** la partida registral correspondiente al inmueble materia de este contrato, debidamente independizada y saneada, gestión que se realizará íntegramente a costo de **LOS PORTALES**, a efectos pueda **EL CLIENTE** recibir de **LOS PORTALES** la minuta de compraventa debidamente suscrita por la empresa y proceder a registrar la transferencia de propiedad del mismo a su favor, luego de cancelar íntegramente el precio de venta pactado y luego de haberse producido la inscripción registral de la independización de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto. Los gastos notariales y registrales correspondientes a la transferencia de propiedad del inmueble a favor de **EL CLIENTE** correrán por cuenta de éste último.

SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

DÉCIMO SEXTA.- Queda expresamente establecido que en el improbable caso de que surja cualquier

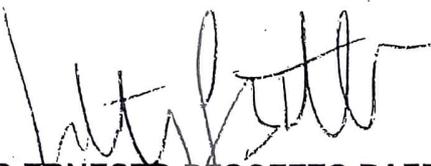


controversia o discrepancia en relación con la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de lo pactado en este documento, los suscribientes resolverán dichas discrepancias o controversias de mutuo acuerdo y mediante el diálogo directo, aplicando las reglas de la buena fe.

Sí, no obstante lo establecido en el párrafo precedente, surgiera alguna controversia que los suscribientes no pudieran solucionar amigablemente en relación con la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de lo pactado en el presente documento, ambas partes se someten de común acuerdo a la jurisdicción y decisión de los Juzgados y Salas Especializadas en lo Civil del Distrito Judicial de Lima, señalando como sus domicilios los que aparecen en la introducción del presente instrumento. Todo cambio de domicilio deberá ser comunicado por escrito mediante carta, para que surta efectos entre las partes.

000020

Lima, 13 de Febrero del 2013.


ALBERTO ERNESTO PESCKETTO RAFFO
LOS PORTALES


JUAN CARLOS CAMPANA HOLGUÍN
LOS PORTALES


EL CLIENTE



AREA DEL LOTE: 108.50

PERIMETRO DEL LOTE:

Frente 6.59ml Izquierda 16.47 ml
Derecha 16.47ml Fondo 6.59ml

AREA CONSTRUIDA: 45.02 m2 aproximadamente

NUMERO DE PISOS: 01 piso.

AMBIENTES

La vivienda cuenta con los siguientes ambientes:

- Sala - Comedor
- Cocina
- Hall
- Dormitorio 1
- Baño 1
- Dormitorio 2
- Patio/Jardín posterior

MATERIALES:

Muros o Paredes:

Placas de concreto armado de 10 cm. de espesor, que podrán ser medianeras de acuerdo a la ubicación. Se coloca muro de Drywall en la separación entre la cocina y el comedor para permitir su crecimiento futuro.

Techos:

Losa maciza de concreto armado de 10 cm. de espesor, excepto en el espacio para la futura escalera en la sala-comedor, en el que se coloca drywall para permitir su crecimiento futuro.

Cercos:

Cerco posterior de 1.20 ml. de altura de estructura metálica y malla de fierro galvanizado.

ACABADOS

Muros o Paredes:

Concreto solaqueado y empastado con acabado en pintura látex al exterior y papel mural al interior.



1. Definieren Sie die Begriffe "Kultur" und "Werte".
2. Nennen Sie die Hauptbestandteile einer Kultur.

3. Aufgaben

- a) Beschreiben Sie die Funktion der Kultur in einer Organisation.
- b) Erläutern Sie die Bedeutung von Werten für das Verhalten der Mitarbeiter.

4. Zusammenfassung

Die Kultur einer Organisation ist ein zentraler Bestandteil ihres Erfolgs. Sie beeinflusst das Verhalten der Mitarbeiter und die Leistungsfähigkeit der Organisation.

5. Literatur

1. Schulz von Thun, M. (1980): Miteinander reden. 3. Band: Die Kunst der Gesprächsführung.

6. Aufgaben 2

1. Beschreiben Sie die Funktion der Kultur in einer Organisation.

7. Aufgaben

- a) Beschreiben Sie die Funktion der Kultur in einer Organisation.
- b) Erläutern Sie die Bedeutung von Werten für das Verhalten der Mitarbeiter.

8. Zusammenfassung

Die Kultur einer Organisation ist ein zentraler Bestandteil ihres Erfolgs. Sie beeinflusst das Verhalten der Mitarbeiter und die Leistungsfähigkeit der Organisation.

9. Literatur

- 1. Schulz von Thun, M. (1980): Miteinander reden. 3. Band: Die Kunst der Gesprächsführung.
- 2. Schulz von Thun, M. (1984): Miteinander reden. 1. Band: Die Kunst der Gesprächsführung.

Die Kultur einer Organisation ist ein zentraler Bestandteil ihres Erfolgs. Sie beeinflusst das Verhalten der Mitarbeiter und die Leistungsfähigkeit der Organisation.

10. Aufgaben

1. Beschreiben Sie die Funktion der Kultur in einer Organisation.

11. Zusammenfassung

Die Kultur einer Organisation ist ein zentraler Bestandteil ihres Erfolgs. Sie beeinflusst das Verhalten der Mitarbeiter und die Leistungsfähigkeit der Organisation.

Die Kultur einer Organisation ist ein zentraler Bestandteil ihres Erfolgs. Sie beeinflusst das Verhalten der Mitarbeiter und die Leistungsfähigkeit der Organisation.



000000

Proyecto : MV VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA

Fecha de Entrega : 30/09/2014

PROPIETARIO - TITULAR : 39049 PEREZ PALOMINO, CARLA MARILU

DNI : 42961481

Direccion : C.H RAUL PORRAS C.H. F-09 URB.RAUL PORRAS BARRENECHEA ICA- ICA- ICA

Telefonos Casa : 014117100 Oficina : Celular : 995066992

Fecha : 13/02/2013 Moneda : NUEVOS SOLES

Promotor : GOGGIN CASAS, SANDRA

Producto :

Tipo Producto	Cod.	Modelo	Area Proyectada	Valor prod.
CASA (MV)	36646	Mod : E Nro : 22	108.50	82,844.00

Valor Afecto	Valor No Afecto	Valor IGV	Valor Total
0.00	0.00	0.00	82,844.00

Precio Contado : 82,844.00

Cash: Importe: 4,142.20
Saldo a Financiar: Importe: 78,701.80

* Cálculos realizados en base a año de 360 días

Cuota	Fec. Venc.	Deuda Total	Amortización	Interes	Gto. Admin	IGV	Cuota	TIPO	Código
CASH	13/02/2013	82,844.00	4,142.20	.00	.00	.00	4,142.20	CI	
001	01/04/2013	78,701.80	4,142.20	.00	.00	.00	4,142.20	LC	LC13027474
002	01/05/2013	74,559.60	4,142.20	.00	.00	.00	4,142.20	LC	LC13027475
003	01/06/2013	70,417.40	4,142.20	.00	.00	.00	4,142.20	LC	LC13027476
004	01/07/2013	66,275.20	66,275.20	.00	.00	.00	66,275.20	CH	CH13027477



**ADDENDA AL CONTRATO DE COMPROMISO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO
SOL DE ICA - III ETAPA**

Conste por el presente documento, una Addenda al Compromiso de Compraventa de Bien Futuro celebrada entre:

1. **EL VENDEDOR: LOS PORTALES S.A.** con RUC No. 20301837896, debidamente representada por el Sr. Alberto Ernesto Pescetto Raffo, identificado con DNI N° 10224968, y el Sr. Juan Carlos Campana Holguín, identificado con DNI N° 23966204, facultados según poderes inscritos en la Partida N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio en Jr. Mariscal La Mar 991, Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.
2. **EL COMPRADOR:** La Señorita PEREZ PALOMINO, CARLA MARILU, identificado con DNI N° 42961481, de estado civil SOLTERO, con domicilio en C.H. RAUL PORRAS BARRENECHEA C.H F-09 URB. RAUL PORRAS BARRENECHEA, ICA - ICA - ICA.

En los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- DE LOS ANTECEDENTES

1. Que, con fecha 13 de Febrero del año 2013, ambas partes celebraron un Contrato de Compromiso de Compraventa de Bien Futuro respecto de la vivienda que se construiría sobre el lote 22 de la Manzana E del Proyecto Villas del Sol de Ica - III Etapa, ubicado en el Distrito, Provincia y Departamento de Ica, desarrollado por EL VENDEDOR.

SEGUNDA.- DEL OBJETO DE LA ADDENDA

Por medio de la presente addenda las partes declaran y acuerdan la modificación de la cláusula octava del Contrato de Compromiso de Compraventa de Bien Futuro, suscrita con fecha 13 de Febrero del año 2013, en lo referente a la forma de pago del inmueble:

PRECIO DE VENTA

Precio Total (inc. IGV): S/. 82,844. 00 (Ochenta y Dos Mil Ochocientos Cuarenta y Cuatro con 00/100 nuevos soles)

Forma de Pago del Precio de Venta:

Cuota Inicial: S/. 16,564.80 (Dieciséis Mil Quinientos Sesenta y Cuatro con 80/100 nuevos soles)

El Saldo: El saldo del precio de venta asciende a la suma de S/. 66,275.20 (Setenta y Seis Mil Doscientos Setenta y Cinco con 00/100 Nuevos Soles), será cancelado por EL COMPRADOR al contado a la firma del Contrato de Compraventa.

TERCERA.-

Mediante la presente, las partes manifiestan su conformidad en todas las demás cláusulas expresadas en el Contrato de Compromiso de Compraventa de Bien Futuro de fecha 13 de Febrero del año 2013.

Suscrito por las partes en cuatro ejemplares, a los 02 días del mes de Julio del año 2014.


ALBERTO ERNESTO PES CETTO RAFFO
LOS PORTALES S.A.


JUAN CARLOS CAMPANA HOLGUIN
LOS PORTALES S.A.


EL COMPRADOR

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Compraventa de Bien Futuro, que celebran de una parte **LOS PORTALES S.A.**, con R.U.C. N° 20301837896, debidamente representada por el Sr. Alberto Ernesto Pescetto Raffo, identificado con D.N.I. N° 10224968, y por el Sr. Juan Carlos Campana Holguin, identificado con D.N.I. N° 23966204, facultados según poderes inscritos en la Partida N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio en Jr Mariscal La Mar 991 Pisos 5,6,7 Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de LIMA, empresa a la que en adelante se le denominará "**LA VENDEDORA**"; PEREZ PALOMINO CARLA MARILU de nacionalidad peruana, identificada con D.N.I N° 42961481, estado civil Casada con DIAZ AROCA JULIAN SANTIAGO, quien adquiere el inmueble en calidad de bien propio, a quien(es) en adelante se le(s) denominará como "**EL COMPRADOR**"; de acuerdo a los términos y condiciones siguientes: *falta domicilio*

ANTECEDENTES

PRIMERA: **LA VENDEDORA** es única propietaria del inmueble identificado como Predio Matas con un área de Ha. 2.0300, U.C. 13091 ubicado en el Sector Cachiche, distrito, provincia y departamento de Ica, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11013474 del Registro de Propiedad Inmueble, Zona Registral N° XI, Sede Ica. (Terreno matriz).

Sobre el terreno matriz detallado en el párrafo precedente, **LA VENDEDORA** está desarrollando un Proyecto de viviendas denominado "Villas del Sol – III Etapa", en el que se considera la existencia de la vivienda que se construirá sobre el Lote N° 22 de la manzana E del referido Proyecto (en adelante **EL INMUEBLE**).

Buena
Mediante Resolución N° 001-2013-GDU-MPI de fecha 12 de abril del 2013, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica, se aprobó la Habilitación Urbana "Villas del Sol – III Etapa" y se autorizó la ejecución de este proyecto, que comprende 113 viviendas Unifamiliares y 7 Lotes y que cuenta con un área bruta de Ha. 2.0300.

no tengo planos
EL INMUEBLE se encuentra descrito en los Planos y otros documentos técnicos que **EL COMPRADOR** declara conocer, aceptando que el área y linderos de **EL INMUEBLE** serán establecidos a la terminación del Proyecto y a la Conformidad de Obra, o documento análogo otorgado por la Municipalidad Provincial de Ica, debiendo figurar en la Declaratoria de Fábrica el área, ubicación, linderos y medidas perimétricas definitivos.

OBJETO DEL CONTRATO: 13 Feb, 2013

SEGUNDA: Con fecha 22 de Junio de 2017, **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** suscribieron un Compromiso/Contrato de Compraventa respecto del Lote N° 22 de la manzana E, señalado en la cláusula precedente.

Por medio del presente instrumento, formalizando el Compromiso/Contrato Privado de Compraventa de Bien Futuro referido en el párrafo precedente, **LA VENDEDORA** transferirá a **EL COMPRADOR** la unidad de vivienda construida sobre el Lote N° 22 de la Manzana E que forma parte del Proyecto "Villas del Sol – III Etapa", ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica; vivienda que contará con un área construida de aproximadamente 45.02 m², cuya área, linderos y medidas perimétricas definitivas quedarán determinadas por la Declaratoria de Fábrica que oportunamente inscribirá LA VENDEDORA en el Registro de Propiedad Inmueble de Ica.

Las partes acuerdan que la compraventa del bien futuro a que se refiere la presente cláusula se realiza ad corpus; en consecuencia, cualquier eventual diferencia entre las áreas señaladas en los planos y las

	PROFORMA N° 46796	PÁGIN A - 1	
--	----------------------	----------------	---

finales no darán derecho a **EL COMPRADOR** a resolver el presente contrato, ni a solicitar disminución en el precio pactado.

TERCERA: La compraventa pactada comprenderá las construcciones, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda al inmueble materia del presente contrato, sin reserva ni limitación alguna.

Asimismo, el bien futuro que será objeto de la compraventa tendrá los acabados que se especificaron en el documento que se denominó como Anexo N° 2 que formó parte del Compromiso/Contrato de Compraventa, el mismo que también forma parte integrante de este contrato, denominado como Anexo N° 1. Cualquier eventual diferencia es aceptada anticipadamente por **EL COMPRADOR**, siempre y cuando esta diferencia sea de característica, funcionalidad y marca similar a lo detallado en el Anexo 1.

EL COMPRADOR no podrá solicitar la modificación en el diseño interno de la construcción y acabados de **EL INMUEBLE**, al no permitirlo su sistema constructivo.

EL COMPRADOR declara conocer que **EL INMUEBLE** tiene la condición de bien futuro, por tanto, a la firma de dicho contrato no se encontrará independizado a nivel municipal, ni registral. Asimismo, queda claramente establecido que las áreas, linderos y medidas perimétricas definitivos del mismo constarán en la Declaratoria de Fábrica e Independización que **LA VENDEDORA** otorgará al concluir la construcción del Proyecto "Villas del Sol - III Etapa", y que será inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de Ica.

PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:

CUARTA: El precio de venta contado pactado de común acuerdo por las partes para la futura venta de **EL INMUEBLE** asciende a un total de S/ 82,844.00 (OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO Y 00/100 SOLES). El precio de venta incluye el Impuesto General a las Ventas (I.G.V.), en el supuesto que la operación esté gravada con el referido impuesto.

El precio de venta será pagado en la forma y oportunidad que a continuación se detalla:

1. La cantidad de S/ 36,229.15 (OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO Y 00/100 SOLES), con anterioridad a la firma del presente documento, sin más constancia de cancelación y recepción de la misma que las firmas de las partes al final de este documento.
2. El saldo de S/ 34,188.25 ([IMP_CREDHIPOTE_TEXTO] SOLES), será cancelado a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine, a través de un crédito hipotecario otorgado por La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica, entidad financiera que financia el presente proyecto inmobiliario, en los términos y condiciones establecidos entre ésta y **EL COMPRADOR**. Dicho pago deberá efectuarse en un plazo que no exceda los 60 (SESENTA) días contados desde la fecha de haberse suscrito la presente minuta.

De no verificarse el pago del saldo de precio de venta en el plazo establecido por causas estrictamente imputables **EL COMPRADOR**, será de aplicación lo establecido en la Cláusula Octava del presente documento.

Queda expresamente establecido que **LA VENDEDORA** se reservará la propiedad sobre **EL INMUEBLE** hasta que **EL COMPRADOR** haya cumplido con su obligación de pagar el íntegro del precio de venta pactado, más los intereses, gastos, costos, cargos, moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir. Efectuada la cancelación de estos conceptos, la transferencia de propiedad a favor



de **EL COMPRADOR** operará de manera automática convirtiéndose en titular del derecho real de propiedad sobre **EL INMUEBLE**.

En virtud a lo establecido en el párrafo precedente las partes declaran expresamente que entre **EL INMUEBLE** y el precio pactado como contraprestación por la transferencia del derecho de propiedad sobre dicho bien existe la más justa y perfecta equivalencia. Por tal razón, en el improbable caso que hubiera alguna diferencia a favor de uno u otro de sus contratantes que no fuera perceptible al momento de suscribir el presente documento ambas partes se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

AUTORIZACIONES U OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

QUINTA **EL COMPRADOR** se obliga a suscribir todos los documentos públicos y privados que se requieran para: (i) la obtención de la inscripción de la presente compraventa; y (ii) la inscripción de la garantía hipotecaria que **EL COMPRADOR** constituirá a favor de la entidad financiera que le haya otorgado el crédito hipotecario, lo que incluye, más no limita, a suscribir en el plazo que le otorgue **LA VENDEDORA** la escritura pública que origina la presente minuta, así como minutas o escrituras simples de actas, declaraciones, cálculos, adhesivos, respectivo a cualquiera de los actos o trámites antes referidos con el fin de poder cumplir con las obligaciones registrales correspondientes.

Asimismo, **EL COMPRADOR** se obliga a realizar hasta su total culminación todas las gestiones y/o trámites ante cualquier entidad del Gobierno Central, Regional o Local necesarios para la obtención de tales fines. En tal sentido, dentro del plazo que **LA VENDEDORA** lo requiera, deberá enviar y subsanar observaciones registrales, presentar escritos, aplicaciones, formularios, declaraciones y datos, así como efectuar el pago de los tributos que le correspondan, entre otras gestiones.

EL COMPRADOR deberá prestar todas las facilidades necesarias y entregar toda la documentación requerida a La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica para la formalización del crédito hipotecario, en los plazos establecidos por dicha entidad financiera o por **LA VENDEDORA**.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en las presente Cláusula facultará a **LA VENDEDORA** a aplicar las penalidades que correspondan y/o a resolver el presente contrato conforme lo establecido en la Cláusula Octava siguiente.

CONDICIÓN RESOLUTORIA, CAUSAS ESPECIALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y PENALIDADES

SEXTA El presente contrato se otorga bajo la condición resolutoria que **EL COMPRADOR** no incumpla con el pago de una cualesquiera de las cuotas correspondientes al financiamiento referido en el acápite 2 de la Cláusula Cuarta y que La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica no dé por vencido a todos los plazos del crédito hipotecario y exija a **LA VENDEDORA** el pago del íntegro de las cuotas del crédito pendientes de pago.

De cumplirse la condición resolutoria acotada, es decir que **EL COMPRADOR** incumpla con el pago de una cualesquiera de las cuotas correspondientes al financiamiento referido en el acápite 2 de la Cláusula Cuarta y que en consecuencia la entidad financiera dé por vencidos todos los plazos, exija a **LA VENDEDORA** el pago del íntegro de las cuotas del crédito pendientes de pago, el presente contrato se resolverá automáticamente y de pleno derecho revertiendo el dominio de **EL INMUEBLE** a favor de **LA VENDEDORA** la cual, adicionalmente tendrá derecho a retener el 30% (TREINTA POR CIENTO) del precio de venta pactado por concepto de penalidad, sin perjuicio de la indemnización del daño ulterior que eventualmente estará facultada a exigir a **EL COMPRADOR**, lo que será informado



por **LA VENDEDORA** a **EL COMPRADOR** por medio de una carta notarial.

SÉTIMA: **LA VENDEDORA** se reserva el derecho de resolver unilateralmente el presente contrato sin necesidad de decisión judicial, en caso que, por cualquier circunstancia, **LA VENDEDORA** decidiera no iniciar o interrumpir la ejecución del proyecto inmobiliario "Villas del Sol - III Etapa", bastando únicamente para ello una comunicación a **EL COMPRADOR** informándole de la situación y declarando resuelto el presente contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 1586° del Código Civil.

En este supuesto, **LA VENDEDORA** se compromete a devolver a **EL COMPRADOR** y/o a La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica, según corresponda, cualquier importe que hubiese recibido por concepto de pago del precio de venta del bien materia del presente contrato, sin intereses.

OCTAVA: Sin perjuicio de la facultad de resolver el presente contrato, **LA VENDEDORA** tendrá derecho a recibir como penalidad el 30% (TREINTA POR CIENTO) de la suma equivalente al precio de venta señalado en la Cláusula Cuarta en los siguientes supuestos:

- (i) Si **EL COMPRADOR** decidiera unilateralmente dar por resuelta la presente compraventa, luego de haber efectuado el pago establecido en el acápite 1 de la Cláusula Cuarta precedente.
- (ii) Si no se verifica el pago del saldo de precio de venta en el plazo establecido, por causas estrictamente imputables a **EL COMPRADOR**.
- (iii) Si **EL COMPRADOR** no cumple con sus obligaciones asumidas en la Cláusula Quinta.

Para efectos del pago de la penalidad, **EL COMPRADOR** autoriza expresamente a **LA VENDEDORA** a descontar y cobrarse de la suma que hubiera abonado por concepto de cuota inicial.

No obstante, queda claramente establecido que en caso **EL COMPRADOR**, a pesar de haber suscrito la presente minuta, pierda la aprobación del crédito hipotecario por parte de La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica, debido a causas ajenas o no imputables a él, **LA VENDEDORA** devolverá a **EL COMPRADOR** el total de la suma entregada como cuota inicial, sin intereses; condición que deberá ser plenamente acreditada.

Asimismo, en caso que escritura pública no llegara a celebrarse por causas estrictamente imputables a **LA VENDEDORA**, ésta devolverá a **EL COMPRADOR**, por todo concepto, la suma que haya sido entregada como cuota inicial a dicha fecha. Las demoras de las autoridades administrativas y/o situaciones de fuerza mayor o caso fortuito no se considerarán causas imputables a **LA VENDEDORA**.

DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD:

NOVENA: Al momento de celebrar el presente contrato, **EL COMPRADOR** declara en forma expresa tener perfecto conocimiento del estado y situación en que se encuentra el título de propiedad de **EL INMUEBLE**, como también de las inscripciones y anotaciones registrales que eventualmente pudieran existir sobre éste. Por su parte **LA VENDEDORA** declara que el predio sobre el cual se ejecutará la construcción del Proyecto "Villas del Sol - III Etapa" podrá ser objeto de constitución de garantía hipotecaria a favor de la institución bancaria que financiará el Proyecto.

No obstante lo previsto en el párrafo precedente, por la presente queda clara y expresamente establecido que **LA VENDEDORA** queda obligada al saneamiento en caso de evicción y asume la obligación de entregar a **EL COMPRADOR** la partida registral correspondiente al inmueble materia de este contrato, debidamente independizada y saneada, gestión que se realizará íntegramente a costo de **LA VENDEDORA**, a efectos pueda **EL COMPRADOR** registrar la transferencia de propiedad del mismo a su favor, luego de cancelar íntegramente el precio de venta pactado y habiéndose producido la



inscripción registral de la independización de los lotes de terreno que conforman el Proyecto.

ENTREGA DEL INMUEBLE:

DÉCIMA: LA VENDEDORA se compromete a concluir las obras de ejecución del Proyecto "Villas del Sol - III Etapa" en setiembre del 2014, debiendo proceder posteriormente a efectuar la entrega de EL INMUEBLE a EL COMPRADOR dentro de los 03 (TRES) meses posteriores a la fecha de conclusión de las obras, según cronograma de entrega que será comunicada a EL COMPRADOR.

La fecha de entrega fue en Julio 2014.

LA VENDEDORA queda obligada a entregar a EL COMPRADOR EL INMUEBLE en la oportunidad señalada en la presente Cláusula, siempre que este último haya cancelado el íntegro del precio de venta señalado en la Cláusula Cuarta anterior. Sin perjuicio de ello, LA VENDEDORA gozará de un plazo de gracia para la entrega de 30 (TREINTA) días útiles.

Asimismo, queda claramente establecido por las partes que las fechas previstas en los párrafos precedentes para la conclusión de la construcción del Proyecto "Villas del Sol - III Etapa" y entrega de EL INMUEBLE, se prorrogarán automáticamente cuando medien causas no imputables a las partes o situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, que impidan el cumplimiento cabal de esta prestación. Las demoras de las autoridades administrativas serán consideradas como eventos de fuerza mayor no imputables a LA VENDEDORA.

A fin de formalizar la entrega de EL INMUEBLE, LA VENDEDORA citará por escrito a EL COMPRADOR, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega. Para tales efectos, se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad.

En el supuesto que al momento de la entrega de EL INMUEBLE, EL COMPRADOR tuviera observaciones relacionadas con cualquier defecto subsanable del mismo deberá consignarlo en la respectiva acta de entrega, a fin que LA VENDEDORA subsane dichas observaciones en el más breve plazo.

Si EL COMPRADOR, no concurriera a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que EL INMUEBLE ha sido debidamente entregado por LA VENDEDORA y recibido por EL COMPRADOR, conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega en la oportunidad en que se acredite la recepción de la carta notarial mediante la cual se remitan las llaves. EL COMPRADOR declara conocer que en caso no asista a la reunión de entrega de EL INMUEBLE, perderá toda posibilidad de plantear cualquier observación en relación a cualquier defecto del mismo; comprometiéndose LA VENDEDORA a remitirle las llaves mediante una misiva notarial, en un plazo no mayor de 05 (CINCO) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión.

DÉCIMA PRIMERA. - Las partes acuerdan que cualquier tipo de vicio oculto o defecto que se pudiese presentar en la construcción del bien materia del presente contrato será de responsabilidad de LA VENDEDORA en tanto desarrollador inmobiliario del proyecto, sin perjuicio de la responsabilidad del constructor a que se refiere el artículo 1784° y demás aplicables del Código Civil.

DÉCIMA SEGUNDA: En el supuesto e improbable caso que, luego de haberse entregado EL INMUEBLE, se resolviera el presente contrato, todas las mejoras introducidas en EL INMUEBLE por EL COMPRADOR quedarán en beneficio del mismo, sin que LA VENDEDORA tenga que pagar suma de dinero alguno por tal concepto. Para tal efecto, por la presente EL COMPRADOR renuncia expresamente al derecho de retención que le confiere el Artículo 918° del Código Civil.



RESPONSABILIDAD ANTE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA:

DECIMA TERCERA: Las partes declaran conocer y respetar lo previsto y dispuesto en la Ley de Tributación Municipal, en tal sentido dejan constancia que:

Con relación al Impuesto al Valor del Patrimonio Predial, de acuerdo a la legislación vigente, **EL COMPRADOR** estará afecto al pago de dicho impuesto a partir del 1^{ro} de enero del ejercicio siguiente a la fecha de la transferencia de **EL INMUEBLE**; sin embargo estará afecto a los otros tributos municipales tales como arbitrios y serenazgo a partir de la fecha de entrega estipulada en el presente contrato.

Queda asimismo establecido que cualquier tributo sea impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulte afecto la inmueble materia de este contrato que fuera creado en fecha posterior a la firma de la presente minuta será de responsabilidad de quien mande la autoridad respectiva.

Por tratarse el presente contrato de una compraventa de bien futuro, lo cual implica que conforme al artículo 1534° del Código Civil su eficacia está sujeta a la condición suspensiva consistente en su existencia física, lo cual será acreditado mediante la obtención, por parte de **LA VENDEDORA**, de la Conformidad de Obra o documentos análogos otorgados por la municipalidad correspondiente. Queda expresamente entendido que la obligación tributaria de **EL COMPRADOR** de pago del Impuesto de Alcabala nacerá al cumplimiento de dicha condición.

DÉCIMA CUARTA: Todos los gastos notariales y registrales, tasación, estudio de títulos, gastos administrativos y demás que se deriven del presente contrato de compraventa y las cláusulas adicionales futuras, incluyendo una copia de la respectiva escritura pública con constancia de su inscripción registral para **LA VENDEDORA** y un testimonio para La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica, así como los que correspondan al levantamiento de la hipoteca que se constituya en respaldo del financiamiento, serán de cargo y cuenta de **EL COMPRADOR**.

DECIMA QUINTA: Queda expresamente establecido que en el improbable caso que surja cualquier controversia o discrepancia en relación con la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de lo pactado en este documento, los suscribientes resolverán dichas discrepancias o controversias de mutuo acuerdo y mediante el diálogo directo, aplicando las reglas de la buena fe.

Si, no obstante lo establecido en el párrafo precedente, surgiera alguna controversia que los suscribientes no pudieran solucionar amigablemente en relación con la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de lo pactado en el presente documento, ambas partes se someten de común acuerdo a la jurisdicción y decisión de los Juzgados y Salas Especializadas en lo Civil del Distrito Judicial de Lima, señalando como sus domicilios los que aparecen en la introducción del presente instrumento. Todo cambio de domicilio deberá ser comunicado por escrito para que surta efecto entre las partes.

OTORGAMIENTO DE PODERES.-

DÉCIMA SEXTA.- Por la presente cláusula **EL COMPRADOR** otorga poder específico a favor de **LA VENDEDORA**; para que, de manera individual, pueda ejercer en nombre y representación del **EL COMPRADOR**, todas las facultades generales y especiales de representación que sean legal y jurídicamente factibles para el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente contrato. Por lo tanto, siendo el deseo de los que otorgan el presente poder que éste sea lo más amplio posible y que no pueda ser considerado insuficiente, bajo ninguna circunstancia para los fines que se otorgan, el presente poder no tendrá reserva ni limitación alguna, por lo que las facultades que se indican a continuación no pueden interpretarse de manera restrictiva:



(i) La presente autorización expresa faculta específicamente a **LA VENDEDORA** a presentarse en nombre y representación del **EL COMPRADOR** ante cualquier entidad pública o privada, en especial ante los Registros Públicos de Ica, para gestionar u obtener la inscripción registral de la presente compraventa, así como la inscripción, registral de la garantía hipotecaria que sobre **EL INMUEBLE** se constituirá a favor de La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica; (ii) a presentarse en nombre y representación del **EL COMPRADOR** ante la Municipalidad Provincial de Ica y ante el Servicio de Administración Tributaria para efectuar, bajo su cuenta, costo y riesgo, los pagos de tributos que como propietario de **EL INMUEBLE** le correspondan y que se requieran realizar para obtener las inscripciones registrales referidas en el acápite (i) precedente; y, (iii) el presente poder es amplio y comprende las facultades para suscribir, tramitar, presentar y/o recoger, ante toda entidad pública o privada, en nombre y representación del **EL COMPRADOR**, todos los formularios, planos, escritos, comunicaciones que sean necesarios y para efectos de la obtención de las inscripciones antes referidas.

Agregue Ud. Señor Notario la introducción y conclusión de ley y en su oportunidad curse los partes respectivos para su debida inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de Ica.

Ica, 02 de febrero de 2018

LOS PORTALES S.A.
LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

NO VÁLIDO



30000

ANEXO N° 1

Especificaciones Técnicas
VILLAS DEL SOL DE ICA-III ETAPA
Módulo Mivivienda

AREA DEL LOTE: [SEPAR_AREA_INM] m2

PERÍMETRO DEL LOTE:

Frente [PROYE_AREA_PER_FRE]ml

Izquierda [PROYE_AREA_PERI_IZQ] ml

Derecha [PROYE_AREA_PER_DER]ml

Fondo [PROYE_AREA_PER_FON]ml

AREA CONSTRUIDA: 45.02 m2 aproximadamente

NUMERO DE PISOS: 01 piso.

AMBIENTES

La vivienda cuenta con los siguientes ambientes:

- Sala - Comedor
- Cocina
- Hall



Dormitorio 1
 Baño 1
 Dormitorio 2
 Patio/Jardín posterior

533004

MATERIALES:Muros o Paredes:

Placas de concreto armado de 10 cm. de espesor, que podrán ser medianeras de acuerdo a la ubicación. Se coloca muro de Drywall en la separación entre la cocina y el comedor para permitir su crecimiento futuro.

Techos:

Losa maciza de concreto armado de 10 cm. de espesor, excepto en el espacio para la futura escalera en la sala-comedor, en el que se coloca drywall para permitir su crecimiento futuro.

Cercos:

Cerco posterior de 1.20 ml. de altura de estructura metálica y malla de fierro galvanizado.

ACABADOSMuros o Paredes:

Concreto solaqueado y empastado con acabado en pintura látex al exterior y papel mural al interior.

Pisos:

Cerámico nacional en todos los ambientes interiores.

Cemento semipulido en patio y sendero de ingreso

Zócalos:

En el baño zócalos de cerámico nacional hasta 1.20 ml de altura y 1.80 ml en zona de ducha.

En la cocina zócalos de cerámico nacional en zona húmeda y lavadero de cocina.

Contrazócalos:

Cerámico de h= 0.10 ml en sala-comedor, dormitorios y hall.

Cielorrasos:

Empastado y acabado al temple

Mobiliario fijo:

Se entrega mesa de cocina, no se entrega reposteros ni closets.

Puertas:

Contraplacadas de HDF con marco de madera en puertas interiores.

Puerta principal de HDF ruteado con marcos de madera.



000033

Ventanas:

Corredizas con marco de sujeción y vidrio en todos los ambientes.

Cerrajería

En puerta principal chapa de 2 golpes.

En puertas interiores chapa de perilla.

En todas las puertas incluye bisagras de 2 1/2" x 1 3/4".

Vidrios:

Vidrio de 5.5 mm de espesor en las ventanas.

Escalera:

No se entregará escalera, en el techo se dejará espacio para escalera cubierto con drywall para futura ampliación.

Aparatos Sanitarios:

Se consideran 01 lavatorio y 01 inodoro de cerámica color blanco de procedencia nacional en baño, 01 lavadero de acero inoxidable de 1 poza con escurridor en cocina y 01 lavadero de fibra de vidrio en lavandería

Se utilizará grifería de procedencia nacional.

Instalaciones Sanitarias:

Instalaciones empotradas para la redes de agua fría, caliente y de desagüe. No incluye medidor de agua.

Instalaciones Eléctricas:

Instalaciones cableadas empotradas de suministro monofásico.

Incluye 10 puntos de luz, 11 puntos de tomacorriente, 01 salida para timbre y 01 de teléfono

Se considera 01 salida para calentador. No se consideran sockets.

Tablero eléctrico de fibra de plástico con llaves termomagnéticas

Incluye empalme a la red, no incluye medidor.

ESTACIONAMIENTOS

Según la ubicación, se deja retiro frontal para uso de estacionamiento dentro del área del lote.



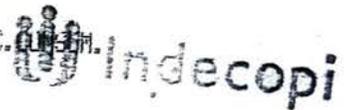
 Banco de la Nación

BANCO DE LA NACION
SERVICIO RECAUDACION

07/02/2018

COMPROBANTE DE PAGO
INDECOPÍ-ARANCEL

CODIGO : 301000735
DENUNCIA POR INFRACC. NORMAS PROTECC.
DOCUMENTO: DNI 09892603



CANT. DOC. : 0001
ARAN PROF : S/ *****36.00
DETRACC. : S/ *****0.00
TOTAL
A PAGAR : S/ *****36.00

2018 FEB 7 PM 4 44

2146297 0000000 569800109 9120 0048 16:09:32
FS380C0

RECIBIDO
CLIENTE
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"
12031906-5-F  Banco de la Nación  Banco de la Nación

0036

LO TESTADO
NO VALE

EXPEDIENTE N° : 153-2018/CC2
DENUNCIANTE : CARLA MARILU PÉREZ PALOMINO (LA SEÑORA PEREZ)
DENUNCIADO : LOS PORTALES S.A. (LOS PORTALES)
MATERIA : ADMISIÓN A TRÁMITE
AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN
REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN
RESOLUCIÓN N° : 1

Lima, 5 de marzo de 2018

I. HECHOS:

1. El 7 de febrero de 2018, la señora Pérez interpuso una denuncia contra Los Portales¹ por presunta infracción a la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante el Código)², señalando lo siguiente:
 - (i) El 13 de febrero de 2013, suscribió con Los Portales el Compromiso de Compraventa de Bien Futuro Crédito Hipotecario para la separación del Lote 22, del proyecto urbanización exclusiva Villas del Sol de Ica, ubicado en la Mz. E, de la tercera etapa, distrito de Ica, por el precio de S/ 82 844,00;
 - (ii) el 2 de julio de 2014, suscribió con Los Portales la Adenda al Contrato de Compromiso de venta de bien futuro sol de Ica – III Etapa, mediante la cual se modificó la forma de pago del precio de venta del Lote 22, la misma que fue cancelado en su totalidad ese mismo día; por tal razón, el 12 de julio de 2014, se levantó el acta de entrega;
 - (iii) Los Portales no le habría entregado su título de propiedad, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22;
 - (iv) asimismo, Los Portales le habría cumplido con extender la minuta y escritura pública del contrato de compraventa de bien futuro de crédito hipotecario del Lote 22, a fin que sea inscrita en los registros públicos; y,
 - (v) finalmente, Los Portales se vendría beneficiando de créditos bancarios y garantías inmobiliarias, debido a que la titularidad del Lote 22 se encontraría a su favor.
2. La señora Pérez solicitó lo siguiente:
 - La entrega de la minuta y escritura pública del contrato de compraventa de bien futuro crédito hipotecario y que los gastos que se incurran sean asumidos por el proveedor denunciado;
 - se efectuó la inscripción de su título de propiedad en el registro de la propiedad inmueble de los registros públicos;
 - la aplicación de una sanción pecuniaria al proveedor denunciado; y,
 - el pago de las costas y costos del presente procedimiento.

CONSUMIDOR
A - OBTENIDO

II. DE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA DENUNCIA

¹ RUC N° 20301837896

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

3. La Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 (en adelante, la Secretaría Técnica), en ejercicio de sus facultades³, considera que los hechos denunciados, consistente a que Los Portales:
- (i) No habría entregado el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22; y,
 - (ii) no habría cumplido con extender la minuta y escritura pública del contrato de compraventa de bien futuro de crédito hipotecario del Lote 22, a fin que sea inscrito en los registros públicos.

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

³ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.**

Artículo 105°.- El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la propiedad Intelectual (Indecopi) es la autoridad con competencia primaria y de alcance nacional para conocer las presuntas infracciones a las disposiciones contenidas en el presente Código, así como para imponer las sanciones y medidas correctivas establecidas en el presente capítulo, conforme al Decreto Legislativo núm. 1033, Ley de Organización y Funciones del Indecopi. Dicha competencia solo puede ser negada cuando ella haya sido asignada o se asigne a favor de otro organismo por norma expresa con rango de ley.

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

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

DECRETO LEGISLATIVO 1033. DECRETO LEGISLATIVO QUE APRUEBA LA LEY DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DEL INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL – INDECOPI.

Artículo 27°.- De la Comisión de Protección al Consumidor. -Corresponde a la Comisión de Protección al Consumidor velar por el cumplimiento de la Ley de Protección al Consumidor y de las leyes que, en general, protegen a los consumidores de la falta de idoneidad de los bienes y servicios en función de la información brindada, de las omisiones de información y de la discriminación en el consumo, así como de aquellas que complementen o sustituyan a las anteriores.

DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI FACULTADES DE LAS COMISIONES Y OFICINAS DEL INDECOPI.

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

(...)

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

(...)

⁴ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.**

Artículo 18°.- Idoneidad

Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.

La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para lo cual ha sido puesto en el mercado.

Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.

Artículo 19°.- Obligación de los proveedores

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

III. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN

5. A efectos de tener mayores elementos que sirvan para la resolución definitiva del presente caso, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, en ejercicio de las facultades que la ley le confiere⁵, conviene en requerir a Los Portales cumpla con lo siguiente:

- (i) presentar copia legible de la Resolución de Habilitación Urbana emitido por la Municipalidad de Ica, respecto al proyecto "Villa del Sol de Ica – III Etapa"; y,
- (ii) presentar copia legible de la partida registral de las unidades inmobiliarias del terreno materia de denuncia debidamente independizadas a su favor o del estado en que se encuentren actualmente.

6. Dicho requerimiento deberá ser absuelto en el plazo de cinco (5) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la resolución.

IV. RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA TÉCNICA

PRIMERO: Admitir a trámite la denuncia del 7 de febrero de 2018, presentada por la señora Carla Marilu Pérez Palomino en contra de Los Portales S.A. por presunta infracción de los artículos 18 y 19 de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado:

- (i) No habría entregado el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22; y,
- (ii) no habría cumplido con extender la minuta y escritura pública del contrato de compraventa de bien futuro de crédito hipotecario del Lote 22, a fin que sea inscrito en los registros públicos.

SEGUNDO: Tener por ofrecidos los medios probatorios presentados por la denunciante.

TERCERO: Requerir a Los Portales S.A. para que cumpla con:

- (i) Presentar documentos que acrediten su inscripción en los Registros Públicos o la declaración jurada que indique que cuenta con dicha inscripción;

El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

⁵ DECRETO LEGISLATIVO N° 807 LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI FACULTADES DE LAS COMISIONES Y OFICINAS DEL INDECOPI.

Artículo 1°.- Las Comisiones y Oficinas del INDECOPI gozan de las facultades necesarias para desarrollar investigaciones relacionadas con los temas de su competencia. Dichas facultades serán ejercidas a través de las Secretarías Técnicas o Jefes de Oficinas y de los funcionarios que se designen para tal fin. Podrán ejercerse dentro de los procedimientos iniciados o en las investigaciones preliminares que se lleven a cabo para determinar la apertura de un procedimiento.

- (ii) presentar las facultades de representación de su representante legal en el presente procedimiento o la declaración jurada que indique que cuenta con dichas facultades y las mismas se encuentran vigentes;
- (iii) señalar Número de Registro Único de Contribuyentes (RUC);
- (iv) fijar domicilio procesal para el procedimiento, de conformidad con el literal 1 del artículo 442 del Código Procesal Civil; y,
- (v) en caso califique como micro empresa o pequeña empresa, presentar los documentos que acrediten su volumen de ventas o ingresos brutos percibidos el año anterior relativo a todas sus actividades económicas y el número de trabajadores con el que cuenta⁶. Ello, a fin de que la Comisión pueda merituar dicha documentación, conforme lo establece el artículo 110 del Código⁷.

CUARTO: Correr traslado de la denuncia a Los Portales S.A. para que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Legislativo 807, presente sus descargos en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados desde la notificación. Debe precisarse que de conformidad con lo establecido por el artículo 231.1 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo 006-2017-JUS, las alegaciones y los hechos relevantes de la reclamación, salvo que hayan sido específicamente negadas en la contestación, se tendrán por aceptadas o meritadas como ciertas.

QUINTO: Requerir a Los Portales S.A. para que en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de notificada la presente resolución cumpla con presentar lo siguiente:

- (i) presentar copia legible de la Resolución de Habilitación Urbana emitido por la Municipalidad de Ica, respecto al proyecto "Villa del Sol de Ica – III Etapa"; y,
- (ii) presentar copia legible de la partida registral de las unidades inmobiliarias del terreno materia de denuncia debidamente independizadas a su favor o del estado en que se encuentren actualmente.

SEXTO: Informar a las partes que el artículo 110 de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor⁸ faculta a la Comisión a calificar las infracciones de la referida

⁶ El número de trabajadores se atenderá siempre que la empresa haya sido constituida antes de la vigencia de la Ley N° 30056, publicada el 2 de julio de 2013, que modificó el artículo 5° del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción de la Competitividad, Formalización y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresa y de Acceso al Empleo Decente (LEY MYPE). Ello, en la medida que la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de la norma modificatoria precisa que las empresas constituidas antes de la entrada en vigencia de dicha Ley se rigen por los requisitos de acogimiento al régimen de las micro y pequeñas empresas regulados en el Decreto Legislativo 1086.

⁷ LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

Artículo 110°.- Sanciones Administrativas

[...]

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

[...]

⁸ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 110°.- Sanciones administrativas

El órgano resolutorio puede sancionar las infracciones administrativas a que se refiere el artículo 108° con amonestación y multas de hasta cuatrocientos cincuenta (450) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), las cuales son calificadas de la siguiente manera:

a. Infracciones leves, con una amonestación o con una multa de hasta cincuenta (50) UIT.

norma como leves, graves o muy graves e imponer sanciones que van desde una amonestación hasta una multa por un máximo de 450 Unidades Impositivas Tributarias, sin perjuicio de las medidas correctivas, reparadoras y complementarias, que puedan ordenarse de acuerdo a lo estipulado en el artículo 114, 115 y 116 de la referida norma⁹. Asimismo, se

b. Infracciones graves, con una multa de hasta ciento cincuenta (150) UIT.

c. Infracciones muy graves, con una multa de hasta cuatrocientos cincuenta (450) UIT.

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

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

(...)

LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 114°.- Medidas correctivas

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

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

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

Artículo 115°.- Medidas correctivas reparadoras

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

a. Reparar productos.

b. Cambiar productos por otros de idénticas o similares características, cuando la reparación no sea posible o no resulte razonable según las circunstancias.

c. Entregar un producto de idénticas características o, cuando esto no resulte posible, de similares características, en los supuestos de pérdida o deterioro atribuible al proveedor y siempre que exista interés del consumidor.

d. Cumplir con ejecutar la prestación u obligación asumida; y si esto no resulte posible o no sea razonable, otra de efectos equivalentes, incluyendo prestaciones dinerarias.

e. Cumplir con ejecutar otras prestaciones u obligaciones legales o convencionales a su cargo.

f. Devolver la contraprestación pagada por el consumidor, más los intereses legales correspondientes, cuando la reparación, reposición, o cumplimiento de la prestación u obligación, según sea el caso, no resulte posible o no sea razonable según las circunstancias.

g. En los supuestos de pagos indebidos o en exceso, devolver estos montos, más los intereses correspondientes.

h. Pagar los gastos incurridos por el consumidor para mitigar las consecuencias de la infracción administrativa.

i. Otras medidas reparadoras análogas de efectos equivalentes a las anteriores.

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

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

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

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

000041

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

SETIMO: Informar a las partes que conforme a lo establecido en el artículo 39° del Decreto Legislativo 807, los gastos por los peritajes realizados, actuación de pruebas, inspecciones y otros derivados de la tramitación del proceso serán de cargo de la parte que solicita la prueba, salvo pacto en contrario.

OCTAVO: Comunicar a las partes que se ha procedido a programar una audiencia de conciliación a fin de que tengan la oportunidad de llegar a un acuerdo que solucione la controversia que originó la presente denuncia. Para ello, se llevará a cabo una audiencia de conciliación el día 9 de abril de 2018 a las 10:15 horas (hora exacta), en las oficinas de la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, sito en Calle de la Prosa N° 104 - San Borja.

En caso las partes deleguen a favor de una tercera persona su actuación en la diligencia programada, ésta deberá presentar un poder especial con firma legalizada ante Notario

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

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

Artículo 116°.- Medidas correctivas complementarias

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

- a. Que el proveedor cumpla con atender la solicitud de información requerida por el consumidor, siempre que dicho requerimiento guarde relación con el producto adquirido o servicio contratado.
- b. Declarar inexigibles las cláusulas que han sido identificadas como abusivas en el procedimiento.
- c. El decomiso y destrucción de la mercadería, envases, envolturas o etiquetas.
- d. En caso de infracciones muy graves y de reincidencia o reiterancia:
 - (i) Solicitar a la autoridad correspondiente la clausura temporal del establecimiento industrial, comercial y de servicios por un plazo máximo de seis (6) meses.
 - (ii) Solicitar a la autoridad competente la inhabilitación, temporal o permanente, del proveedor en función de los alcances de la infracción sancionada.
- e. Publicación de avisos rectificatorios o informativos en la forma que determine el Indecopi, tomando en consideración los medios que resulten idóneos para revertir los efectos que el acto objeto de sanción ha ocasionado.
- f. Cualquier otra medida correctiva que tenga el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro.

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

LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR **Artículo 112°.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas**

[...]

Se consideran circunstancias atenuantes especiales, las siguientes:

[...]

3. En los procedimientos de oficio promovidos por una denuncia de parte, cuando el proveedor se allana a la denuncia presentada o reconoce las pretensiones en ella contenidas, se da por concluido el procedimiento liminarmente, pudiendo imponerse una amonestación si el allanamiento o reconocimiento se realiza con la presentación de los descargos; caso contrario la sanción a imponer será pecuniaria. En aquellos casos en que el allanamiento o reconocimiento verse sobre controversias referidas a actos de discriminación, actos contrarios a la vida y a la salud y sustancias peligrosas, se considera como un atenuante pero la sanción a imponer será pecuniaria. En todos los supuestos de allanamiento y reconocimiento formulados con la presentación de los descargos, se exonera al denunciado del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas.

Público, donde conste expresamente su facultad para asistir y conciliar en su representación¹¹. Ello bajo apercibimiento de no realizar la audiencia de conciliación y levantar el acta de inasistencia correspondiente.

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

EDWIN ALDANA RAMOS
 Secretario Técnico
 Comisión de Protección al Consumidor N° 2

VLG/KMD/jma

11

LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL

Artículo 115°.- Representación del administrado

115.1 Para la tramitación ordinaria de los procedimientos, es requerido poder general formalizado mediante simple designación de persona cierta en el escrito, o acreditando una carta poder con firma del administrado.

115.2 Para el desistimiento de la pretensión o del procedimiento, acogerse a las formas de terminación convencional del procedimiento o, para el cobro de dinero, es requerido poder especial indicando expresamente el o los actos para los cuales fue conferido. El poder especial es formalizado a elección del administrado, mediante documento privado con firmas legalizadas ante notario o funcionario público autorizado para el efecto, así como mediante declaración en comparecencia personal del administrado y representante ante la autoridad.

115.3 El empleo de la representación no impide la intervención del propio administrado cuando lo considere pertinente, ni el cumplimiento por éste de las obligaciones que exijan su comparecencia personal según las normas de la presente Ley

CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Artículo 74°.- La representación judicial confiere al representante las atribuciones y potestades generales que corresponden al representado, salvo aquellas para las que la ley exige facultades expresas. La representación se entiende otorgada para todo el proceso, incluso para la ejecución de la sentencia y el cobro de costas y costos, legitimando al representante para su intervención en el proceso y realización de todos los actos del mismo, salvo aquellos que requieran la intervención personal y directa del representado.

Artículo 75°.- Facultades Especiales.- Se requiere el otorgamiento de facultades especiales para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal y para los demás actos que exprese la ley. El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente.

000044

 USO INTERNO	Hoja de rezago	Código: F-9GL-15
		Versión: 01
		Fecha: 2015-09-22
		Página: 1 de 1

DATOS DEL DOCUMENTO: _____

REFERENCIAS DE LA DIRECCIÓN:

Color de Casa / Edificio: _____ N° de Planta: _____

Suministro Eléctrico N°: _____

LO TESTADO NO VALE

MOTIVO REZAGO:

1. Se mudó	<input type="checkbox"/> SM
2. Dejo de trabajar ahí	<input type="checkbox"/> NT
3. Dirección Incorrecta	<input type="checkbox"/> DI
4. Desconocido / No da razón	<input type="checkbox"/> DE
5. Ausente (Se dejó aviso de visita)	<input type="checkbox"/> AU
6. Rechazado / No permite entrega	<input type="checkbox"/> RE
7. Otros:	

Observaciones: Casa de 2 pisos

que tiene int 401

Nueva Dirección y/o Teléfono: _____

1era. Visita: Fecha / Hora: 08/03/17

2da. Visita: Fecha / Hora: _____



Finna del Notificador
Apellidos y Nombre _____
DNI N°: _____

ojas

000045

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

LO TESTAL
NO VALE

Lima, 5 de marzo de 2018

Exp. N° 0153-2018/CC2

PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE
SU EXPEDIENTE USE EL
SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428

Señor(es)

CARLA MARILU PEREZ PALOMINO

CALLE COLÓN N° 577, INT. 401-D, CASILLA DIAZ WONG (A 2 CUDRAS DE C.C. LARCO MAR)

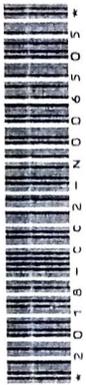
Lima, Lima, Miraflores.-

De mi consideración:

Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 1-2018/CC2 de fecha 5 de marzo de 2018, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor 2 del INDECOPI¹.

Atentamente,

EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor 2



VLC/KMD/jma
Se Adjunta:

- Copia del documento indicado (7 folios)

¹ Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206°.2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPI.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPI entre las 8:30 y 16:30 horas.
5. La pertinencia de proveer y notificar los escritos presentados por las partes en el procedimiento será evaluada por la autoridad administrativa al amparo de los principios de debido procedimiento y celeridad recogidos en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; reiterándose el derecho de las partes a acceder a la lectura del expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160° de la mencionada norma. A modo enunciativo no se correrá traslado, entre otros, de los escritos que contengan la designación de domicilio procesal, apoderado v/o abogado, solicitud de

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 todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

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

Artículo 160.- Acceso a la información del expediente

160.1 Los administrados, sus representantes o su abogado, tienen derecho de acceso al expediente en cualquier momento de su trámite, así como a sus documentos, antecedentes, estudios, informes y dictámenes, obtener certificaciones de su estado y recabar copias de las piezas que contiene, previo pago del costo de las mismas. Sólo se exceptúan aquellas actuaciones, diligencias, informes o dictámenes que contienen información cuyo conocimiento pueda afectar su derecho a la intimidad personal o familiar y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional de acuerdo a lo establecido en el inciso 5) del Artículo 20 de la Constitución Política. Adicionalmente se exceptúan las materias protegidas por el secreto bancario, tributario, comercial e industrial, así como todos aquellos documentos que impliquen un pronunciamiento previo por parte de la autoridad competente.

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

¹ Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206°.2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPI.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPI entre las 8:30 y 16:30 horas.
5. La pertinencia de proveer y notificar los escritos presentados por las partes en el procedimiento será evaluada por la autoridad administrativa al amparo de los principios de debido procedimiento y celeridad recogidos en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; reiterándose el derecho de las partes a acceder a la lectura del expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160° de la mencionada norma. A modo enunciativo no se correrá traslado, entre otros, de los escritos que contengan la designación de domicilio procesal, apoderado y/o abogado, solicitud de emisión de resolución final.

300040

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Lima, 5 de marzo de 2018



Exp. N° 0153-2018/CC2

PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE SU EXPEDIENTE USE EL SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428

Señor(es)

LOS PORTALES S.A

JR. MARISCAL LA MAR NRO. 991 (ESQ.AV. EJERCITO.SALAVERRY PISOS 5, 6, 7

Lima, Lima, Magdalena Del Mar.-

De mi consideración:

Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 1-2018/CC2 de fecha 5 de marzo de 2018, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor 2 del INDECOPI¹.

Atentamente,

Indecopi
Rosario
Puertas Zavallos

EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico

Comisión de Protección al Consumidor 2

Nombre:
Apellidos:
Domicilio:
Teléfono: 40253112
E-mail:
VLS/KMD/jma
Se Adjunta: 1:14
- Hoja Copia del documento indicado (7 folios)
- Hoja Copia del escrito de denuncia (37 folios)



¹ Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206°2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPI.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPI entre las 8:30 y 16:30 horas.
5. La pertinencia de proveer y notificar los escritos presentados por las partes en el procedimiento será evaluada por la autoridad administrativa al amparo de los principios de debido procedimiento y celeridad recogidos en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; reiterándose el derecho de las partes a acceder a la lectura del expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160° de la mencionada norma. A modo enunciativo no se correrá traslado, entre otros, de los escritos que contengan la designación de domicilio procesal, apoderado y/o abogado, solicitud de emisión de resolución final.

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 todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

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

Artículo 160.- Acceso a la información del expediente

160.1 Los administrados, sus representantes o su abogado, tienen derecho de acceso al expediente en cualquier momento de su trámite, así como a sus documentos, antecedentes, estudios, informes y dictámenes, obtener certificaciones de su estado y recabar copias de las piezas que contiene, previo pago del costo de las mismas. Sólo se exceptúan aquellas actuaciones, diligencias, informes o dictámenes que contienen información cuyo conocimiento pueda afectar su derecho a la intimidad personal o familiar y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional de acuerdo a lo establecido en el inciso 5) del Artículo 20 de la Constitución Política. Adicionalmente se exceptúan las materias protegidas por el secreto bancario, tributario, comercial e industrial, así como todos aquellos documentos que impliquen un pronunciamiento previo por parte de la autoridad competente.

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

000047

¹ Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206°2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPI.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPI entre las 8:30 y 16:30 horas.
5. La pertinencia de proveer y notificar los escritos presentados por las partes en el procedimiento será evaluada por la autoridad administrativa al amparo de los principios de debido procedimiento y celeridad recogidos en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; reiterándose el derecho de las partes a acceder a la lectura del expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160° de la mencionada norma. A modo enunciativo no se correrá traslado, entre otros, de los escritos que contengan la designación de domicilio procesal, apoderado y/o abogado, solicitud de emisión de resolución final.

2018 MAR 15 PM 3:46

Expediente N°: 153-2018/CC2 037412

Sumilla: SOLICITAMOS PRÓRROGA

CC2

RECIBIDO

MESA DE PARTES

SEÑORES DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 DEL INDECOPI
- SEDE CENTRAL:

LOS PORTALES S.A. (en adelante, "LOS PORTALES"), identificado con RUC N° 20301837896, debidamente representado por su apoderada **CINTIA NOHELY FUENTES RODAS**, identificada con D.N.I. N° 45226928, según los poderes que la facultan y que corren inscritos en la Partida Electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, cuya Vigencia de Poder obra en autos, con domicilio procesal en la Jirón Mariscal La Mar 991 piso 7, distrito de Magdalena del Mar, en la Provincia y departamento de Lima, en el procedimiento seguido en contra de nuestra empresa por la señora **CARLA MARILU PÉREZ PALOMINO** (en adelante, la "Denunciante"), a ustedes atentamente decimos:

Que, hemos sido notificados con la **Resolución N° 1**, emitida el 05 de marzo de 2018 por la **Comisión de Protección al Consumidor N° 2 del INDECOPI - Sede Central** (en adelante, la "Comisión"), mediante la cual nos han otorgado un plazo de cinco (05) días hábiles, a fin de presentar nuestros descargos con respecto a la denuncia presentada bajo expediente N° 153-2018/CC2.

Indecopi
AL COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2
16 MAR 2018
RECIBIDO

Sobre el particular, solicitamos a la **Comisión**, al amparo de lo previsto en el **artículo 41° del Decreto Legislativo N° 807¹**, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI, y en salvaguarda del Principio de Debido Procedimiento² al amparo de los artículos IV del

¹ **LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI**

Artículo 41.- Los plazos establecidos en el presente Decreto Legislativo se computarán en días hábiles y podrán excepcionalmente ser prorrogados, de oficio o a petición de parte, si la complejidad del caso lo amerita. En ningún caso se podrá conceder como plazo adicional uno mayor a tres veces el plazo establecido.

² **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:

(...)

2. **Principio del debido procedimiento.-** Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

(...)

3. **Artículo 29°.-** En cualquier estado del procedimiento, e incluso antes de admitirse a trámite la denuncia, el Secretario Técnico podrá citar a las partes a audiencia de conciliación. La audiencia se desarrollará ante el Secretario Técnico o ante la persona que éste designe. Si ambas partes arribaran a un acuerdo respecto de la denuncia, se levantará un acta donde conste el acuerdo respectivo, el mismo que tendrá efectos de transacción judicial. En

Título Preliminar, así como los artículos 133° y 134° de la Ley de Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, que son aplicables al presente caso, que nos conceda un plazo adicional para la presentación de nuestros descargos, a fin de ejercer plena y adecuadamente nuestro derecho de defensa.

Por otro lado, de acuerdo con la denuncia presentada por la Denunciante, se nos requiere presentar la siguiente información:

- Copia legible de la Resolución de Habilitación Urbana emitido por la Municipalidad de Ica, respecto al proyecto "Villa del Sol de Ica – III Etapa"; y,
- Copia legible de la partida registral de las unidades inmobiliarias del terreno materia de denuncia debidamente independizadas a su favor o del estado en que se encuentren actualmente.

Al respecto, indicamos que nos encontramos en proceso de tramitación para poder obtener la información solicitada por su despacho; ante ello, solicitamos nos conceda plazo adicional para la presentación de dichos documentos.

POR TANTO:

Pedimos a Ustedes, señores de la **Comisión**, se sirvan tener presente lo expuesto y, dentro de la brevedad que corresponda al caso, conceder la prórroga para presentación de descargos y requerimiento de información, por estar ajustada a Ley.

PRIMER OTROSÍ DECIMOS: Solicitamos respetuosamente a la Comisión, considerar el inicio del cómputo del plazo otorgado, a partir del día siguiente de habérsenos notificado con la Resolución de la referencia, en aplicación del Artículo 133° de la Ley de Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, la cual señala lo siguiente: "*Artículo 133.- Inicio de cómputo 133.1 El plazo expresado en días es contado a partir del día hábil siguiente de aquel en que se practique la notificación o la publicación del acto, salvo que éste señale una fecha posterior, o que sea necesario efectuar publicaciones sucesivas, en cuyo caso el cómputo es iniciado a partir de la última.*"

SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS: Cumplimos con lo requerido por la Comisión, adjuntando los siguientes anexos:

cualquier caso, la Comisión podrá continuar de oficio el procedimiento, si del análisis de los hechos denunciados considera que podría estarse afectando intereses de terceros.

03
000051

1. Vigencia de Poder de la Representante Legal que suscribe el presente documento.
2. Copia de DNI de la Representante Legal.
3. Ficha RUC de LOS PORTALES S.A.

LO TESTADO
NO VALE

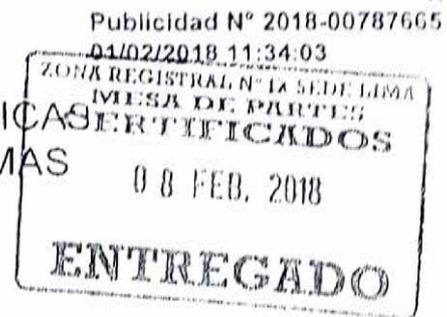
Lima, 13 de marzo de 2018



CINTIA NOHELY FUENTES RODAS
LOS PORTALES S.A.

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
LIBRO DE SOCIEDADES ANONIMAS

CERTIFICADO DE VIGENCIA



El funcionario que suscribe, **CERTIFICA:**

Que, en la partida electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, consta registrado y vigente el **PODER** a favor de **FUENTES RODAS CINTIA NOHELY**, identificado con D.N.I N° 45226928, cuyos datos se precisan a continuación:

DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: LOS PORTALES S.A.
LIBRO: SOCIEDADES ANONIMAS
ASIENTO: C00202 **FICHA:** 0000126437
CARGO: APODERADO

FACULTADES:

(...) SE ACORDÓ LO SIGUIENTE :
(...)

C. OTORGAMIENTO DE PODER TIPO "C" A LAS SIGUIENTES PERSONAS:
(...)

CINTIA NOHELY FUENTES RODAS, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 45226928. (...) **ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA CON UN APODERADO TIPO "A", TENDRÁN LAS SIGUIENTES FACULTADES:**

"PODRÁN FIRMAR EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTRATOS PREPARATORIOS COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, CLÁUSULAS ADICIONALES RESOLUCIONES DE COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, ASÍ COMO MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL ÍNTEGRO DE LAS VENTAS DE INMUEBLES MATERIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y/O DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADOS POR LA EMPRESA".-**

DOCUMENTO QUE DIO MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN:

COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE SESION DE DIRECTORIO DEL 03.10.2017

II. ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS:
NINGUNO.

III. TITULOS PENDIENTES:

N°	Título	Fecha de Presentación	Actos
1	2018-00255707	01/02/2018	OTORGAMIENTO DE PODER

SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PRESENTE CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO AL TERCER PARRAFO DEL ART 140 DEL T.U.O DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS SEGUN EL CUAL LA EXISTENCIA DE TITULOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN NO IMPIDE LA EXPEDICIÓN DE UN CERTIFICADO

IV. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS:

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : Artículo 81 - Delimitación de la responsabilidad - El servidor responsable que expide la publicidad formal no asume responsabilidad por los defectos o las inexactitudes de los asientos registrales, Indices automatizados, y títulos pendientes que no consten en el sistema informático.

V. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO:
NINGUNO.

N° de Fojas del Certificado: 2

Derechos Pagados S/. 25.00 Recibo: 2018-759-00005032

Caro Fuentes Rodas
FONTE DEL CARMEN MONTOYA NAVARRO
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima



**FICHA RUC : 20301837896
LOS PORTALES S.A**

Número de Transacción : 41450880

CIR - Constancia de Información Registrada

Información General del Contribuyente

Apellidos y Nombres ó Razón Social : LOS PORTALES S.A
 Tipo de Contribuyente : 26-SOCIEDAD ANONIMA
 Fecha de Inscripción : 08/03/1996
 Fecha de Inicio de Actividades : 01/03/1996
 Estado del Contribuyente : ACTIVO
 Dependencia SUNAT : 0011 - I.PRICO NACIONAL
 Condición del Domicilio Fiscal : HABIDO
 Emisor electrónico desde : 17/02/2015
 Comprobantes electrónicos : FACTURA (desde 17/02/2015),BOLETA (desde 17/02/2015)

Datos del Contribuyente

Nombre Comercial : LOS PORTALES S.A.
 Tipo de Representación : -
 Actividad Económica Principal : 6810 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
 Actividad Económica Secundaria 1 : 55104 - HOTELES, CAMPAMENTOS Y OTROS.
 Actividad Económica Secundaria 2 : 5590 - OTRAS ACTIVIDADES DE ALOJAMIENTO
 Sistema Emisión Comprobantes de Pago : MANUAL/MECANIZADO/COMPUTARIZADO
 Sistema de Contabilidad : COMPUTARIZADO
 Código de Profesión / Oficio : -
 Actividad de Comercio Exterior : EXPORTADOR
 Número Fax : - - 4429196
 Teléfono Fijo 1 : 1 - 4429096
 Teléfono Fijo 2 : 1 - 2114466
 Teléfono Móvil 1 : 1 - 999224746
 Teléfono Móvil 2 : 1 - 988116795
 Correo Electrónico 1 : idupont@losportales.com.pe
 Correo Electrónico 2 : hmejla@losportales.com.pe

Actividad Económica

Departamento
 Provincia
 Distrito
 Tipo y Nombre Zona
 Tipo y Nombre Vía
 Nro
 Km
 Mz
 Lote
 Dpto
 Interior
 Otras Referencias
 Condición del inmueble declarado como Domicilio Fiscal

Domicilio Fiscal

6810 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
 : LIMA
 : LIMA
 : MAGDALENA DEL MAR
 : -
 : JR. MARISCAL LA MAR
 : 991
 : -
 : -
 : -
 : -
 : -
 : ESQ.AV. EJERCITO.SALAVERRY PISOS 5, 6, 7
 : PROPIO

Datos de la Empresa

Fecha Inscripción RR.PP : 27/03/1996
 Número de Partida Registral : -
 Tomo/Ficha : -
 Folio : 126437
 Asiento : -
 Origen del Capital : 1-A
 País de Origen del Capital : NACIONAL
 : -

ESTAD
NOVALES

DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08250296	VELAOCHAGA RAFFO GUILLERMO JUAN Dirección CAL. JOSE GRANDA 167	GERENTE GENERAL Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO	Teléfono 15 - 4429096	Correo -	
Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -09341094	IBARRA ROTH EDUARDO Dirección URB. CONFRATERNIDAD MLC. SOUZA 585 Dpto 401	GERENTE Ubigeo LIMA LIMA BARRANCO	Teléfono 15 - 2114466	Correo EIBARRA@LOSPORTALES.COM	-
Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -09343918	RAFFO PAINE ERNESTO ARTURO Dirección URB. SANTA ROSA CAL. JOSE GRANDA 167	APODERADO Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO	Teléfono 15 - 2226141	Correo -	-
Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -10104139	ZELADA RODRIGUEZ JANETH Dirección SEC. B1 JULIO C. TELLO PZA. PALLCA , Dpto 204 (EDIFICIO J)	GERENTE Ubigeo LIMA LIMA SAN MIGUEL	Teléfono 15 - 980576408	Correo jzelada@losportales.com.pe	-
Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -10224968	PESCETTO RAFFO ALBERTO ERNESTO Dirección	APODERADO Ubigeo ---	Teléfono ---	Correo -	-
Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -10272752	SALCEDO PACHAS RAUL MARTIN Dirección CAL. JOSE GRANDA 167 (ESPALDA HOTEL COUNTRY)	GERENTE Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO	Teléfono 15 - -	Correo -	-
Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -10556901	GAMARRA GUZMAN ARTURO Dirección URB. PORTADA DEL SOL II ETAPA Mz C Lote 13	APODERADO Ubigeo LIMA LIMA LA MOLINA	Teléfono 15 - 998128221	Correo agamarra@losportales.com.pe	-
Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -21069040	VILLARROEL DE FERNANDEZ LUISA ELVA Dirección AV. CASTILLA 512	APODERADO Ubigeo JUNIN TARMA TARMA	Teléfono 12 - 321411	Correo -	-
Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
CARNET DE EXTRANJERIA -104857	GOMEZ CORTHORN LUIS EUGENIO	GERENTE	20/02/1953	12/12/2003	-

Código	Tipo	Denominación	Ubigeo	Domicilio	Otras Referencias	Cond. Legal
0186	L. COMERCIAL	PLAYA MARCONI	LIMA LIMA SAN ISIDRO	CAL. ROMA NRO. 110	-	ALQUILADO
0165	S.PRODUCTIVA	-	LIMA LIMA PACHACAMAC	AV. LOS LAURELES PARCELA 5-A NRO. S/N	AV.ZARUMILLA A 400MT DEL PARAD FINAL 73	PROPIO
0076	L. COMERCIAL	PLAYA ALFREDO S	LIMA LIMA SAN ISIDRO	CAL. ALFREDO SALAZAR NRO. 452	-	ALQUILADO
0190	L. COMERCIAL	VP TEATRO PIRAN	LIMA LIMA LIMA	AV. AREQUIPA NRO. 1021	NRO : 1021- 1075 , EMBAJADA DE ITALIA	ALQUILADO
0054	L. COMERCIAL	PLAYA F.FAUCETT	PROV. CONST. DEL CALLAO PROV. CONST. DEL CALLAO CALLAO	AV. ELMER FAUCETT NRO. 3443	-	ALQUILADO
0179	L. COMERCIAL	OVA.GUTIERREZII	LIMA LIMA MIRAFLORES	---- SANTA CRUZ NRO. 781	-	OTROS.
0207	L. COMERCIAL	P.SAN CRISTOBAL	LIMA LIMA LA VICTORIA	CAL. EDUARDO SN CRISTOBAL 1314 NRO. 1348	-	ALQUILADO
0173	L. COMERCIAL	ANGAMOS O.PLAZA	LIMA LIMA SURQUILLO	AV. ANGAMOS ESTE NRO. . URB. VILLA VICTORIA	CDRA 18	OTROS.
0177	L. COMERCIAL	MC DONALDS LA M	LIMA LIMA LA MOLINA	AV. RAUL FERRERO REBAGLIATI NRO. 1415 URB. SIRIUS	1ERA ETAPA	OTROS.
0223	L. COMERCIAL	C INT TORRE NVA	LIMA LIMA SAN BORJA	---- GUARDIA CIVIL MZA. A-4 LOTE. 2Y3	-	ALQUILADO
0182	L. COMERCIAL	WONG CHACARILLA	LIMA LIMA SANTIAGO DE SURCO	CAL. MONTEBELLO NRO. S/N	-	ALQUILADO
0045	L. COMERCIAL	PLAYA LAP	PROV. CONST. DEL CALLAO PROV. CONST. DEL CALLAO CALLAO	AV. ELMER FAUCETT NRO. SN ---- AEROPUERTO INT.J.CH.	LIMA AIRPORT PARTNERS	ALQUILADO
0103	L. COMERCIAL	LOCAL	LIMA LIMA LIMA	JR. WASHINGTON NRO. 1775	-	PROPIO
0099	L. COMERCIAL	PLAYADEL SOL II	PIURA PIURA PIURA	CAL. TACNA NRO. 380	CENT PIURA	OTROS.
0009	L. COMERCIAL	PLAYA DERTEANO	LIMA LIMA SAN ISIDRO	CAL. DIONISIO DERTEANO NRO. C4 ---- COMERCIAL	-	OTROS.
0180	L. COMERCIAL	METRO PEDRO MIO	LIMA LIMA SAN JUAN DE MIRAFLORES	AV. PEDRO MIOTA NRO. S/N URB. SAN JUAN	-	OTROS.
0205	L. COMERCIAL	P.M.SANTÉ-CH	LIMA LIMA CHORRILLOS	AV. CHORRILLOS NRO. 173	-	ALQUILADO
0018	L. COMERCIAL	PLAYA GALERIAS	LIMA LIMA MIRAFLORES	PJ. LOS PINOS NRO. 165 ---- COMERCIAL	-	OTROS.
0174	L. COMERCIAL	A.SALAZAR III	LIMA LIMA MIRAFLORES	CAL. ALFREDO SALAZAR NRO. 355	-	ALQUILADO
0164	S.PRODUCTIVA	-	LIMA LIMA SANTA ROSA	AV. PANAMERICANA NORTE KM. 40.5	-	PROPIO
0114	L. COMERCIAL	PLAYA ORQUIDEAS	LIMA LIMA SAN ISIDRO	CAL. LAS ORQUIDEAS NRO. 440	-	ALQUILADO
0199	L. COMERCIAL	POLLO STOP TARM	JUNIN TARMA TARMA	AV. RAMON CASTILLA NRO. 540	-	PROPIO
0108	L. COMERCIAL	EL POLLO STOP	PROV. CONST. DEL CALLAO PROV. CONST. DEL CALLAO CALLAO	AV. ELMER FAUCETT NRO. 3443 INT. 104 URB. SESQUICENTENARIO	TDA.102-204- 202 DEL AER. PUERT J.CHAVEZ	ALQUILADO

ESTADO
NO VALE

LO TESTADO
NO VALE**MESA DE PARTES VIRTUAL****CARGO N°: 2018-V00-003942**

De acuerdo al numeral 123.3 del artículo 123° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, y a la Directiva N° 006-2015/TRI-INDECOPI – "Reglas aplicables para la recepción de documentos por medios de transmisión a distancia dirigidos a los órganos resolutivos del INDECOPI", para el envío de documentos, se pueden emplear medios de transmisión de datos a distancia, para lo cual deberán presentarse físicamente los mismos, dentro del tercer día hábil en la Mesa de Partes de la oficina cuya competencia territorial corresponda conforme a la Directiva correspondiente. En el caso de los documentos dirigidos a los órganos resolutivos corresponde presentar un ejemplar impreso del acuse de recibo respectivo.

Con fecha 13/03/2018 y hora 13:04:49 , se ha registrado la documentación de:

RAZÓN SOCIAL	LOS PORTALES S.A.
DOCUMENTO	RUC -20301837896
CORREO	pparedes@losportales.com.pe

Con destino hacia:

SEDE	SEDE CENTRAL
ÁREA DESTINO	COMISION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR 2 - CC2
OBSERVACIÓN	Solicitamos prórroga

Conteniendo los siguientes documentos:

N°	Nombre del Archivo Adjunto	Tamaño (KB)
1	Solicitamos prórroga - Caria Marilu Perez Palomino.pdf	402

Atentamente,

INDECOPI

EXPEDIENTE N° : 153-2018/CC2
 DENUNCIANTE : CARLA MARILU PÉREZ PALOMINO
 DENUNCIADO : LOS PORTALES S.A.
 RESOLUCIÓN N° : 2

 LO TESTADO
 NO VALE

Lima, 22 de marzo de 2018

VISTO: el escrito presentado a través de correo electrónico el 13 de marzo de 2018, regularizado con el escrito del 15 de marzo de 2018, presentado por Los Portales; y, **CONSIDERANDO:**

1. que, de acuerdo con el literal d) del artículo 24° del Decreto Legislativo 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, el Secretario Técnico cuenta con la facultad para efectuar todas las notificaciones relativas a la tramitación del procedimiento¹;
2. que, mediante el referido escrito, Los Portales S.A. se apersonó al presente procedimiento solicitando un plazo de prórroga de plazo para que presente sus descargos y señaló como domicilio procesal el ubicado en el Jirón Mariscal La Mar N° 991, Piso N° 7, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; y,
3. lo establecido por el artículo 41 del Decreto Legislativo 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi².

SE HA RESUELTO:

1. agregar el referido escrito al expediente y ponerlo en conocimiento de la parte denunciante;
2. tener por apersonado al presente procedimiento a Los Portales S.A.;
3. señalar como domicilio procesal de Los Portales S.A., el ubicado en el Jirón Mariscal La Mar N° 991, Piso N° 7, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; y,
4. otorgar a Los Portales S.A. una prórroga de tres (3) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, para que presente sus descargos de conformidad con lo establecido en la Resolución N° 1 del 5 de marzo de 2018.

Valeria López García
VALERIA LÓPEZ GARCÍA
 Especialista 1
 Comisión de Protección al Consumidor N° 2

KMD/jma

¹ **DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 24°.-** El Secretario Técnico se encargará de la tramitación del procedimiento. Para ello, cuenta con las siguientes facultades: (...) d) Efectuar todas las notificaciones relativas a la tramitación del procedimiento mediante oficio, carteles, facsímil, transmisión de datos, correo electrónico o cualquier medio que garantice su recepción por parte de los destinatarios. (...).

² **DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 41°.-** Los plazos establecidos en el presente Decreto Legislativo se computarán en días hábiles y podrán excepcionalmente ser prorrogados, de oficio o a petición de parte, si la complejidad del caso lo amerita. En ningún caso se podrá conceder como plazo adicional uno mayor a tres veces el plazo establecido.

0059

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

RECIBIDO
Lima, 22 de marzo de 2018
27 MAR. 2018
SEGURIDAD PISO 5

LO TESTADO
NO VALE

Exp. N° 0153-2018/CC2

PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE
SU EXPEDIENTE USE EL
SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428

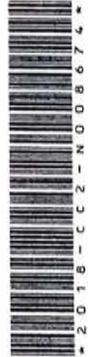
Señor(es)
LOS PORTALES S.A
JR. MARISCAL LA MAR NRO. 991, PISO 7
Lima, Lima, Magdalena Del Mar.-

De mi consideración:

Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 2 de fecha 22 de marzo de 2018, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor 2 del INDECOPI¹.

Atentamente,

Valeria López García
VALERIA LÓPEZ GARCÍA
Especialista 1
Comisión de Protección al Consumidor N° 2



KMD/jma
Se Adjunta:

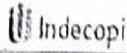
- Copia del documento indicado. (1 folio)

Indecopi
Nombre: JENEMIS
Apellidos: MONASTE 110
Firma: *[Signature]*
DNI: 44913413
Vinculo: RECOPIÓN
Fecha: 13:50

¹ Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>.
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206° 2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPI.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>.
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPI entre las 8:30 y 16:30 horas.

00060

 Indecopi	Hoja de rezago	Código: F-SGL-15
		Versión: 01
USO INTERNO		Fecha: 2015-09-22
		Página: 1 de 1

DATOS DEL DOCUMENTO: _____

REFERENCIAS DE LA DIRECCIÓN:
Calle de Casa / Edificio: _____ N° de Pisos: _____
Suministro Eléctrico N°: _____

MOTIVO REZAGO:

1. Se mudó	<input type="checkbox"/>	SM
2. Dejo de trabajar ahí	<input type="checkbox"/>	NT
3. Dirección Incorrecta	<input type="checkbox"/>	DI
4. Desconocido / No da razón	<input type="checkbox"/>	DE
5. Ausente (Se dejó aviso de visita)	<input type="checkbox"/>	AU
6. Rechazado / No permite entrega	<input type="checkbox"/>	RE
7. Otros: _____		

envisaciones: El inmueble tiene 2 pisos
restriccion con 401.

Nueva Dirección y/o Teléfono: _____

1era. Visita: Fecha / Hora: 02/04/14
2da. Visita: Fecha / Hora: _____


Firma del Notificador _____
Apellidos y Nombre: Guillermo Rojas
DNIN°: 41855046

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Lima, 22 de marzo de 2018

Exp. N° 0153-2018/CO2

PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE
SU EXPEDIENTE USE EL
SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428

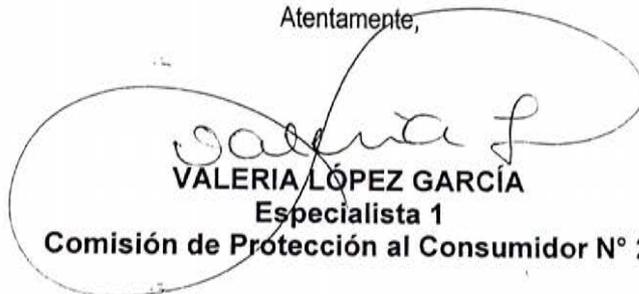
27 MAR. 2018

Señor(es)
CARLA MARILU PEREZ PALOMINO
CALLE COLÓN N° 577, INT. 401-D, CASILLA DIAZ WONG (A 2 CUDRAS DE C.C. LARCO MAR)
Lima, Lima, Miraflores.-

De mi consideración:

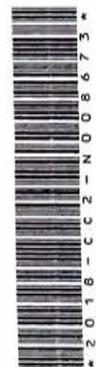
Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 2 de fecha 22 de marzo de 2018, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor 2 del INDECOPI¹.

Atentamente,


VALERIA LÓPEZ GARCÍA
Especialista 1
Comisión de Protección al Consumidor N° 2

Se Adjunta:

- Copia del documento indicado. (1 folio)
- Copia del escrito del 15 de marzo de 2018 (9 folios)



¹ Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>.
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206°.2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPI.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>.
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPI entre las 8:30 y 16:30 horas.

046493

17

17

2018 03 07

Expediente N°

: 153-2018/CC2

Sumilla

: DESCARGOS

000061
000061

LO TASSIAL
GEBRAL

SEÑORES DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 DEL INDECOPI – SEDE CENTRAL:

LOS PORTALES S.A. (en adelante, "**LOS PORTALES**"), identificado con RUC N° 20301837896, debidamente representado por su apoderada **CINTIA NOHELY FUENTES RODAS**, identificada con D.N.I. N° 45226928, según los poderes que la facultan y que corren inscritos en la Partida Electrónica Nro. 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, cuya Vigencia de Poder obra en autos, con domicilio procesal en el Jirón Mariscal La Mar (Ex Calle Ugarte y Moscoso) Nro. 991, Piso 07, en el distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima, en el procedimiento seguido en contra de nuestra empresa por la señora Carla Marilú Pérez de Alvarado (en adelante, la "Denunciante"), a Ustedes atentamente decimos:

RECIBIDO
COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N°2
05 ABR 2018
Por: rora: su:

I. ANTECEDENTES

1.1 Con fecha 07 de febrero del 2018, la Denunciante presentó un escrito de Despacho, donde expuso sus argumentos en torno a la presunta vulneración por parte de nuestra empresa, de su deber de idoneidad.

1.2 Con fecha 07 de marzo del 2018, hemos sido notificados con la Resolución Nro. 01, emitida el 05 de marzo de 2018, por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 del INDECOPI (en adelante, la "Comisión"), mediante la cual nos exhortan a presentar nuestros descargos a la denuncia presentada bajo número de expediente N° 153-2018/CC2, por la presunta infracción al deber de idoneidad previsto en los artículos 18° y 19° del Código de Protección al Consumidor, en tanto **Los Portales**:

- (i) *No habría entregado el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22;*
- (ii) *No habría cumplido con extender la minuta y escritura pública del contrato de compraventa de bien futuro de crédito hipotecario del Lote 22, a fin de que sea inscrito en los registros públicos;*

1.3 Con fecha 13 de marzo del 2018, mediante correo electrónico, solicitamos una prórroga para la presentación de nuestros descargos, regularizándola con el escrito del 15 de marzo del 2018, la cual nos fue otorgada mediante Resolución Nro. 02, notificada el 27 de marzo del mismo año, para que en el plazo de tres días hábiles cumplamos con el mandato inicialmente requerido.

II. NUESTROS ARGUMENTOS:

Por medio de la presente cumplimos con presentar nuestros descargos en el marco del presente procedimiento, y absolvemos los requerimientos efectuados por vuestra Comisión, de acuerdo a los argumentos de hecho y derecho que a continuación exponemos:

NO VALE

2.1 RESPECTO A QUE NUESTRA REPRESENTADA NO HABRÍA ENTREGADO EL TÍTULO DE PROPIEDAD A LA DENUNCIANTE, PESE A QUE HABÍA CANCELADO LA TOTALIDAD DEL PRECIO DE VENTA DEL LOTE 22:

00063

- 2.1.1 Al respecto resulta pertinente precisar que, con fecha 13 de febrero de 2013, la Denunciante y nuestra representada suscribieron un Compromiso de Contrato de Compraventa (en adelante, el Compromiso), respecto al inmueble ubicado en el Lote N° 22 de la Manzana E (en adelante, el Inmueble) del Proyecto denominado "Villas Sol de Ica – III Etapa" (en adelante, el Proyecto), ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, optando por la modalidad de pago a través de la obtención de un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera.
- 2.1.2 De acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta del Compromiso, se establecieron las siguientes condiciones para la entrega de la Minuta: (i) cancelación del íntegro del precio de venta pactado y (ii) la inscripción registral de la independización de las unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto, según detalle que se expone a continuación:

**GRAVÁMENES Y CARGAS
DÉCIMO QUINTA.-**

(...)

*En virtud a lo establecido en el párrafo precedente, por la presente queda clara y expresamente establecido que **LOS PORTALES asume la obligación de entregar a EL CLIENTE la partida registral correspondiente al inmueble materia de este contrato, debidamente independizada y saneada**, gestión que se realizará íntegramente a costo de **LOS PORTALES**, a efectos pueda **EL CLIENTE** recibir de **LOS PORTALES** la minuta de Compraventa suscrita por la empresa y proceder a registrar la transferencia de propiedad del mismo a su favor, **luego de cancelar íntegramente el precio de venta pactado y luego de haberse producido la inscripción registral de la independización** de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto. Los gastos notariales y registrales correspondientes a la transferencia de propiedad del Inmueble a favor de **EL CLIENTE** correrán por cuenta de éste último.*

(Subrayado y resaltado nuestro)

- 2.1.3 Asimismo, la cláusula referida en el numeral precedente, establecía lo siguiente:

**GRAVÁMENES Y CARGAS
DÉCIMO QUINTA.-**

(...)

*Asimismo, **EL CLIENTE manifiesta tener pleno conocimiento que LOS PORTALES podrá hipotecar y/o transferir en fiducia el***

000063

terreno y/o las construcciones individualizadas en las cláusulas primera y segunda precedentes en favor de cualquier entidad o institución financiera, con el compromiso expreso de entregar a EL CLIENTE la partida registral correspondiente al Inmueble materia del presente contrato debidamente saneada, a costo de LOS PORTALES, por lo cual EL CLIENTE declara no tener nada que reclamar por dicho concepto.

000064

(...)"

LO TESTADO NO VALE

(Subrayado y resaltado nuestro)

- 2.1.3 En el caso en concreto, es pertinente precisar, que el Proyecto corresponde a uno concerniente a Programas de Vivienda Social (promovidos por el Estado Peruano), por lo que su implementación suele adoptar, además de otras, la modalidad de venta a través de un crédito hipotecario, el cual será otorgado por la entidad financiera *sponsor* del Proyecto, y para cuyo efecto, dicha entidad firma Convenios de Financiamiento con el constructor y/o proveedor inmobiliario, requiriendo la constitución de una hipoteca sobre el terreno matriz que conforma el Proyecto. Dicha hipoteca es levantada por la entidad financiera una vez que la misma cumpla con inscribir los créditos hipotecarios que hubiera otorgado en su momento en las partidas registrales independizadas.
- 2.1.4 Según podrá apreciar la autoridad administrativa, existían una serie de condiciones y compromisos que nuestra representada debía cumplir, antes de emitir la minuta de compraventa solicitada por la Denunciante. Asimismo, si bien el precio de venta del Inmueble fue cancelado al contado por la Denunciante, con fecha 02 de julio de 2014, aún se encontraba pendiente la inscripción de la independización del Proyecto (la cual fue obtenida 02 de enero 2017) y el levantamiento de la hipoteca, constituida por la entidad financiera *sponsor* del Proyecto, sobre el terreno matriz (el cual fue obtenido el 11 de diciembre de 2017).
- 2.1.5 2.1.6 Sobre el Procedimiento de independización del Proyecto, resulta necesario tener en consideración que las fases que atraviesa la Inscripción de la Habilitación Urbana e Independización Registral de un proyecto inmobiliario son de carácter complejo y con plazos prolongados, al ser necesaria la participación de diferentes entidades administrativas (municipalidad, entidades prestadoras de servicios, autoridad nacional del agua, etc.). A ello cabe agregar que las autoridades intervinientes enfrentan una elevada y compleja carga laboral, sin contar con los recursos suficientes para verificar, supervisar y aprobar todos los proyectos de habilitación y en general actos administrativos que les son conferidos por los administrados, lo cual complejiza aún más el trámite de inscripción de habilitación urbana e independización.
- 2.1.7 A modo de precisión, consideramos pertinente mencionar que en cuanto al plazo de entrega de Títulos de propiedad, mediante Resolución Nro. 0144-2012/SC2-INDECOPI, de fecha 18 de enero del 2012, el Tribunal de defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual – Sala de Defensa de la Competencia Nro. 2, determinó que “la independización registral de los lotes, es una condición suspensiva para la entrega a los clientes de los títulos de propiedad, no estando contractualmente obligados por un plazo a

000064

entregarlos, pero si a realizar las acciones correspondientes a obtener la independización registral y lograr el cometido pactado por las partes".

- 2.1.8 Dado lo expuesto en los numerales precedentes y lo específicamente señalado en los numerales 2.1.2 y 2.1.3, nuestra representada tenía la obligación de entregar a la Denunciante la Partida Electrónica **saneada** (sin cargas ni gravámenes) y la **minuta de compraventa** correspondiente, luego del cumplimiento de los requisitos señalados precedentemente (cancelación íntegra del precio e inscripción de la independización de las unidades inmobiliarias).

En este sentido, queda acreditado que nuestra representada ha realizado todas las acciones necesarias para poder cumplir con el procedimiento de independización del Proyecto y saneamiento de la propiedad adquirida por la Denunciante, y de esta manera, proceder a entregar la minuta y partida correspondiente.

2.2 RESPECTO A QUE NUESTRA REPRESENTADA NO HABRÍA CUMPLIDO CON EXTENDER LA MINUTA Y ESCRITURA PÚBLICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DEL LOTE 22, A FIN DE QUE SEA INSCRITO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS:

- 2.2.1 Según se ha precisado en el considerando 2.1., con fecha 13 de febrero de 2013, la Denunciante y nuestra representada suscribieron el Compromiso, respecto al Inmueble, optando por la modalidad de pago a través de la obtención de un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera.
- 2.2.2 Con fecha 2 de Julio de 2014, la Denunciante y nuestra representada suscribieron una Adenda al Compromiso y acordaron modificar la forma de pago, la cual sería realizada al contado y ya no a través de un crédito hipotecario, según detalle que se expone a continuación:

SEGUNDA.- DEL OBJETO DE LA ADENDA

Por medio de la presente adenda las partes declaran y acuerdan la modificación de la cláusula octava del Contrato de Compromiso de Compraventa de Bien Futuro, suscrita con fecha 13 de Febrero del año 2013, en lo referente a la forma de pago del inmueble

PRECIO DE VENTA

Precio Total (inc. IGV) **S/ 82,844.00** (Ochenta y Dos Mil Ochocientos Cuarenta y Cuatro con 00/100 nuevos soles)

Forma de Pago del Precio de Venta:

Cuota Inicial **S/ 16,564.80** (Dieciséis Mil Quinientos Sesenta y Cuatro con 80/100 nuevos soles)

El Saldo: El saldo del precio de venta asciende a la suma de **S/ 66,279.20** (Seenta y Seis Mil Doscientos Setenta y Cinco con 00/100 Nuevos Soles), será cancelado por EL COMPRADOR al contado a la firma del Contrato de Compraventa

- 2.2.3 Como ya se hizo mención anteriormente, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta del Compromiso, existían algunas condiciones a cargo de nuestra representada, a efectos de emitir la Minuta de Compraventa correspondiente, aun cuando la Denunciante hubiera cumplido con cancelar el íntegro del precio de venta, como lo son: La inscripción de la independización de las unidades inmobiliarias del Proyecto y la entrega de la partida registral del Inmueble independizada y saneada, lo cual aconteció en los meses de enero y diciembre del año pasado, según ya se ha precisado en numerales precedentes,

00065
NOTA

por lo que a partir del mes de enero se encontraba expedito el derecho de la Denunciante a obtener su título y partida correspondiente.

- 2.2.4 Sin embargo, la primera vez que la Denunciante se acercó, a nuestras oficinas para firmar la Minuta de Compraventa, debido a un error operativo en nuestro sistema, se emitió un modelo que contemplaba la forma de pago a través de un crédito hipotecario. Motivo por el cual manera posterior se tuvo con la Denunciante una segunda reunión para firma de Minuta de Compraventa correspondiente, no obstante, en dicha ocasión la Denunciante solicitó la inclusión de adquisición del Inmueble bajo el régimen de separación de bienes por cuanto señaló estar casada (aun cuando en la firma del Compromiso y Adenda declaró como estado civil soltera), para cuyo efecto se le solicitaron los documentos que acreditaran las inclusiones solicitadas, por cuanto, como comprenderá la autoridad administrativa, cualquier modificación a los documentos contractuales originalmente firmados (y sobre todo en casos de transferencia de derechos de propiedad) debe realizarse a través de la verificación de los documentos formales que acrediten lo alegado por alguna de las partes y evitar imputaciones de responsabilidad a los demás intervinientes, en este caso nuestra representada.

Lamentablemente, la Denunciante no tenía los documentos correspondientes por lo que no se pudo emitir la minuta de compraventa solicitada y se pactó una tercera reunión, a la cual la Denunciante tampoco llevó los documentos completos.

- 2.2.5 No obstante, y dado que nuestra representada, por un error operativo, no emitió el documento en la primera oportunidad, consideramos que existe una responsabilidad que debe ser subsanada, y en este sentido, procedemos con allanarnos a las pretensiones de emisión de minuta y escritura pública, así como la inscripción correspondiente de dichos documentos.

III. ALLANAMIENTO A LAS PRETENSIONES:

- 3.1 Mediante la presente, nuestra representada procede a ALLANARSE a las pretensiones de otorgamiento de documentos contractuales y consecuente inscripción, conforme a lo establecido en el artículo 112° del Decreto Legislativo 1308°, reiterando su disposición de proceder con la entrega de la Minuta:

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

Al graduar la sanción, el órgano resolutorio puede tener en consideración los siguientes criterios:

(...)

Se consideran circunstancias atenuantes especiales, las siguientes:

- 1. La presentación por el proveedor de una propuesta conciliatoria dentro del procedimiento administrativo que coincida con la medida correctiva ordenada por el órgano resolutorio.*

2. Cuando el proveedor acredite haber concluido con la conducta ilegal tan pronto tuvo conocimiento de la misma y haber iniciado las acciones necesarias para remediar los efectos adversos de la misma.

3. En los procedimientos de oficio promovidos por una denuncia de parte, cuando el proveedor se allana a la denuncia presentada o reconoce las pretensiones en ella contenidas, se da por concluido el procedimiento liminarmente, pudiendo imponerse una amonestación si el allanamiento o reconocimiento se realiza con la presentación de los descargos; caso contrario la sanción a imponer será pecuniaria (...). En todos los supuestos de allanamiento y reconocimiento formulados con la presentación de los descargos, se exonera al denunciado del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas (...).

(Subrayado y resaltado nuestro)

- 3.2 De acuerdo a lo señalado en el artículo 112° del Decreto Legislativo 1308, cuando el proveedor se allana reconociendo las pretensiones del Denunciante, procede la conclusión liminar del procedimiento, imponiéndose únicamente amonestación y exonerándose al denunciado del pago de los costos del procedimiento.
- 3.3 Asimismo, consideramos pertinente reiterar que NO ha existido intencionalidad, dolo o mala fe por parte de nuestra representada, toda vez que nuestra representada realizó las acciones necesarias para obtener independización registral en el plazo más breve posible y levantar la hipoteca correspondiente al financiamiento del Proyecto.
- 3.4 Adicionalmente, debemos indicar que en el supuesto negado en que la Autoridad Administrativa considere que nuestra representada no habría cumplido con brindar un servicio idóneo, es necesario tener en cuenta el inciso 1.4 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General regula el principio de razonabilidad de la siguiente manera:

"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:

1.4. Principio de razonabilidad.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba

000067

tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido."

LO: 158000
NO VALI

(Subrayado y resaltado nuestro)

- 3.5 De conformidad con la referida norma, el principio de razonabilidad implica que la facultad de la Administración que tiene el funcionario público de calificar infracciones, imponer sanciones o limitar a los administrados debe ser proporcional a la infracción cometida, a los daños cometidos, a la gravedad de la conducta, entre otros parámetros. En ese sentido, la Comisión deberá tomar en cuenta la necesidad de realizar un análisis proporcional y coherente al caso concreto.
- 3.6 En tal sentido, y de considerarlo conveniente, agradeceremos a la Comisión tener en cuenta lo establecido en el artículo 236-A de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la subsanación voluntaria de un acto u omisión debe ser tomada en cuenta por la Administración:

"Artículo 236°-A.- Atenuantes de Responsabilidad por Infracciones

Constituyen condiciones atenuantes de la responsabilidad por la comisión de la infracción administrativa, las siguientes:

1.- La subsanación voluntaria por parte del posible sancionado del acto u omisión imputado como constitutivo de infracción administrativa, con anterioridad a la notificación de la imputación de cargos a que se refiere el inciso 3) del artículo 235 (...).

(Subrayado y resaltado nuestro)

Por los fundamentos expuestos, consideramos que la Autoridad Administrativa deberá tener presente lo expuesto y, en su oportunidad, aceptar nuestro allanamiento a las pretensiones referidas en el 3.1 del presente documento.

POR LO TANTO:

Solicitamos a la Comisión de Protección al Consumidor del INDECOPI tener presente lo expuesto y, en su oportunidad, declarar **INFUNDADA** la presente denuncia; asimismo, aceptar nuestro allanamiento en las pretensiones precisadas y denegar los costos administrativos.

PRIMER OTROSÍ DECIMOS: Adjuntamos como anexos la Vigencia de Poder y DNI de nuestra representante legal.

SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS: Que, acompañamos copias suficientes del presente escrito.

00065

000067

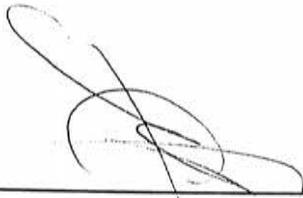
TERCER OTROSÍ DECIMOS: Cumplimos con remitir copias de la Resolución de Habilitación Urbana, emitida por la Municipalidad Provincial de Ica y copia del asiento de inscripción de independización registral, ambas del Proyecto "Villa del Sol de Ica - III Etapa".

NO TESTADO
NO VALE

CUARTO OTROSÍ DECIMOS: Nos reservamos el derecho de ampliar los argumentos contenidos en el presente escrito.

000069

Lima, 03 de abril de 2018.



CINTIA NOHELY FUENTES RODAS
LOS PORTALES S.A.

LO 15306
NO VAL

Publicidad N° 2018-00787665

01/02/2018 11:34:03

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
MESA DE PARTES
CERTIFICADOS
08 FEB. 2018
ENTREGADO

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
LIBRO DE SOCIEDADES ANONIMAS

CERTIFICADO DE VIGENCIA

El funcionario que suscribe, CERTIFICA:

Que, en la partida electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, consta registrado y vigente el PODER a favor de FUENTES RODAS CINTIA NOHELY, identificado con D.N.I. N° 45226928, cuyos datos se precisan a continuación:

DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: LOS PORTALES S.A.
LIBRO: SOCIEDADES ANONIMAS
ASIENTO: C00202 FICHA: 0000126437
CARGO: APODERADO

FACULTADES:

(...) SE ACORDÓ LO SIGUIENTE :

(...)

C. OTORGAMIENTO DE PODER TIPO "C" A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

(...)

CINTIA NOHELY FUENTES RODAS, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 45226928, (...) ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA CON UN APODERADO TIPO "A", TENDRÁN LAS SIGUIENTES FACULTADES:

"PODRÁN FIRMAR EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, CLÁUSULAS ADICIONALES, RESOLUCIONES DE COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, ASÍ COMO MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL ÍNTEGRO DE LAS VENTAS DE INMUEBLES MATERIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y/O DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADOS POR LA EMPRESA".-"

DOCUMENTO QUE DIO MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN:
COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE SESION DE DIRECTORIO DEL 03.10.2017

II. ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS:
NINGUNO.

III. TITULOS PENDIENTES:

N° Título	Fecha de Presentación	Actos
1 2018-00255707	01/02/2018	OTORGAMIENTO DE PODER

SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PRESENTE CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO AL TERCER PARRAFO DEL ART. 140 DEL T.U.O DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS SEGUN EL CUAL LA EXISTENCIA DE TITULOS PENDIENTES DE INSCRIPCION NO IMPIDE LA EXPEDICION DE UN CERTIFICADO

IV. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS:
REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : Artículo 81 - Delimitación de la responsabilidad - El servidor responsable que expide la publicidad formal no asume responsabilidad por los defectos o las inexactitudes de los asientos registrales, Indices automatizados, y títulos pendientes que no consten en el sistema informático.

V. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO:
NINGUNO.

N° de Fojas del Certificado: 2

Derechos Pagados S/ 25.00 Recibo: 2018-759-00005032

Carmen Montoya Navarro
Carmen Montoya Navarro
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

000070



REGISTRAR
GENERAL

Total de Derechos: S/ 25.00

Verificado y expedido por ROCIO DEL CARMEN MONTOYA HAVARRO ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de LIMA, a las 16:30 04 horas del 05 de Febrero del 2018.

Rocio Del Carmen Montoya Havarro
ROCIO DEL CARMEN MONTOYA HAVARRO
Abogada Certificadora
Zona Pucallpa 1817 - Lima, Lima

000071

000072

000072

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

EXPEDIENTE N° : 10653-12
FECHA EMISION : 12 ABR. 2013
FECHA VENCIMIENTO : 12 ABR. 2014

RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA
N°: 001-2013-GDU-HPI

DENOMINACIÓN : VILLAS DEL SOL DE ICA - III ETAPA

PLANOS APROBADOS : UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN (U-01)
PERIMETRICO (U-03)
LOTIZACION Y VIAS (U-06)

UBICACIÓN DEL PREDIO :
ICA ICA ICA
Departamento Provincia Distrito
SECTOR CACHICHE PREDIO MATAS
Fundo / Otro Parcela Sub-Lote

PROPIETARIO : LOS PORTALES S.A.

DERECHO DE LICENCIA: S/. 506.26 Recibo N° : 4-13-13994

PROFESIONAL RESPONSABLE: ING. HERNÁNDEZ PUJAICO JAVIER MARTIN 96229
Registro CIP

CUADRO DE REPLANTEO DE AREAS:

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	20,300.00 m ²
ÁREA UTIL DE LOTES	12,173.03 m ²
ÁREA DE RECREACIÓN PÚBLICA	1,680.28 m ²
ÁREA PARA MINISTERIO DE EDUCACIÓN	406.32 m ²
ÁREA DE SERVICIO	101.53 m ²
ÁREA DE CIRCULACIÓN (Calles, Pasajes, Jardines)	5,938.84 m ²

N° DE LOTES: 119 Lotes Vendibles

OBSERVACIONES:

LA OBRA AUTORIZADA DEBERA AJUSTARSE AL PROYECTO APROBADO
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO
Ing. Edilberto Ramírez Vasquez
GERENTE

Fecha: 12 ABR. 2013

Sello y firma del Funcionario Municipal que otorga la Licencia

25.01.2017 - Solicitos a Leri Gero al



S/ 1600.00

ZONA REGISTRAL N: XI - SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida: 11013474

O TESTA
NOVAL

PROPIEDAD INMUEBLE
HH. UU. VILLA DEL SOL DE ICA III ETAPA
ICA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
800002

RECEPCION DE OBRAS DE HABILITACION URBANA. - Por Resolución N° 007-2015-GDU-MPI, expedida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica Ing. Gustavo Ponce Faján, acompañado del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUUH Recepción de Obras, suscrito el 17/6/2014, por profesional responsable de la obra, Ing. Javier Hernández Pujayo, inscrito el 6/11/2014, con Registro N° 6322-2014, en Mesa de Partes de la Municipalidad Provincial de Ica, memoria descriptiva y planos de ubicación, localización, lotización y vías, se ha aprobado la recepción de obras de la Habilitación Urbana "VILLA DEL SOL DE ICA III ETAPA", valorizado en la suma de S/ 7,448,799.81 Soles, cuyo cuadro de replanteo de áreas es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE AREAS

AREA BRUTA DEL TERRENO	20,259.75 M2
AREA VENDIBLE	12,173.03 M2
AREA DE RECREACION PUBLICA	1,680.28 M2
AREA PARA MINISTERIO DE EDUCACION	406.32 M2
AREAS DE SERVICIO	101.53 M2
AREA DE CIRCULACION (calles, pasajes, jardines)	5,898.59

- Número de Lotes vendibles: 119 Lotes

Los lotes vendibles quedan distribuidos de la siguiente manera, independizados en las partidas que a continuación se indican:

MANZANA "A"

N° DE LOTE	PARTIDA
1	11114093
2	11114094
3	11114095
4	11114096
5	11114097
6	11114098
7	11114099
8	11114100
9	11114101
10	11114102
11	11114103
12	11114104
13	11114105
14	11114106
15	11114107

Inscripción Suspendida
A Horario: 8:00 AM

RECEPCION DE OBRAS DE HABILITACION URBANA
OFICINA REGISTRAL ICA
CALLE DEL SOL DE ICA III ETAPA

000074



Sistema Nacional de Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N: XI - SEDE ICA
 OFICINA REGISTRAL ICA
 N° Partida: 11013474

PROPIEDAD INMUEBLE
 HH. UU. VILLA DEL SOL DE ICA III ETAPA
 ICA

16	11114108
17	11114109
18	11114110
19	11114111
20	11114112
21	11114113
22	11114114
23	11114115
24	11114116
25	11114117
26	11114118
27	11114119
28	11114120
29	11114121
30	11114122
31	11114123
32	11114124
33	11114125
34	11114126

MANZANA "B"

N° DE LOTE	PARTIDA
1	11114127
2	11114128
3	11114129
4	11114130
5	11114131
6	11114132
7	11114133
8	11114134
9	11114135
10	11114136
11	11114137
12	11114139
13	11114140

Estado Literal
 Suspensión de Inscripción
 A Horario: 8:00 AM
 No Pendientes de Inscripción

LO TESTADO
 NO VALDIZ

ABOGADO
 ZONA REGISTRAL N° 17 - Sede Lima

000073

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N: XI - SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida: 11013474

PROPIEDAD INMUEBLE
HH. UU. VILLA DEL SOL DE ICA III ETAPA
ICA

LO TESTADO NO VALDRA

14	11114141
15	11114142
16	11114143

MANZANA "C"

N° DE LOTE	PARTIDA
1	11114144
2	11114145
3	11114146
4	11114147
5	11114148
6	11114149
7	11114150
8	11114151
9	11114152
10	11114153
11	11114154
12	11114155
13	11114156
14	11114157
15	11114158
16	11114159
17	11114160
18	11114161
19	11114162
20	11114163
21	11114164
22	11114165

MANZANA "D"

N° DE LOTE	PARTIDA
2	11114174
3	11114175
4	11114176
5	11114177
6	11114178

No se admiten inscripciones al Dorsal Literal
 A Horario suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
 A Horas: 8:00 AM

000076

sunarp

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N: XI - SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida: 11013474

PROPIEDAD INMUEBLE
HH. UU. VILLA DEL SOL DE ICA III ETAPA
ICA

MANZANA "E"

N° DE LOTE	PARTIDA
1	11114179
2	11114180
3	11114181
4	11114182
5	11114183
6	11114184
7	11114185
8	11114186
9	11114187
10	11114188
11	11114189
12	11114190
13	11114191
14	11114192
15	11114193
16	11114194
17	11114195
18	11114196
19	11114197
20	11114198
21	11114199
22	11114200
23	11114201
24	11114202
25	11114203
26	11114204
27	11114205
28	11114206
29	11114207
30	11114208
31	11114209

SUSPENDIDA LA INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES DE LA MANZANA "E" DE LA VILLA DEL SOL DE ICA III ETAPA, A HORAS: 8:00 AM

AGENCIADO EN LA ZONA REGISTRAL N° 11013474

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N: XI - SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida; 11013474

PROPIEDAD INMUEBLE
HH. UU. VILLA DEL SOL DE ICA III ETAPA
ICA

32	11114210
33	11114211
34	11114212
35	11114213
36	11114214
37	11114215
38	11114216
39	11114217
40	11114218
41	11114219
42	11114220

LOTE PARA EDUCACION

MZ - LOTE	PARTIDA
C - 23	11114173

Se deja constancia que el lote aportado para SUBESTACION ELECTRICA (Lote 1 de la Mz. D) de un área de 101.53 m2, queda en la presente partida matriz.

El título fue presentado el 03/10/2016 a las 03:02:22 PM horas, bajo el N° 2016-01764123 del Tomo Diario 0094. Derechos cobrados S/ 16,810.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00013617-389 00016543-334 Devolución(es) de Título(s) anterior(es) 2016-00470073.-ICA, 02 de Enero de 2017.

JOSUANA MORALES BUSTAMANTE
Ejecutiva Fiscal
Lote Registrado N° 11114173

24 ENE. 2017

Página Número 5

000073

MESA DE PARTES VIRTUAL
CARGO N°: 2018-V00-004995

De acuerdo al numeral 123.3 del artículo 123° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, y a la Directiva N° 006-2015/TIRI INDECOPI – “Reglas aplicables para la recepción de documentos por medios de transmisión a distancia dirigidos a los órganos resolutivos del INDECOPI”, para el envío de documentos, se pueden emplear medios de transmisión de datos a distancia, para lo cual deberán presentarse físicamente los mismos, dentro del tercer día hábil en la Mesa de Partes de la oficina cuya competencia territorial corresponda conforme a la Directiva correspondiente. En el caso de los documentos dirigidos a los órganos resolutivos corresponde presentar un ejemplar impreso del acuse de recibo respectivo.

Con fecha 03/04/2018 y hora 13:48:08 , se ha registrado la documentación de:

RAZÓN SOCIAL	LOS PORTALES S.A.
DOCUMENTO	RUC -20553346178
CORREO	cfuentes@losportales.com.pe

Con destino hacia:

SEDE	SEDE CENTRAL
ÁREA DESTINO	COMISION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR 2 - CC2
OBSERVACIÓN	Descargos e información solicitada por Comisión.

Conteniendo los siguientes documentos:

N°	Nombre del Archivo Adjunto	Tamaño (KB)
1	Descargos.pdf	376
2	Requerimiento.pdf	435
3	DNI Cintia Fuentes.docx	336
4	VP Cintia Fuentes 07-03-2018.pdf	72

Atentamente,

INDECOPI

046494
000079
CC2

2018-04-04 11:40

Expediente N° : 153-2018/CC2

Sumilla : REPROGRAMACIÓN DE AUDIENCIA

RECIBIDO
MESA DE PARTES

NO VALE

SEÑORES DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 DEL INDECOPI – SEDE CENTRAL:

000030

LOS PORTALES S.A. (en adelante, "LOS PORTALES"), identificado con RUC N° 20301837896, debidamente representado por su apoderada **CINTIA NOHELY FUENTES RODAS**, identificada con D.N.I. N° 45226928, según los poderes que lo facultan y que corren inscritos en la Partida Electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, cuya Vigencia de Poder obra en autos, con domicilio procesal en la Jirón Mariscal La Mar 991 piso 7, distrito de Magdalena del Mar, en la Provincia y departamento de Lima, en el procedimiento seguido en contra de nuestra empresa por la señora **CARLA MARILU PÉREZ PALOMINO** (en adelante, la "Denunciante"), a ustedes atentamente decimos:

Que, con fecha 07 de marzo de 2018, hemos sido notificados con la Resolución N° 1, en la cual se nos convoca a Audiencia de Conciliación el lunes 09 de abril de 2018.

Sobre el particular, solicitamos a la Comisión, que al amparo de lo previsto en el Decreto Legislativo Nro. 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI, nos concedan una reprogramación de fecha de la Audiencia de Conciliación antes indicada.

POR TANTO:

Pedimos a Ustedes, señores de la **Comisión**, se sirvan tener presente lo expuesto y, dentro de la brevedad que corresponda al caso, conceder la reprogramación.

Lima, 04 de abril de 2018.



CINTIA NOHELY FUENTES RODAS
LOS PORTALES S.A.


Indecopi
COMISIÓN DE PROTECCIÓN
AL CONSUMIDOR N°2
05 ABR 2018
Por: Hora:
RECIBIDO



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de Lima

MESA DE PARTES
CERTIFICADOS
07 MAR. 2018
ENTREGADO

TESTAL
NO VALE

000080

Publicidad N° 2018-01516328
01/03/2018 15:49:24

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
LIBRO DE SOCIEDADES ANONIMAS

000081

CERTIFICADO DE VIGENCIA

El funcionario que suscribe, **CERTIFICA:**

Que, en la partida electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, consta registrado y vigente el **PODER** a favor de **FUENTES RODAS CINTIA NOHELY**, identificado con D.N.I N° 45226928, cuyos datos se precisan a continuación:

DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: LOS PORTALES S.A.

LIBRO: SOCIEDADES ANONIMAS

ASIENTO: C00202

FICHA: 0000126437

CARGO: APODERADO (PODER TIPO C)

FACULTADES:

(...)

C. OTORGAMIENTO DE PODER TIPO "C" A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

(...)

CINTIA NOHELY FUENTES RODAS, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 45226928.

(...)

ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA CON UN APODERADO TIPO "A", TENDRÁN LAS SIGUIENTES FACULTADES:

"PODRÁN FIRMAR EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, CLÁUSULAS ADICIONALES, RESOLUCIONES DE COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, ASÍ COMO MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL ÍNTEGRO DE LAS VENTAS DE INMUEBLES MATERIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y/O DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADOS POR LA EMPRESA".-*

JS.

DOCUMENTO QUE DIO MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN:

POR COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE SESION DE DIRECTORIO DE FECHA 03/10/2017.

II. ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS:

NINGUNO.

III. TITULOS PENDIENTES:

NINGUNO.

IV. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS:

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : Artículo 81 - Delimitación de la responsabilidad.- El servidor responsable que expide la publicidad formal no asume responsabilidad por los defectos o las inexactitudes de los asientos registrales, índices automatizados, y títulos pendientes que no consten en el sistema informático.

V. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO:

NINGUNO.

N° de Fojas del Certificado: 2

Derechos Pagados S/. 25.00
Total de Derechos S/. 25.00

Recibo: 2018-436-00007286

JULIO SANTA CRUZ VIZCARDO
ABOGADO CERTIFICADOR

Zona Registral N° IX - Sede Lima

EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN)

000081



LO TESTAL
NO VALE

Verificado y expedido por JULIO CESAR SANTA CRUZ VIZCARDO, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de LIMA, a las 14:51:50 horas del 06 de Marzo del 2018.

[Handwritten Signature]
JULIO SANTA CRUZ VIZCARDO
ABOGADO CERTIFICADOR
Zona Registral Nº IX - Sede Lima 000082

000083

LOS PORTALES
NOV 2018

000084

EXPEDIENTE N° : 153-2018/CC2
DENUNCIANTE : CARLA MARILU PÉREZ PALOMINO
DENUNCIADO : LOS PORTALES S.A.
RESOLUCIÓN N° : 3

Lima, 6 de abril de 2018

VISTOS: los escritos del 4 de abril de 2018, presentados por Los Portales S.A.; y,
CONSIDERANDO:

- (i) que, de acuerdo con el literal d) del artículo 24° del Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, el Secretario Técnico cuenta con la facultad para efectuar todas las notificaciones relativas a la tramitación del procedimiento¹;
- (ii) que, de acuerdo con el artículo 29° del Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI², el Secretario Técnico cuenta con la facultad para citar a las partes a audiencia de conciliación en cualquier estado del procedimiento; y,
- (iii) que, Los Portales S.A. solicitó la reprogramación de la audiencia de conciliación citada para el 9 de abril de 2018; y, solicitó allanarse de las pretensiones referidas al otorgamiento de documentos contractuales y consecuente inscripción;

SE HA RESUELTO:

1. agregar el referido escrito al expediente y ponerlo en conocimiento de la parte denunciante; e,
2. informar a las partes que se ha procedido a programar una audiencia de conciliación a fin de que tengan la oportunidad de llegar a un acuerdo que solucione la controversia que originó la presente denuncia. Para ello, se llevará a cabo una audiencia de conciliación el día 25 de abril a las 09:30 horas (hora exacta), en las oficinas de la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, sito en Calle De la Prosa N° 104 - San Borja; y,

En caso las partes deleguen a favor de una tercera persona su actuación en la diligencia programada, ésta deberá presentar un poder especial con firma legalizada ante Notario Público, donde conste expresamente su facultad para asistir y conciliar

¹ **DECRETO LEGISLATIVO N° 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI**
Artículo 24°.- El Secretario Técnico se encargará de la tramitación del procedimiento. Para ello, cuenta con las siguientes facultades: (...)
d) Efectuar todas las notificaciones relativas a la tramitación del procedimiento mediante oficio, carteles, facsímil, transmisión de datos, correo electrónico o cualquier medio que garantice su recepción por parte de los destinatarios. (...).

² **DECRETO LEGISLATIVO N° 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI**
Artículo 29°.- En cualquier estado del procedimiento, e incluso antes de admitirse a trámite la denuncia, el Secretario Técnico podrá citar a las partes a audiencia de conciliación. La audiencia se desarrollará ante el Secretario Técnico o ante la persona que éste designe. Si ambas partes arribaran a un acuerdo respecto de la denuncia, se levantará un acta donde conste el acuerdo respectivo, el mismo que tendrá efectos de transacción extrajudicial. En cualquier caso, la Comisión podrá continuar de oficio el procedimiento, si del análisis de los hechos denunciados considera que podría estarse afectando intereses de terceros.

000084
000000
000085

en su representación³. Ello bajo apercibimiento de no realizar la audiencia de conciliación y levantar el acta de inasistencia correspondiente; e,

3. informar a Los Portales S.A. que su solicitud de allanarse de las pretensiones referidas al otorgamiento de documentos contractuales y consecuente inscripción será evaluada oportunamente por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2.


VALERIA LOPEZ GARCÍA
Especialista 1

Comisión de Protección al Consumidor N° 2

KMD/amc


3 LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL

Artículo 115.- Representación del administrado

115.1 Para la tramitación ordinaria de los procedimientos, es requerido poder general formalizado mediante simple designación de persona cierta en el escrito, o acreditando una carta poder con firma del administrado.

115.2 Para el desistimiento de la pretensión o del procedimiento, acogerse a las formas de terminación convencional del procedimiento o, para el cobro de dinero, es requerido poder especial indicando expresamente el o los actos para los cuales fue conferido. El poder especial es formalizado a elección del administrado, mediante documento privado con firmas legalizadas ante notario o funcionario público autorizado para el efecto, así como mediante declaración en comparecencia personal del administrado y representante ante la autoridad.

115.3 El empleo de la representación no impide la intervención del propio administrado cuando lo considere pertinente, ni el cumplimiento por éste de las obligaciones que exijan su comparecencia personal según las normas de la presente Ley

CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Artículo 74°.- La representación judicial confiere al representante las atribuciones y potestades generales que corresponden al representado, salvo aquellas para las que la ley exige facultades expresas. La representación se entiende otorgada para todo el proceso, incluso para la ejecución de la sentencia y el cobro de costas y costos, legitimando al representante para su intervención en el proceso y realización de todos los actos del mismo, salvo aquellos que requieran la intervención personal y directa del representado.

Artículo 75°.- Facultades Especiales.- Se requiere el otorgamiento de facultades especiales para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal y para los demás actos que exprese la ley. El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente.

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Lima, 6 de abril de 2018

Exp. N° 0153-2018/CC2

PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE SU EXPEDIENTE USE EL SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428

Señor(es)
CARLA MARILU PEREZ PALOMINO
CALLE COLÓN N° 577, INT. 401-D, CASILLA DIAZ WONG (A 2 CUDRAS DE C.C. LARCO MAR)
Lima, Lima, Miraflores.-

De mi consideración:

Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 2 de fecha 22 de marzo de 2018, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor 2 del INDECOPI¹.

Atentamente,

Valeria López García
VALERIA LÓPEZ GARCÍA
Especialista 1

Comisión de Protección al Consumidor 2

VLG/KMD
Se Adjunta:

- Copia del documento indicado. (7 folios)

Dr. Daniel Díaz Wong
DNI 09892603
CAL 29974

Recibi CONFORME 06/04/2018.
- 04.46 PM.

¹ Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>.
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206°2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPI.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalsAE/>.
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPI entre las 8:30 y 16:30 horas.

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Lima, 6 de abril de 2018

Exp. N° 0153-2018/CC2

PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE
SU EXPEDIENTE USE EL
SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428

Señor(es)

CARLA MARILU PEREZ PALOMINO

CALLE COLÓN N° 577, INT. 401-D, CASILLA DIAZ WONG (A 2 CUDRAS DE C.C. LARCO MAR)
Lima, Lima, Miraflores.-

De mi consideración:

Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 3 de fecha 6 de abril de 2018, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor 2 del INDECOPI¹.

Atentamente,

Valeria Lopez Garcia
VALERIA LOPEZ GARCÍA
Especialista 1

Comisión de Protección al Consumidor N° 2

KMD/amc
Se Adjunta:

- Copia del documento indicado. (2 folios).
- Copia del escrito del 4 de abril de 2018 (18 fojas).
- Copia del escrito del 4 de abril de 2018 (4 fojas).

Dante Diaz Wong
Diaz Wong
DNI 09892603
CAL 29974
Abogado de la SRA CARLA PEREZ
Palomino.

Recibi CONFORME. 06/04/2018.
04:50 PM.

¹ Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>.
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206° 2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPI.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>.
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPI entre las 8:30 y 16:30 horas.

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Lima, 6 de abril de 2018

Exp. N° 0153-2018/CC2



Señor(es)
LOS PORTALES S.A
JR. MARISCAL LA MAR NRO. 991, PISO 7
Lima, Lima, Magdalena Del Mar.-

De mi consideración:

Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 3 de fecha 6 de abril de 2018, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor 2 del INDECOPI¹.

Atentamente,

Valeria Lopez Garcia
VALERIA LOPEZ GARCÍA
Especialista 1
Comisión de Protección al Consumidor N° 2



KMD/amc
Se Adjunta:

- Copia del documento indicado. (2 folios).

Indecopi
Nombre: *Rosario*
Apellidos: *Puentes Zedillo*
Firma: *[Signature]*
DNI: *40253112*
Vinculo: *Receptor*
Fecha: *1:09*

¹ Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>.
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206^o 2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38^o del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPI.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>.
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPI entre las 8:30 y 16:30 horas.

ACTA DE ASISTENCIA

En la ciudad de Lima, siendo las 10:15 horas del 9 de abril de 2018, en las oficinas de la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 del Indecopi, Sede Central, la señorita Katherine Murillo De Montreuil, deja constancia que se apersonó como parte denunciada, el señor Paul Giancarlo Paredes Málaga, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 71203131, en representación de **LOS PORTALES S.A.** a fin de llevar a cabo la presente audiencia.

Luego de esperar a la señora **CARLA MARILÚ PEREZ PALOMINO**, quien es parte denunciante, por espacio de quince (15) minutos; siendo las 10:30 horas, se procedió a levantar la presente acta, dejando constancia de la inasistencia de la parte denunciante, la cuales leída y firmada en señal de conformidad.



LOS PORTALES S.A.

Denunciada



KATHERINE MURILLO DE MONTREUIL
Representante de la Secretaría Técnica
de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2
Sede Central

000 90

CERTIFICO: QUE LA FIRMA QUE SE ENCUENTRA EN EL ANVERSO CORRESPONDE A:
CINTIA NOHELY FUENTES RODAS, QUIEN SE IDENTIFICO CON DNI N° **45226928**.
QUIEN FIRMA EN REPRESENTACION DE: **LOS PORTALES S.A.**, SEGÚN PODER INSCRITO EN
LA PARTIDA N° **11008436**, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. _____
DEJO CONSTANCIA QUE NO ASUMO RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DE ESTE
DOCUMENTO. _____

LIMA, 04 DE ABRIL DE 2018. _____

COD. VENTA N°: **362709** _____

CVV



[Handwritten signature]
**NOTARIA
TAMBINI**
T
MONICA TAMBINI AVILA
Abogada - Notaria de Lima



000091

Referencia: Expediente N° 153-2018/CC2
Sumilla : **NOMBRAMIENTO DE APODERADO
PARA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN**

000091

SEÑORES DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 - SEDE CENTRAL:

LOS PORTALES S.A. (en adelante, "**LOS PORTALES**"), identificado con R.U.C. Nro. 20301837896, debidamente representado por su apoderada **CINTIA NOHELY FUENTES RODAS**, identificada con D.N.I. Nro. 45226928, según los poderes que lo facultan y que corren inscritos en la Partida Electrónica Nro. 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio procesal en el Jirón Mariscal La Mar 991 piso 7, distrito de Magdalena del Mar, en la provincia y departamento de Lima, en la denuncia interpuesta por la señora **CARLA MARILÚ PÉREZ PALOMINO**, a Ustedes atentamente decimos:

Que, la Audiencia de Conciliación en el marco de la presente denuncia programada para realizarse en vuestras Oficinas; por el presente instrumento otorgamos poder de representación a favor del Sr. **PAUL GIANCARLO PAREDES MÁLAGA**, identificado con D.N.I. Nro. 71203131, para que en nuestro nombre y representación, pueda conciliar en el marco de la denuncia con número de **Expediente N° 153-2018/CC2** y en especial, para ser invitado a la conciliación, asistir, conciliar, disponer del derecho de materia y suscribir las actas de conciliación en la audiencia programada, haciendo extensiva las facultades otorgadas para las demás diligencias que se señalen y/o Audiencias que se programen dentro del marco del presente procedimiento.

POR TANTO

Pedimos a Ustedes, señores del INDECOPI, se sirvan tener presente lo expuesto.

Lima, 04 de abril del 2018



**CINTIA NOHELY FUENTES RODAS
LOS PORTALES S.A.**



CERTIFICACION A LA VUELTA →



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de Lima

MESA DE PARTES
CERTIFICADOS
07 MAR. 2018
ENTREGADO

000 92

Publicidad N° 2018-01516328
01/03/2018 15:49:24

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
LIBRO DE SOCIEDADES ANONIMAS

000092

CERTIFICADO DE VIGENCIA

El funcionario que suscribe, CERTIFICA:

Que, en la partida electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima consta registrado y vigente el PODER a favor de FUENTES RODAS CINTIA NOHELY, identificado con D.N.I N 45226928, cuyos datos se precisan a continuación:

DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: LOS PORTALES S.A.
LIBRO: SOCIEDADES ANONIMAS
ASIENTO: C00202 FICHA: 0000126437
CARGO: APODERADO (PODER TIPO C)

FACULTADES:

(...)

C. OTORGAMIENTO DE PODER TIPO "C" A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

(...)

CINTIA NOHELY FUENTES RODAS, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 45226928.

(...)

ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA CON UN APODERADO TIPO "A", TENDRÁN LAS SIGUIENTES FACULTADES:

"PODRÁN FIRMAR EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTRATOS PREPARATORIOS COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, CLÁUSULAS ADICIONALES, RESOLUCIONES DE COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, ASÍ COMO MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL ÍNTEGRO DE LAS VENTAS DE INMUEBLES MATERIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y/O DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADOS POR LA EMPRESA".*

JS.

DOCUMENTO QUE DIO MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN:

POR COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE SESION DE DIRECTORIO DE FECHA 03/10/2017.

II. ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS:

NINGUNO.

III. TITULOS PENDIENTES:

NINGUNO.

IV. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS:

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : Artículo 81 - Delimitación de la responsabilidad. El servidor responsable que expide la publicidad formal no asume responsabilidad por los defectos o las inexactitudes de los asientos registrales, índices automatizados, y títulos pendientes que no consten en el sistema informático.

V. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO:

NINGUNO.

N° de Fojas del Certificado: 2

Derechos Pagados SI. 25.00 Recibo: 2018-436-00007286
Total de Derechos SI. 25.00

JULIO SANTA CRUZ VIZCARDO
ABOGADO GENERAL DEL PODER JUDICIAL
Zona Registral N° IX - Sede Lima

LOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALAS ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL SEÑALAR SU EXTENSION (ART. 140° DEL T.U.O DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN)



000 93

Verificado y expedido por JULIO CESAR SANTA CRUZ VIZCARDO, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de LIMA, a las 14:51:50 horas del 06 de Marzo del 2018.

[Handwritten Signature]
.....
JULIO SANTA CRUZ VIZCARDO
ABOGADO CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima 00094

F
F
F
F
F
F
F
F
F

000 95



000090

EXPEDIENTE N° 153-2018/CC2

ACTA DE ASISTENCIA

000097

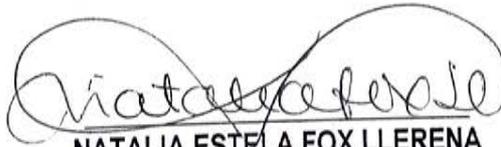
En la ciudad de Lima, siendo las 9:30 horas del 25 de abril de 2018, en las oficinas de la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 del Indecopi, Sede Central, la señorita Natalia Estela Fox Llerena, deja constancia que se apersonó como parte denunciante el señor Fidel Pérez Guevara con DNI N° 08188469, en representación de la señora Carla Marilú Pérez Palomino, a fin de llevar a cabo la presente audiencia.

Luego de esperar a Los Portales S.A., quien es parte denunciada, por espacio de 20 minutos; siendo las 9:50 horas, se procedió a levantar la presente acta, dejando constancia de la inasistencia de la parte denunciada, la cuales leída y firmada en señal de conformidad.



Fidel Pérez Guevara

En representación de la parte denunciante



NATALIA ESTELA FOX LLERENA

Representante de la Secretaría Técnica
de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2
Sede Central

NOTARÍA ECHEVARRÍA ARELLANO
Av. Aviación N° 2485 Of. 201
San Borja - Lima - Perú
Central Telefónica 226-1771

CARTA PODER

CARLA MARILU PÉREZ PALOMINO, comparezco como poderdante, quedando identificada mediante el DNI N°: 42961481; con domicilio en la Calle Arquitecto José Alvarez Calerón, N° 113, San Borja, Lima.

OTORGO,

esta carta poder a favor de **FIDEL PÉREZ GUEVARA**, quedando como mi apoderado con las condiciones, en carácter enumerativo y no limitativo, quedarán expresadas en este documento; quien debe siempre identificarse con el DNI número 08188469, para que en mi nombre y representación actúe en el proceso en DECOPI, Instituto de Defensa de la Competencia y Protección de la Propiedad Intelectual en base a los siguientes,

TÉRMINOS:

Tramitar, Gestionar, Reclamar con las condiciones expresadas en los próximos expositivos, segundo, tercero y cuarto, todo lo relativo a la vivienda de mi propiedad, ubicada en la Municipalidad de Ica, Villas del Sol, 3ª Etapa, Mz E, Lote 22.

Absolver escritos, asistir a audiencias, conciliar, consolidar, transigir, acordar, solicitar, hacer uso de la palabra, variar la denuncia, ampliar la denuncia, exigir el título de propiedad, solicitar documentos de descripción en Registros Públicos, solicitar copia de la minuta de compraventa, solicitar sanción contra la denunciada y exigir costos y costas del proceso.

Tramitar y gestionar la inscripción del predio descrito en el anterior punto primero, en el SAT de Ica, y personarse en las reclamaciones ante dicho organismo, así como ante las Entidades Municipales correspondientes, sobre todo lo relativo a Servicios (*Agua, Electricidad, etc.*), Impuestos y Exacciones.

Formar parte de la Junta Vecinal o denominación legal que corresponda, para la administración de los servicios comunitarios del mencionado inmueble (*limpieza, vigilancia y seguridad, etc.*), pudiendo presentarse en todo tipo de cargos y participar en las deliberaciones y votaciones.

Queda obviamente excluida cualquier solicitud de préstamo o tramitación de compromiso de pago por cuota del bien y/o a cargo del poderdante.

En señal de conformidad con todo lo expresado, y en cumplimiento con lo legalmente establecido, Legalizo este documento ante Notario Público en la fecha expresada.

San Borja (Lima), el día quince, del mes de Diciembre del año dos mil diecisiete.

Firma: 

DNI: 42961481

Huella digital: 

SE LEGALIZA LA FIRMA
NO EL CONTENIDO

DOCUMENTO NO RECALCADO
EN ESTANOTARIA

CERTIFICACION
AL DORSO

CERTIFICO: =====
QUE LA FIRMA QUE SE ENCUENTRA EN EL ANVERSO CORRESPONDE A **CARLA MARILU PEREZ PALOMINO**,
IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **42961481**. LA PRESENTE
CERTIFICACIÓN SE EXTIENDE CON LOS ALCANCES DEL ARTICULO 108º DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049. "EL
NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL CUAL SE CERTIFICA
LA FIRMA". DE LO QUE DOY FE. =====
LIMA, **15 DE FEBRERO DEL 2018**. =====
CC



[Handwritten Signature]
HUGO ECHEVARRIA ARELLANO
NOTARIO DE LIMA





PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

Comisión de Protección al Consumidor N° 2
Sede Central

Expediente N° 153-2018/CCP

LO TESTA
NO VALE
200089
NO VALE
00099
000100

RESOLUCIÓN FINAL N° 1920-2018/CC2

DENUNCIANTE : CARLA MARILU PÉREZ PALOMINO
(LA SEÑORA PÉREZ)

DENUNCIADO : LOS PORTALES S.A. (LOS PORTALES)

MATERIA : PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
IDONEIDAD
ALLANAMIENTO
MEDIDAS CORRECTIVAS
GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN
MULTA

ACTIVIDAD : COSTAS Y COSTOS
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS
CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS.

Lima, 17 de agosto de 2018

ANTECEDENTES

- El 7 de febrero de 2018, la señora Pérez presentó una denuncia en contra de Los Portales¹ por presunta infracción a la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código)².
- Mediante Resolución N° 1 del 5 de marzo de 2018, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 (en adelante, la Secretaría Técnica) admitió a trámite la denuncia, imputando como presuntos hechos infractores:

"PRIMERO: Admitir a trámite la denuncia del 7 de febrero de 2018, presentada por la señora Carla Marilú Pérez Palomino en contra de Los Portales S.A. por presunta infracción de los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado:

- No habría entregado el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22; y,*
- no habría cumplido con extender la minuta y escritura pública del contrato de compraventa de bien futuro de crédito hipotecario del Lote 22, a fin de que sea inscrito en los registros públicos."* [Sic]

- La señora Pérez solicitó lo siguiente:

- Se le otorgue la minuta y subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa, a costo del proveedor denunciado;
- se inscriba la propiedad del inmueble a su favor en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos;
- la aplicación de una sanción pecuniaria al proveedor denunciado; y,

¹ Con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° 20301837896.

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



- (iv) el pago de las costas y costos del presente procedimiento.
4. El 5 de julio de 2018, Los Portales presentó sus descargos sobre los hechos imputados.

CUESTIÓN PREVIA

Sobre la imputación de cargos

5. Conforme se indicó en el numeral 2 de la presente Resolución, se imputó en contra de los Portales, lo siguiente:

- "(i) No habría entregado el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22; y,*
(ii) no habría cumplido con extender la minuta y escritura pública del contrato de compraventa de bien futuro de crédito hipotecario del Lote 22, a fin de que sea inscrito en los registros públicos." [Sic]

6. Sin embargo, la Comisión considera que el hecho imputado referido a que el proveedor denunciado no habría entregado el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote N° 22, es una consecuencia directa del hecho referido a que Los Portales no habría cumplido con otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa, a fin de que se inscriba la propiedad del inmueble a su favor.
7. Por lo tanto, esta Comisión procederá a evaluar las imputaciones señaladas en el numeral 5 de manera conjunta, como una sola imputación conforme a lo siguiente:

- "No habría entregado el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22-en tanto no habría cumplido con extender la minuta y escritura pública del contrato de compraventa de bien futuro de crédito hipotecario del Lote 22, a fin de que sea inscrito en los registros públicos"*

8. Finalmente, es importante precisar que no se está afectando el derecho de defensa de la parte denunciada, en tanto, en su escrito de descargos se ha defendido respecto al contenido integral de la imputación realizada en su contra mediante Resolución N° 1.

ANÁLISIS

Sobre el deber de idoneidad

9. En la medida que todo proveedor ofrece una garantía respecto de la idoneidad de los bienes y servicios que ofrece en el mercado, en función de la información transmitida expresa o tácitamente, para acreditar la infracción administrativa al consumidor, o la autoridad administrativa, debe probar la existencia del defecto, y será el proveedor el que tendrá que demostrar que dicho defecto no le es imputable para ser eximido de responsabilidad. La acreditación del defecto origina



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

Comisión de Protección al Consumidor N° 2
Sede Central

Expediente N° 153-2018/CC2

la presunción de responsabilidad del proveedor, pero esta presunción puede ser desvirtuada por el propio proveedor³.

10. En efecto, una vez que se ha probado el defecto, sea con los medios probatorios presentados por el consumidor o por los aportados de oficio por la Secretaría Técnica, si el proveedor pretende ser eximido de responsabilidad, deberá aportar pruebas que acrediten la fractura del nexo causal.
- (i) Sobre que los Portales no habría entregado el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado el precio de venta del Lote N° 22 en tanto no habría otorgado la minuta y subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa
11. En su denuncia, la señora Pérez manifestó que el 13 de febrero de 2013 suscribió con Los Portales, el "Contrato de Compromiso de Venta de Bien futuro - Crédito Hipotecario" para la adquisición del Lote N° 22 del Proyecto Inmobiliario Villas del Sol en Ica por el precio de S/ 82 844,00.
12. Además, la denunciante indicó que el 12 de julio de 2014 se realizó la entrega del inmueble y el pago del precio de venta; sin embargo, el denunciado no cumplió con entregarle el título de propiedad de su inmueble (partida registral de propiedad) en tanto no otorgó la minuta y subsiguiente escritura pública a fin de que el bien adquirido fuese inscrito a su favor en Registros Públicos.
13. En sus descargos, Los Portales indicó que al tratarse de un Proyecto Inmobiliario de vivienda social promovido por el Estado, existieron ciertas condiciones que debían ser cumplidas antes del otorgamiento de las partidas registrales de propiedad, motivo por el cual, no se pactó un plazo específico para la entrega de la referida partida registral. Además, el denunciado indicó que realizó las acciones necesarias para cumplir el procedimiento de independización y saneamiento de propiedad, y entregar a la denunciante la partida registral reclamada.
14. Asimismo, el denunciado agregó que la inscripción de la independización del inmueble se realizó en enero de 2017, y que se levantó la hipoteca sobre el predio matriz, el 11 de diciembre de 2017, encontrándose pendiente la transferencia de

³ LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18. - Idoneidad Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.
La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado.
Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.

Artículo 19. - Obligación de los proveedores. El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

propiedad a favor de la denunciante, y la consecuente entrega de la partida registral de propiedad.

15. Adicionalmente, el denunciado precisó que en una primera oportunidad, la denunciante se acercó a sus oficinas para firmar la minuta de compraventa; sin embargo, por un error operativo de su sistema, esta suscribió una minuta diferente; por lo que, se realizó una segunda reunión con la denunciante para la firma del referido documento, en la cual esta solicitó que se consigne que su vínculo matrimonial se encontraba bajo el régimen de separación de bienes. Ante ello, solicitó a la denunciante la documentación que acredite su situación, pactándose una tercera reunión, sin embargo, la denunciante no cumplió con la entrega de los documentos requeridos.
16. Al respecto, obra en el expediente el “*Compromiso de Compraventa de Bien Futuro - Crédito Hipotecario*” debidamente firmado por las partes el 13 de febrero de 2013, en el que se señaló lo siguiente:

“GRAVAMENES Y CARGAS

DÉCIMO QUINTA. - *Al momento de celebrar el presente contrato, EL CLIENTE declara en forma expresa tener perfecto conocimiento del estado y situación en la que se encuentran los títulos de propiedad de los inmuebles individualizados en las Cláusulas Primera y Segunda de este mismo documento, como también de las inscripciones y anotaciones registrales que eventualmente pudieran existir sobre los mismos.*

Asimismo, EL CLIENTE manifestó tener pleno conocimiento que LOS PORTALES podrá hipotecar y/o transferir en fiducia el terreno y/o las construcciones individualizadas en las cláusulas primera y segunda precedentes en favor de cualquier entidad o institución financiera, con el compromiso expreso de entregar a EL CLIENTE, la partida registral correspondiente al Inmueble materia del presente contrato debidamente saneada, a costo de LOS PORTALES, por lo cual, EL CLIENTE declara no tener nada que reclamar por dicho concepto.

En virtud a lo establecido en el párrafo precedente, por la presente queda clara y expresamente establecido que LOS PORTALES asume la obligación de entregar AL CLIENTE la partida registral correspondiente al inmueble materia de este contrato, debidamente independizada y saneada, gestión que se realizará íntegramente a costo de LOS PORTALES, a efectos que pueda EL CLIENTE recibir de LOS PORTALES la minuta de compraventa debidamente suscrita por la empresa y proceder a registrar la transferencia de propiedad del mismo a su favor, luego de cancelar íntegramente el precio de venta pactado y luego de haberse producido la inscripción registral de la independización de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto. Los gastos notariales y registrales correspondientes a la transferencia de propiedad del inmueble a favor del CLIENTE correrán por cuenta de este último”. [Sic] (el subrayado es nuestro)

17. La mencionada cláusula establecía que el proveedor denunciado se encontraba obligado a entregar la unidad inmobiliaria materia de denuncia debidamente independizada y saneada, previa cancelación del íntegro del precio de venta del inmueble por la denunciante a fin de que pudiera recibir la minuta de compraventa del referido inmueble y se proceda con el registro de la transferencia de propiedad a su favor.
18. Además, del Acta de Entrega del 12 de Julio de 2014 debidamente firmada por las partes, se observa que el Lote 22 fue entregado a la señora Pérez, y que ésta

LO TESTADO
NO VALIENE
TESTADO
NO VALIENE
000091

cumplió con cancelar el total del precio de venta del inmueble; por lo que, de acuerdo con lo establecido en la cláusula décimo quinta del contrato, le correspondía al proveedor denunciado realizar las gestiones correspondientes para entregar a la denunciante, la partida registral que acredite la propiedad del inmueble materia de denuncia.

19. Sin embargo, el denunciado presentó su allanamiento respecto al hecho referido a que no cumplió con otorgar la minuta ni con tramitar la subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa, a fin de que se registre en Registros Públicos la propiedad de inmueble a favor del denunciante. 300101
20. Al respecto, el literal c) del artículo 4.7 de la Directiva N° 006-2017/DIR-COD- INDECOPI, Directiva que regula los procedimientos en materia de protección al consumidor previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, dispone que en caso de allanamiento o reconocimiento, el órgano resolutorio evaluará la procedencia de los hechos materia de denuncia⁴. 300102
21. En efecto, pese a que transcurrieron cuatro (4) años desde la fecha de entrega del inmueble, no obran medios probatorios que acrediten la inscripción de la propiedad del inmueble a favor de la denunciante.
22. Bajo dicho contexto, como ya ha sido establecido por la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante, la Sala) en anteriores pronunciamientos, este Colegiado considera que Los Portales se encuentra en mejor posición para aportar medios probatorios que permitan determinar que existió una causa justificada para la demora en el otorgamiento de la minuta y, por ende, de la escritura pública, así como para el registro de la propiedad a favor de la denunciante.

DIRECTIVA N° 006-2017/DIR-COD-INDECOPI, DIRECTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTOS EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

4.7. De los alcances del allanamiento o reconocimiento de la infracción

4.7.1. Para efectos de aplicar las figuras de allanamiento y reconocimiento previstas como circunstancias atenuantes en el artículo 112 del Código, los órganos resolutorios en materia de protección al consumidor deben tener en consideración lo siguiente:

- a) Los efectos del allanamiento y reconocimiento no serán aplicables para los casos de defensa de intereses colectivos o difusos, incluidos los iniciados por denuncias de Asociaciones de Consumidores, así como los casos iniciados a instancia de la autoridad.
- b) El allanamiento o reconocimiento puede abarcar la totalidad de las pretensiones o algunas de ellas; en este último caso el procedimiento administrativo continúa respecto de aquellas pretensiones no comprendidas en dicha conclusión anticipada.
- c) Sin perjuicio del allanamiento o reconocimiento formulado, el órgano resolutorio podrá evaluar la procedencia de los hechos materia de denuncia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 108 del Código.
- d) En todos los casos en que opere el allanamiento o reconocimiento, la autoridad se pronuncia sobre la responsabilidad administrativa del proveedor, pudiendo declarar fundada la denuncia en los extremos en los que se hubiera producido el allanamiento o reconocimiento, disponiendo la inscripción del denunciado en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, imponiendo la sanción correspondiente y/o dictando la medida correctiva que corresponda y/u ordenando el reembolso de las costas y/o costos, según corresponda.
- e) Cuando el denunciado presente el allanamiento o reconocimiento, dentro del plazo para realizar sus descargos, se impondrá una amonestación; y, la exoneración de costos del procedimiento.
- f) Cuando el denunciado presente el allanamiento o reconocimiento, fuera del plazo para realizar sus descargos o del plazo de prórroga concedido para ello, se impone una sanción pecuniaria aplicando el atenuante de graduación de sanción; y la condena al pago de las costas y costos del procedimiento.



23. No obstante, Los Portales no ha cumplido con acreditar que la demora materia de denuncia hubiese sido atribuible a causas no imputables a su empresa; por lo que, debe declararse la responsabilidad de dicha empresa por el incumplimiento de la obligación pactada⁵.
24. A mayor abundamiento, la Sala también ha establecido que cuando una constructora o empresa inmobiliaria decide ingresar al mercado para ofrecer sus servicios al público, se presume que se encuentra informada de todas las condiciones que conlleva el giro de negocio de construcción, de las necesarias actividades y gestiones que debía realizar, así como los plazos y periodos correspondientes, ello a fin de brindar productos y servicios idóneos a sus clientes.
25. En tal sentido, aun cuando no se hubiese pactado en el contrato un plazo específico para la entrega de la partida registral de propiedad a favor de la denunciante, un consumidor espera que dicha gestión se realice en un plazo razonable en tanto incide en el goce de la propiedad.
26. Sin embargo, conforme se señaló anteriormente, a la fecha han transcurrido cuatro (4) años desde la fecha de entrega del inmueble, sin que se haya realizado la inscripción de la propiedad del inmueble a favor de la denunciante.
27. En atención a ello, esta Comisión considera que corresponde declarar fundado el presente extremo de la denuncia por infracción de los artículos 18 y 19 del Código, en tanto el denunciado no ha acreditado haber realizado oportunamente las gestiones necesarias para otorgar la minuta de compraventa y subsiguiente escritura pública, ni la inscripción de la propiedad del inmueble denunciado a favor de la denunciante.

Sobre las medidas correctivas

28. Los artículos 114, 115 y 116 del Código⁶ establecen la facultad que tiene la Comisión para, actuando de oficio o a pedido de parte, adoptar las medidas correctivas reparadoras que contengan por finalidad resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción

⁵ RESOLUCIÓN 2339-2017/SPC-INDECOPI

⁶ LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 114.- **Medidas correctivas**
Sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda al proveedor por una infracción al presente Código, el Indecopi puede dictar, en calidad de mandatos, medidas correctivas reparadoras y complementarias. Las medidas correctivas reparadoras pueden dictarse a pedido de parte o de oficio, siempre y cuando sean expresamente informadas sobre esa posibilidad en la notificación de cargo al proveedor por la autoridad encargada del procedimiento. Las medidas correctivas complementarias pueden dictarse de oficio o a pedido de parte.

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

Artículo 115.- **Medidas correctivas reparadoras.** - 115.1 Las medidas correctivas reparadoras tienen el objeto de resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior (...)

Artículo 116.- **Medidas correctivas complementarias.** - Las medidas correctivas complementarias tienen el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro (...)



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOP

Comisión de Protección al Consumidor N° 2
Sede Central

Expediente N° 153-2018/CC2

administrativa a su estado anterior y medidas correctivas complementarias que tienen por objeto revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro.

29. Bajo dicho contexto, la señora Pérez solicitó en calidad de medidas correctivas, lo siguiente:

- (i) El otorgamiento de la minuta y subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa, a costo del denunciado; y,
- (ii) se inscriba su título de propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos.

30. En el presente caso ha quedado acreditada la infracción cometida por Los Portales referida a que no entregó el título de propiedad a la denunciante, pese a que ésta había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22, en tanto no cumplió con otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa, a fin de que se inscriba la transferencia de propiedad del inmueble a favor de la denunciante en los Registros Públicos.

31. En ese sentido, la Comisión considera que corresponde ordenar a Los Portales, en calidad de medida correctiva que, en el plazo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente Resolución, cumpla con:

- (i) Otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
- (ii) Inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante, a costo del denunciado, y proceda a entregar a la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

32. Los Portales deberá acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, ante este Órgano Resolutivo, en el plazo máximo de cinco (5) días, contado a partir del vencimiento de plazo otorgado en el párrafo precedente, bajo apercibimiento de ley.

Graduación de la Sanción

33. Habiéndose verificado la existencia de la infracción administrativa, se procederá a su graduación, para lo cual deben aplicarse de manera preferente los criterios previstos en el Código, y de manera supletoria los criterios contemplados en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

34. El artículo 112 del Código establece que, para determinar la gravedad de la infracción, la autoridad administrativa podrá tomar en consideración diversos



criterios tales como: (i) beneficio ilícito, (ii) la probabilidad de detección de la infracción, (iii) perjuicio al consumidor, entre otros⁶.

35. Asimismo, el inciso e) del numeral 4.7.1 de la Directiva dispone que cuando el denunciado presente el allanamiento o reconocimiento, dentro del plazo para realizar sus descargos, se impondrá una amonestación⁷.
36. En el presente caso ha quedado acreditada la infracción cometida por Los Portales referida a que no entregó el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22 en tanto no cumplió con otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa, a fin de que se inscriba la transferencia de propiedad del inmueble a favor de la denunciante, en los Registros Públicos.
37. Al respecto, se ha verificado el allanamiento realizado por el proveedor denunciado, el cual fue puesto en conocimiento de este Órgano Colegiado al presentar sus descargos.
38. Es de indicar que, considerando las circunstancias de la comisión de la infracción, esta Comisión es de la opinión que correspondería imponer al denunciado una

⁶ LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 112 Criterios de graduación de las sanciones administrativas.- Al graduar la sanción, el Indecopi puede tener en consideración los siguientes criterios:

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

⁷ DIRECTIVA N° 006-2017/DIR-COD-INDECOPI, DIRECTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTOS EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

4.7. De los alcances del allanamiento o reconocimiento de la infracción

4.7.1. Para efectos de aplicar las figuras de allanamiento y reconocimiento previstas como circunstancias atenuantes en el artículo 112 del Código, los órganos resolutivos en materia de protección al consumidor deben tener en consideración lo siguiente:

- a) Los efectos del allanamiento y reconocimiento no serán aplicables para los casos de defensa de intereses colectivos o difusos, incluidos los iniciados por denuncias de Asociaciones de Consumidores, así como los casos iniciados a instancia de la autoridad.
- b) El allanamiento o reconocimiento puede abarcar la totalidad de las pretensiones o algunas de ellas; en este último caso el procedimiento administrativo continúa respecto de aquellas pretensiones no comprendidas en dicha conclusión anticipada.
- c) Sin perjuicio del allanamiento o reconocimiento formulado, el órgano resolutivo podrá evaluar la procedencia de los hechos materia de denuncia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 108 del Código.
- d) En todos los casos en que opere el allanamiento o reconocimiento, la autoridad se pronuncia sobre la responsabilidad administrativa del proveedor, pudiendo declarar fundada la denuncia en los extremos en los que se hubiera producido el allanamiento o reconocimiento, disponiendo la inscripción del denunciado en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, imponiendo la sanción correspondiente y/o dictando la medida correctiva que corresponda y/u ordenando el reembolso de las costas y/o costos, según corresponda.
- e) Cuando el denunciado presente el allanamiento o reconocimiento, dentro del plazo para realizar sus descargos, se impondrá una amonestación; y, la exoneración de costos del procedimiento.
- f) Cuando el denunciado presente el allanamiento o reconocimiento, fuera del plazo para realizar sus descargos o del plazo de prórroga concedido para ello, se impone una sanción pecuniaria aplicando el atenuante de graduación de sanción; y la condena al pago de las costas y costos del procedimiento.



000093

multa pecuniaria. Sin embargo, atendiendo a la normativa señalada previamente, este Colegiado no puede imponer una sanción distinta a la de Amonestación.

- 39. En ese sentido, aplicación al Principio de Legalidad, esta Comisión estima imponer a Los Portales una sanción de Amonestación por infracción a los artículos 18 y 19 del Código.

000103

De los costos y costas

- 40. El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI⁷, dispone que es potestad de la Comisión ordenar el pago de los costos y costas en que hubieran incurrido la parte denunciante o el INDECOPI.

000104

- 41. En este punto resulta importante mencionar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 413 del Código Procesal Civil se exonera al proveedor denunciado del pago de los costos y costas siempre que este se allane o reconozca el hecho infractor imputado en su contra.

- 42. Cabe precisar que el citado artículo 112 del Código establece que, en todos los supuestos de allanamiento o reconocimiento de los hechos denunciados formulados con la presentación de sus descargos, se deben de exonerar al denunciado del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas.

- 43. En aplicación del Principio de Legalidad, corresponder ordenar únicamente el pago de las costas del procedimiento al proveedor denunciado, toda vez que, se allanó respecto de los hechos infractores, en la medida que, la parte denunciante ha incurrido en una serie de gastos para interponer su denuncia, los mismos que le corresponderían, que le sean devueltos.

- 44. Por tanto, en la medida que ha quedado acreditada la infracción cometida por Los Portales, la Comisión considera que corresponde ordenar el pago de las costas del procedimiento. En consecuencia, el proveedor denunciado deberá cumplir en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada la presente Resolución, con pagar a la parte denunciante las costas del procedimiento, que a la fecha ascienden a S/ 36,00⁸.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar fundada la denuncia interpuesta por la señora Carla Marilu Pérez Palomino en contra de Los Portales S.A., por infracción de los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto ha quedado

⁷ **DECRETO LEGISLATIVO N° 807, LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI**
Artículo 7.- En cualquier procedimiento contencioso seguido ante el Indecopi, la Comisión u Oficina competente, además de imponer la sanción que corresponda, podrá ordenar que el infractor asuma el pago de las costas y costos del proceso en que haya incurrido el denunciante o el Indecopi. En caso de incumplimiento de la orden de pago de costas y costos del proceso, cualquier Comisión u Oficina del Indecopi podrá aplicar las multas previstas en el inciso b) del artículo 38 del Decreto Legislativo N° 716.

⁸ Tasa correspondiente al derecho de presentación de la denuncia.



acreditado que el proveedor denunciado no cumplió con entregar el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22 en tanto no cumplió con otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa, a fin de que se inscriba el inmueble a favor de la denunciante en los Registros Públicos.

SEGUNDO: Ordenar a Los Portales S.A., en calidad de medida correctiva que, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, cumpla con:

- (i) Otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
- (ii) inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante, a costo del denunciado, y proceda a entregar a la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

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

TERCERO: Imponer a Los Portales S.A. una sanción de Amonestación.

CUARTO: Ordenar a Los Portales S.A. que en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de la notificación con la presente Resolución, cumpla con el pago de las costas ascendente a S/ 36,00 a favor de la denunciante.

QUINTO: Informar a las partes que la presente resolución tiene vigencia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, se informa que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Decreto Legislativo 807, el único recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 es el de apelación¹⁰, el cual debe ser presentado ante dicho órgano colegiado en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación¹¹, ello de acuerdo a lo establecido en el artículo 216 del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444,

¹⁰ LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, publicada el 2 de setiembre de 2010. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS. PRIMERA. - Modificación del artículo 38 del Decreto Legislativo núm. 807
Modifícase el artículo 38 del Decreto Legislativo núm. 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, con el siguiente texto:
"Artículo 38.- El único recurso impugnativo que puede interponerse durante la tramitación del procedimiento es el de apelación, que procede únicamente contra la resolución que pone fin a la instancia, contra la resolución que impone multas y contra la resolución que dicta una medida cautelar (...)"

¹¹ TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL.
Artículo 216. Recursos administrativos. - 216.1 Los recursos administrativos son:
[...] b) Recurso de apelación
[...]
216.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios [...].



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

Comisión de Protección al Consumidor N° 2
Sede Central

OTESTIA
NO VALE
A3

Expediente N° 153-2018/CC2

Ley del Procedimiento Administrativo General; caso contrario, la resolución quedará consentida¹².

000094

Con la intervención de los Comisionados: Sra. Claudia Antoinette Mansen Arrieta, Sr. Tommy Ricker Deza Sandoval, Sr. Luis Alejandro Pacheco Zevallos, y el Sr. Arturo Ernesto Seminario Dapello.

000104

CLAUDIA ANTOINETTE MANSEN ARRIETA
Presidenta

000105

¹² **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 220.- Acto firme.** - Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto.

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Lima, 7 de septiembre de 2018

INMEDIATO

Exp. N° 0153-2018/CC2 00109

**PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE
 SU EXPEDIENTE USE EL
 SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428**



000106

Señor(es)
LOS PORTALES S.A
 JR. MARISCAL LA MAR NRO. 991, PISO 7
 Lima, Lima, Magdalena Del Mar.-

De mi consideración:

Sírvase encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 1920-2018/CC2¹ emitida en su sesión de fecha 17 de agosto de 2018².

Asimismo, se le requiere el cumplimiento espontáneo del pago de la multa impuesta en dicha Resolución, sin perjuicio de lo cual se le informa que la misma será puesta en conocimiento del Área de Ejecución Coactiva del INDECOPI, a efectos de que ejerza las funciones que la Ley le otorga, en caso de incumplimiento³.

Atentamente,

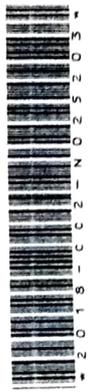
EDWIN ALDANA RAMOS
 Secretario Técnico
 Comisión de Protección al Consumidor 2

INDECOPI

Nombre PAUL
 Apellidos CAJO
 Firma [Signature]
 DNI 41479315
 Vinculo Recepcion
 Fecha Adj: Copia de documento indicado (8 Fojas).

Yjc
 M-9-18 1410

RECIBIDO
 LOS PORTALES
 11 SEP. 2018
RECEPCION
 La recepción de este documento no implica la aceptación y conformidad del mismo.



¹Dirección del Indecopi: Calle De La Prosa N° 104, San Borja. Es importante precisar que El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional (www.indecopi.gob.pe/busquedaRapida).

²Dicha resolución tiene vigencia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, el único recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 es el de apelación, el cual debe ser presentado ante dicho órgano colegiado en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación, ello de acuerdo a lo establecido en el artículo 207 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; caso contrario, la resolución quedará consentida.

³Sobre la forma de pago ingresar al siguiente link: <https://www.indecopi.gob.pe/preguntas-frecuentes> (pregunta N°8).



Hoja de rezago

Código: F-SGL-15

Versión: 01

Fecha: 2015-09-22

Página: 1 de 1

USO INTERNO

DATOS DEL DOCUMENTO:

CCZ

REFERENCIAS DE LA DIRECCIÓN:

LOTERIA NO. 00090

Color de Casa / Edificio: Crema / Negro N° de Pisos: 3

Suministro Eléctrico N°:

MOTIVO REZAGO:

- 1. Se mudó
- 2. Dejo de trabajar ahí
- 3. Dirección Incorrecta
- 4. Desconocido / No da razón
- 5. Ausente (Se dejo aviso de visita)
- 6. Rechazado / No permite entrega
- 7. Otros:

- SM
- NT
- DI
- DE
- AU
- RE

000108

000100

000107

Observaciones:

Inmueble de 3 pisos, no existe interior 401-D, impedimento para dejar documento bajo llave, seguridad permanente

Nueva Dirección y/o Teléfono:

Visita: Fecha / Hora: 11/09/18 12:00pm

Visita: Fecha / Hora: 12/09/18 14:23pm

Firma del Notificador
Apellidos y Nombre
DNI N°:

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Lima, 7 de septiembre de 2018

INMEDIATO

Exp. N° 0153-2018/CC2

PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE
SU EXPEDIENTE USE EL
SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428



Señor(es)

CARLA MARILU PEREZ PALOMINO

CALLE COLÓN N° 577, INT. 401-D, CASILLA DIAZ WONG (A 2 CUDRAS DE C.C. LARCO MAR)

Lima, Lima, Miraflores.-

De mi consideración:

Sírvase encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 1920-2018/CC2¹ emitida en su sesión de fecha 17 de agosto de 2018².

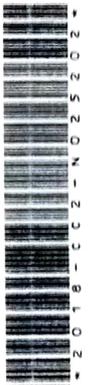
Atentamente,

EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor 2

Adj: Copia de documento indicado (6 Fojas).
Yjc

¹Dirección del Indecopi: Calle De La Prosa N° 104, San Borja. Es importante precisar que El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional (www.indecopi.gob.pe/busquedaRapida).

²Dicha resolución tiene vigencia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, el único recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 es el de apelación, el cual debe ser presentado ante dicho órgano colegiado en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación, ello de acuerdo a lo establecido en el artículo 207 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; caso contrario, la resolución quedará consentida.



LO TESTADO
NO VALDRA

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

0153-2018-CC2
000098

Lima, 7 de septiembre de 2018

Exp. N° 0153-2018/CC2

PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE SU EXPEDIENTE USE EL SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428

Señor(es)

CARLA MARILU PEREZ PALOMINO

CALLE COLÓN N° 577, INT. 401-D, CASILLA DIAZ WONG (A 2 CUDRAS DE C.C. LARCO MAR)

Lima, Lima, Miraflores.-

000109

De mi consideración:

Sírvase encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 1920-2018/CC2¹ emitida en su sesión de fecha 17 de agosto de 2018².

Atentamente,

EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor 2

Adj: Copia de documento indicado (6 Fojas).
Yjc



¹Dirección del Indecopi: Calle De La Prosa N° 104, San Borja. Es importante precisar que el Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional (www.indecopi.gob.pe/busquedaRapida).

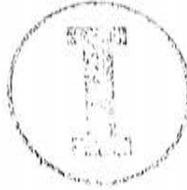
²Dicha resolución tiene vigencia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, el único recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 es el de apelación, el cual debe ser presentado ante dicho órgano colegiado en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación, ello de acuerdo a lo establecido en el artículo 207 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; caso contrario, la resolución quedará consentida.

NO VAL 98

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Lima, 17 de septiembre de 2018

00099



Exp. N° 0153-2018/CC2

PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE
SU EXPEDIENTE USE EL
SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428

00109

Señor(es)
CARLA MARILU PEREZ PALOMINO
CALLE COLÓN N° 577, INT. 401-D, CASILLA DIAZ WONG (A 2 CUDRAS DE C.C. LARCO MAR)
Lima, Lima, Miraflores.-

000110

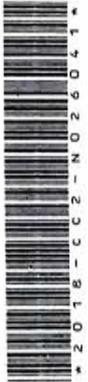
De mi consideración:

Sírvase encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 1920-2018/CC2¹ emitida en su sesión de fecha 17 de agosto de 2018².

pasado.
R. Dante Díaz Wong
DNI 09892803
CALLE 29974.
24/09/2018
16:56 PM

Atentamente,

CHRISTIAN TARAZONA CERRÓN
Secretario Técnico(e)
Comisión de Protección al Consumidor 2



Adj: Copia de documento indicado (6 fojas).
YJC

¹Dirección del Indecopi: Calle De La Prosa N° 104, San Borja. Es importante precisar que El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional (www.indecopi.gob.pe/busquedaRapida).

²Dicha resolución tiene vigencia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, el único recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 es el de apelación, el cual debe ser presentado ante dicho órgano colegiado en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación, ello de acuerdo a lo establecido en el artículo 207 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; caso contrario, la resolución quedará consentida.

RV: INDECOPI - ENVIO DOCUMENTACION - LOS PORTALES S.A.

Jossely Beteta Justo

mié 10/10/2018 08:39

Para: Yajaira Jauregui Contreras <yjauregui@indecopi.gob.pe>; Jessica Alba <jalba@indecopi.gob.pe>; Gissel Alexandra Gonzales Diaz <ggonzales@indecopi.gob.pe>; Katherine Murillo de Montreuil <kmurillo@indecopi.gob.pe>;

Importancia: Alta

000100

000110

000111

Buenos días,

Para su conocimiento y fines.

Saludos.

**JOSSELY BETETA JUSTO
SECRETARIA**

Comisión de Protección al Consumidor N° 2

INDECOPI

<http://www.indecopi.gob.pe>

Tel.: (51-1) 2247800 anexo 2411

De: operacionesenlinea@indecopi.gob.pe <operacionesenlinea@indecopi.gob.pe>

Enviado: martes, 2 de octubre de 2018 18:38

Para: Jossely Beteta Justo; Edwin Aldana (CC2); Jessica Huamani

Asunto: INDECOPI - ENVIO DOCUMENTACION - LOS PORTALES S.A.

INDECOPI

ENVIO DE DOCUMENTO

DOCUMENTO DERIVADO

Estimado(a) Colaborador(a)

Le informamos que se ha derivado un documento a su atención, de parte de:

Enviante	LOS PORTALES S.A.
Documento	RUC - 20301837896
Correo	cfuentes@losportales.com.pe
Fecha	2018/10/02
Hora	06:37:54

Destino:

Área Destino	CC2-COMISION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR 2
Observación	Recurso Impugnatorio Apelacion

Nro.Expediente | 153-2018/CC2

Conteniendo los siguientes documentos:

NRO	NOMBRE DE ARCHIVO ADJUNTO
1	<u>Escrito 1.pdf</u>
2	<u>Escrito 2.pdf</u>

Atentamente;

Indecopi

Nota: Mensaje Automático, por favor no responder.

Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual
Telf: (511) 224-7777

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, le informamos que los datos personales que usted nos proporcione serán utilizados y/o tratados por el Indecopi (por sí mismo o a través de terceros), estricta y únicamente para el servicio de orientación, gestión de reclamos de consumo a cargo del Servicio de Atención al Ciudadano o programación de citas concursales, los mismos que serán incorporados en un banco de datos personales de titularidad del Indecopi con domicilio en Calle La Prosa N° 104 - San Borja.

Los datos personales proporcionados se mantendrán almacenados mientras su uso y tratamiento sean necesarios para cumplir con las finalidades anteriormente descritas.

Se informa que el Indecopi podría compartir y/o usar y/o almacenar y/o transferir dicha información a terceras personas domiciliadas en el Perú o el extranjero, siempre que sean parte del servicio brindado, estrictamente con el objeto de realizar las actividades antes mencionadas.

Se informa también que sus datos personales solo serán requeridos en aquellos casos en que resulten indispensables para el inicio de un servicio o gestión de reclamos, por lo que ante la negativa a brindarlos Indecopi no podrá atender lo solicitado.

Usted podrá ejercer sus derechos de información, acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos personales, en cualquier momento, a través de las mesas de partes de las oficinas del Indecopi

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, le informamos que los datos personales que usted nos proporcione serán utilizados y/o tratados por el Indecopi (por sí mismo o a través de terceros), estricta y únicamente para el servicio de orientación, gestión de reclamos de consumo a cargo del Servicio de Atención al Ciudadano o programación de citas concursales, los mismos que serán incorporados en un banco de datos personales de titularidad del Indecopi, con domicilio en Calle La Prosa N° 104 - San Borja.

Los datos personales proporcionados se mantendrán almacenados mientras su uso y tratamiento sean necesarios para cumplir con las finalidades anteriormente descritas.

Se informa que el Indecopi podría compartir y/o usar y/o almacenar y/o transferir dicha información a terceras personas domiciliadas en el Perú o el extranjero, siempre que sean parte del servicio brindado, estrictamente con el objeto de realizar las actividades antes mencionadas.

Se informa también que sus datos personales solo serán requeridos en aquellos casos en que resulten indispensables para el inicio de un servicio o gestión de reclamos, por lo que ante la negativa a brindarlos Indecopi no podrá atender lo solicitado.

Usted podrá ejercer sus derechos de información, acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos personales, en cualquier momento, a través de las mesas de partes de las oficinas del Indecopi

SEÑORES DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 SEDE CENTRAL
DEL INDECOPI

000111

LOS PORTALES S.A. (en adelante, "**LOS PORTALES**"), identificada con R.U.C. N° 20301837896, debidamente representada por la señora Cintia Nohely Fuentes Rodas, identificada con D.N.I. Nro. 45226928, según los poderes que lo facultan y que corren inscritos en la Partida Electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, los cuales obran en autos, con domicilio procesal en Jirón Mariscal La Mar (Ex Calle Ugarte y Moscoso) Nro. 991, Piso 7, ubicado en el distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, en el procedimiento seguido en contra de nuestra empresa por la señora **CARLA MARILÚ PÉREZ PALOMINO** (en adelante, la **Denunciante**), a Ustedes atentamente decimos que interponemos **RECURSO DE APELACIÓN**, según las siguientes consideraciones:

000112

I. ACTO ADMINISTRATIVO OBJETO DE APELACIÓN:

- 1.1 Con fecha 11 de setiembre de 2018, hemos sido notificados con la Resolución Final N° 1920-2018/CC2, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 Sede Central del Indecopi (en adelante la "Comisión"), cuyo tenor literal resuelve lo siguiente:

(...)

SEGUNDO: Ordenar a Los Portales S.A. en calidad de medida correctiva que, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, cumpla con:

- (i) Otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
- (ii) Inscrita la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

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

TERCERO: Interponer a Los Portales S.A., una sanción de Amonestación.

CUARTO: Ordenar a Los Portales S.A. que en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación con la presente Resolución, cumpla con el pago de las costas ascendentes a S/ 36,00 a favor de la denunciante.

QUINTO: Informar a las partes que la presente Resolución tiene vigencia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, se informa que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Decreto Legislativo 807, el único recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 es el de apelación, el cual debe ser presentado ante dicho órgano colegiado en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación, ello de acuerdo a lo establecido en el artículo 216 del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; caso contrario, la Resolución quedará consentida.

II. OBJETO DE LA APELACIÓN:

Conforme a lo establecido en el numeral 109.1 del artículo 109°, en el literal b) del numeral 207.1 del artículo 207° y demás pertinentes de la Ley de Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 , así como también de conformidad con el artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI, y en el ejercicio de la facultad de contradicción de los actos administrativos, es que en el plazo legal interponemos **RECURSO DE APELACIÓN** contra parte de la Resolución Final N° 1920-2018/CC2, con la finalidad de que se REVOQUE y/o declare la NULIDAD de los siguientes extremos:

SEGUNDO: Ordenar a Los Portales S.A. en calidad de medida correctiva que, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, cumpla con:

- (i) Otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
- (ii) Inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante la partida

LO RESOLUTIVO
NO VALE

registral de propiedad de su inmueble.

000102

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

000112

Y

000112

CUARTO: Ordenar a Los Portales S.A. que en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación con la presente Resolución, cumpla con el pago de las costas ascendentes a S/ 36,00 a favor de la denunciante.

Modificando y/o precisando la medida correctiva en atención a los fundamentos fácticos y jurídicos que exponemos a continuación.

III. ANTECEDENTES

3.1 Con fecha 7 de febrero de 2018, la Denunciante interpuso ante la Comisión una denuncia contra **Los Portales** por infracción a las normas de Protección al Consumidor, solicitando que:

- (i) La entrega de la Minuta y Escritura Pública del inmueble adquirido por la Denunciante y que por la demora todos los gastos sean asumidos por la denunciada.
- (ii) La inscripción de la propiedad de la Denunciante ante los Registros Públicos.

(el subrayado y resaltado es nuestro)

3.2 Mediante Resolución N° 1, notificada el 7 de marzo del 2018, la Comisión nos notificó su decisión de admitir a trámite la denuncia antes indicada, imputándonos infracciones al deber de idoneidad previsto en los artículos 18° y 19° del Código de Protección al Consumidor, por las siguientes conductas:

- (i) No habríamos entregado el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22;

(ii) No habríamos cumplido con extender la Minuta y Escritura Pública del contrato de compraventa de bien futuro de crédito hipotecario del Lote 22, a fin de que sea inscrito en los Registros Públicos;

- 3.2 Con fecha 5 de julio de 2018, **LOS PORTALES** presentó sus descargos, absolviendo los requerimientos efectuados por la Comisión, y presentando **ALLANAMIENTO** a las pretensiones de la Denunciante, señalando de manera expresa su disposición a asumir los **costos y gastos (enténdase notariales y registrales)** que se generasen por la emisión de la correspondiente escritura pública e inscripción del título de propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente.
- 3.3 Con fecha 17 de agosto de 2018, la Comisión emitió la Resolución Final N° 1920-2018/CC2 (en adelante, Resolución Final), la cual fue notificada a nuestro domicilio con fecha 11 de setiembre de 2018.
- 3.4 En tal sentido, encontrándonos dentro del plazo de ley y estando en desacuerdo con la Comisión sobre las medidas correctivas dictadas, a continuación, presentamos nuestra posición, sobre la base de los argumentos que a continuación detallamos.

IV. NUESTROS ARGUMENTOS:

Consideramos oportuno iniciar señalando la secuencia de **documentos que deben ser emitidos para lograr la inscripción de transferencia de dominio de un bien inmueble ante los Registros Públicos**, pues ésta es la finalidad de la Denunciante al recurrir ante la Comisión.

- Primero: Otorgamiento de la Minuta de compraventa, la cual debe ser suscrita **por el vendedor y el comprador** y debe tener la indicación (solicitud) de ser elevada a Escritura Pública.
- Segundo: Notario Público recibe la Minuta de compraventa (con las firmas completas) y demás documentos que solicite el Notario para este efecto a cada una de las partes (DNI, partida, HR/PU, entre otros), y en virtud a ello emite una Escritura Pública, la misma que debe **ser suscrita por el vendedor y el comprador**, con la indicación de que se emita el Parte Notarial respectivo, a nombre de un presentante determinado.
- Tercero: Emisión del Parte Notarial por parte del Notario Público, el cual deberá ser ingresado a la oficina de los Registros Públicos competente y con ello finalmente se inscribirá la compraventa.

Al respecto, en la exposición de nuestros argumentos vamos a ahondar en lo

que resulte pertinente sobre los requisitos legales necesarios para la emisión de los documentos antes mencionados, a fin de fundamentar la interposición de nuestro recurso impugnatorio.

102
LO TRIBUTARIO
NO VALE
000103

4.1 RESPECTO AL OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE EN EL QUE SE CONSTITUYE LO ORDENADO EN LA MEDIDA CORRECTIVA:

000113

4.1.1 Mediante la Resolución Final, la Comisión nos ordenó cumplir en un plazo perentorio de quince (15) días hábiles con la siguiente medida correctiva:

000114

- (i) Otorgar la Minuta y subsiguiente Escritura Pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
- (ii) Inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

(Subrayado y resaltado nuestro)

4.1.2 Es decir, la autoridad administrativa nos ordena - en el entendido equívoco que la suscripción de una Minuta y Escritura Pública de Compraventa constituyen actos de emisión unilateral - otorgar dichos documentos, sin observar que los referidos actos jurídicos son de naturaleza **BILATERAL**, y que para su emisión se requiere - **INDISPENSABLEMENTE** - de la participación e intervención de ambas partes. Así, al ser la Escritura Pública un acto originado como consecuencia de la emisión previa de una Minuta de Compraventa, es de conocimiento público que el Notario no emitirá Escritura Pública alguna, sino cuenta con la Minuta de Compraventa completamente firmada por todas las partes intervinientes y demás requisitos legales que tenga a bien solicitar el Notario.

4.1.3 Lo anterior se agrava más aún, si tenemos en consideración que la autoridad administrativa va más allá y solicita además a nuestra representada obtener la inscripción del título de propiedad, sin tener en cuenta que para la consecución de dicho acto es necesaria la presentación de la Escritura Pública que acredite el mismo, según lo señala el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, lo cual deviene en imposible si no se cuenta con la participación de todas las partes, tal cual lo hemos expuesto en el párrafo precedente:

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, **en virtud de título que conste en instrumento público**, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

(...)

(el resaltado y subrayado es nuestro)

4.1.4 Por su parte, el artículo 12 y 23, del cuerpo legal previamente citado establecen lo siguiente:

Artículo 12.- Solicitud de Inscripción

El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar.

El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados.

(...)

(el resaltado y subrayado es nuestro)

Artículo 23.- Contenido del asiento de presentación

Cada asiento de presentación tendrá un número de orden en atención a la presentación del título a la Oficina del Diario. **El asiento contendrá, bajo responsabilidad del funcionario encargado de extender el mismo, los siguientes datos:**

(...)

c) Naturaleza del documento o documentos presentados, sean éstos públicos o privados, con indicación del tipo de acto que contiene, de la fecha, **cargo y nombre del Notario** o funcionario que los autorice o autentique;

(...)

(el resaltado y subrayado es nuestro)

4.1.5 Adicionalmente a lo expuesto, es necesario indicar que la autoridad administrativa no ha considerado que previamente al otorgamiento de una Escritura Pública de compraventa, el Notario Público tiene la

LO RESOLV
NO 102

obligación - por Ley - de verificar el cumplimiento de ciertos requisitos tributarios que corresponde cumplir a cada una de las partes, como por ejemplo, el relativo a lo establecido en el artículo 7° de la Ley de Tributación Municipal¹, cuyo tenor indica que es obligación de los notarios exigir la acreditación del pago del impuesto predial e impuesto de alcabala en los casos que se transfieran bienes inmuebles.

000104
NO VALI

000114

4.1.6 Es decir, si bien la propiedad aún no se encuentra inscrita a nombre de la Denunciante en los Registros Públicos, resulta pertinente precisar que, de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico los Registros Públicos constituyen un sistema declarativo con efectos publicitarios que pretenden resguardar la fe pública, más no es un sistema constitutivo para el reconocimiento del derecho inscrito.

000115

4.1.7 Lo anterior además se encuentra secundado con lo establecido en el Código Civil Peruano, el cual contempla en su artículo 949, el cual señala que "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".

4.1.8 Por otro lado, cabe precisar que el documento contractual de compraventa que fuera suscrito previo a la Minuta de Compraventa, objeto de la presente denuncia, establecía claramente que la transferencia de la propiedad se originaría a la cancelación de la totalidad del precio de venta, acto que tuvo lugar con fecha 03 de julio de 2014, día en el que la Denunciante pagó la totalidad del precio de venta, teniendo la Denunciante la posesión y disfrute exclusivo del bien (según Acta de entrega que se adjunta al presente), con lo cual el sujeto pasivo en las obligaciones tributarias es la Denunciante, por lo que la acreditación en el cumplimiento de dichos requisitos para el otorgamiento de la Escritura Pública, no podrían ser atribuidos a terceros, ya que esto está determinado por la Ley de la materia.

4.1.9 Teniendo en consideración todo lo previamente expuesto, cuando la Comisión nos ordena otorgar Minuta y subsiguiente Escritura Pública de Compraventa, sin mencionar que es REQUISITO INDISPENSABLE que la Denunciante cumpla con la suscripción de los documentos, así como la presentación de los documentos que tenga a bien solicitarle el Notario y/o precisar que la medida correctiva impuesta a nuestra representada se aplique, SIEMPRE QUE la Denunciante hubiere cumplido con la suscripción y emisión de los documentos e información correspondiente

1 LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL

Artículo N° 7.- Los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido.

al acto específico de compraventa, está imponiendo a nuestra representada un objeto física y jurídicamente imposible, por lo que el acto no tendría uno de sus elementos esenciales, según lo establecido en el Artículo N° 140, del Código Civil Peruano:

Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales

Artículo 140°.- El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

(el resaltado y subrayado es nuestro)

- 4.1.10 Al respecto, en la doctrina se entiende por objeto físicamente imposible lo siguiente: "El objeto del negocio es físicamente imposible, en general, cuando en el plano de la realidad física, las reglas negociales no pueden ser ejecutadas"², mientras que por el objeto jurídicamente se entiende lo siguiente: "La imposibilidad jurídica de un acto se relaciona directamente con la capacidad de que el acto celebrado por las partes no cumpla con la finalidad jurídica deseada por ellas"³.
- 4.1.11 Es decir, resulta física imposible y jurídicamente imposible que nuestra representada, a través de su actuar UNILATERAL, pueda otorgar, suscribir e inscribir los documentos y acto jurídico celebrado con la Denunciante.
- 4.1.12 Ante lo expuesto, debemos mencionar a la Comisión que antes de la emisión de la Resolución Final, mediante cartas notariales de fecha 2 de mayo de 2018 y 22 de junio de 2018, hemos solicitado reiteradamente a la Denunciante que se apersona a nuestras oficinas y suscriba la Minuta de compraventa, a fin de iniciar los trámites notariales para la emisión de la Escritura Pública correspondiente; sin embargo, y pese a los reiterados intentos de comunicación, a la fecha la Denunciante no se ha apersonado, como tampoco nos ha brindado dirección alguna en la que podamos remitirle los documentos para su suscripción.
- 4.1.13 En ese sentido, queda acreditado que pese a las diferentes oportunidades en la que le hemos reiterado nuestra intención de proporcionarle a la Denunciante la Minuta de Compraventa para que cumpla con suscribirla, no hemos obtenido respuesta alguna.

² Citados por ESCOBAR ROZAS, Freddy. Op. cit., p. 918

³ Castillo Freyre, La Teoría de los Actos Propios y la Nulidad ¿Regla o Principio de Derecho?

4.1.14 Dado lo expuesto, no existe medio legal que nos permita "obligar" a la Denunciante para que suscriba y/o emita los documentos necesarios para concluir con la inscripción del inmueble a su nombre, siendo el único supuesto el inicio de un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, el mismo que tampoco podría ser iniciado como tal, por cuanto el pre-requisito para su consecución es que la parte demandante tenga minuta de compraventa suscrita por todos los intervinientes. En consecuencia, y dadas las consideraciones expuestas, si ni siquiera a nivel judicial podríamos obtener el acto de emisión de escritura pública, cómo es que la autoridad administrativa pretende imputar como medida correctiva una serie de actos que escapan de nuestra voluntad.

4.1.15 Resulta pertinente precisar a la autoridad que no pretendemos desconocer nuestro allanamiento ni desobedecer la medida correctiva impuesta, no obstante, Sí corresponde a los derechos de nuestra representada resaltar y sustentar las razones que le imposibilitan cumplir lo ordenado, siendo que ha quedado acreditado además nuestra representada ha actuado con total predisposición, desde antes del inicio del procedimiento, y buena fe, en el entendido de acceder a lo solicitado por la Denunciante, teniendo como límite lo que señala el propio ordenamiento jurídico.

4.1.16 En el improbable caso en el que la Sala resuelva ratificando lo señalado por la Comisión, se estaría emitiendo en un mensaje peligroso al consumidor y contrario a la normativa vigente aplicada al caso específico. Así, el consumidor tendrá la potestad, a su sola voluntad, de no ejercer ningún acto en el que sea necesaria su participación, generando el INCUMPLIMIENTO INVOLUNTARIO del proveedor, y en consecuencia, afectando sus derechos, a pesar de haber existido un acto previo de reconocimiento del error (allanamiento).

4.1.17 Ante lo expuesto, corresponde plantearle las siguientes preguntas a la autoridad administrativa:

¿CÓMO PODRÍAMOS CUMPLIR CON EL OTORGAMIENTO DE UNA ESCRITURA PÚBLICA SI LA DENUNCIA SE NIEGA A FIRMAR EL DOCUMENTO PREVIO (MINUTA)?, ¿EN BASE A QUÉ MECANISMO LEGAL PODEMOS SUPLIR LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE LA DENUNCIANTE?, ¿CÓMO PODRÍAMOS ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES PREVIOS A LA EMISIÓN DE UNA ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRESPONDE POR LEY A LA DENUNCIANTE?

4.2 RESPECTO A LA INCONGRUENCIA PROCESAL QUE EXISTE ENTRE LO SOLICITADO POR LA DENUNCIANTE Y LO ORDENADO POR LA COMISIÓN:

4.2.1 Como hemos indicado en el numeral 3.1, la Denunciante solicitó a la Comisión lo siguiente:

- (i) *La entrega de la Minuta y Escritura Pública del inmueble adquirido por la Denunciante y que ante la demora todos los gastos sean asumidos por la denunciada.*
- (ii) *La inscripción de la propiedad de la Denunciante ante los Registros Públicos.*

4.2.2 Es decir, la Denunciante solicitó que, ante la demora incurrida por nuestra representada en entregar la 1) Minuta y 2) Escritura Pública, sea ésta quien asuma los **GASTOS** correspondientes a la emisión de dichos documentos, lo que se traduce al pago que se debe efectuar a favor del Notario que intervendrá en la elaboración y emisión de dichos documentos, tal y como se indica en el Decreto Ley N° 26002, Ley del Notariado:

Artículo 16.- El notario está obligado a:

(...)

d) *Cobrar honorarios profesionales de conformidad con el arancel.*

(...)

Artículo 57.- El cuerpo de la escritura contendrá:

a) *La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente;*

(...)

(Subrayado y resaltado nuestro)

4.2.3 En ese sentido, cuando la Denunciante indicó: "... y que ante la demora todos los **GASTOS** sean asumidos por la denunciada", hacia clara referencia a los costos que acabamos de citar (gastos al abogado que autorice la Minuta y los costos notariales para la emisión de la Escritura Pública); y en ese entendido, formulamos nuestro allanamiento a sus pretensiones, contemplando además el costo y/o gasto adicional por el trámite de inscripción; es decir, aceptamos asumir el pago de los gastos en los que se incurriría por la emisión de la 1) Minuta y 2) Escritura Pública, así como la inscripción de la propiedad a favor de la Denunciante.

4.2.4 Sin embargo, la Resolución Final emitida por la Comisión nos Ordena lo siguiente: cumplir en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, con las siguientes medidas correctivas: 00100.

- (i) Otorgar la Minuta y subsiguiente Escritura Pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e, 000110
- (ii) Inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble. 000117

(Subrayado y resaltado nuestro)

4.2.5 Es decir, la pretensión de la Denunciante (al igual que nuestro Allanamiento) versa únicamente en asumir los gastos en el otorgamiento de 1) Minuta de compraventa y 2) Escritura Pública, así como en la eventual inscripción de la compraventa a favor de la Denunciante; mientras que la Comisión al indicar que debemos otorgar ambos documentos y obtener la inscripción en un plazo perentorio de quince (15) días hábiles de notificada la Resolución Final, ha trasladado a nuestra representada (como si se tratase de actos unilaterales) la responsabilidad exclusiva en la emisión de dichos documentos y obtención de su inscripción, lo que decae en Incongruencia Procesal, pues su fallo - Resolución- contempla uno de los supuestos de improcedencia que a nivel procesal es contemplado por el Código Procesal Civil Peruano en su artículo 427, al establecer como un requisito de procedencia de la demanda el OBJETO FÍSICA Y JURÍDICAMENTE POSIBLE⁴.

4.2.6 A lo anterior, habría que precisar que el plazo otorgado por la autoridad es incongruente con la gestión operativa de los actos solicitados como medidas correctivas, teniendo en cuenta que sólo el mérito de calificación registral tiene un plazo de siete días, de acuerdo a la

4 CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Artículo 427.- Improcedencia de la demanda. -

El Juez declarará improcedente la demanda cuando:

1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar;
2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;
3. Advierta la caducidad del derecho;
4. Carezca de competencia;
5. No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio;
6. El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible; o
7. Contenga una indebida acumulación de pretensiones.

Si el Juez estimara que la demanda es manifiestamente improcedente, la declara así de plano expresando los fundamentos de su decisión y devolviendo los anexos. Si la resolución que declara la improcedencia fuese apelada, el Juez pondrá en conocimiento del demandado el recurso interpuesto. La resolución superior que resuelva en definitiva la improcedencia, produce efectos para ambas partes.

normativa aplicable a la materia, según lo precisa el artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos:

Artículo 25.- Vigencia del asiento de presentación

El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de este Reglamento. **Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.**

(el subrayado y resaltado es nuestro)

- 4.2.7 Siendo que lo anterior, será aplicable en la medida que la Denunciante hubiera firmado los documentos de transferencia de manera inmediata y siempre que el Notario hubiera emitido la Escritura Pública en un lapso de tiempo también cuasi inmediato, con la correspondiente toma de firmas a nuestros representantes, la cual se realizar en las oficinas centrales ubicadas en la ciudad de Lima, lo cual por más absoluta coordinación y pre-disposición que hubiera existido entre las parte, probablemente no se hubiera logrado en los 8 días previos al ingreso del documento a los registros para su inscripción.
- 4.2.8 A mayor gravedad de los hechos y que no contáramos con la intervención de la Denunciante y tuviéramos que iniciar un eventual proceso judicial DE HACER o de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, el plazo otorgado por la autoridad administrativa no solo es inviable, sino que resulta hasta anecdótico.
- 4.2.9 Dado lo expuesto, entendemos que la Comisión en un acto administrativo erróneo, y sin intención de afectar a una de las partes, ha concedido y ordenado actos que están fuera del ámbito física y jurídicamente posible para una de las partes (en este caso, nuestra representada), y no ha considerado que el procedimiento de emisión de 1) Minuta de compraventa y 2) Escritura Pública, con la subsecuente inscripción en los registros públicos están condicionados a la intervención de la Denunciante, como parte del acto jurídico celebrado -compraventa- siendo insuficiente fáctica y jurídicamente nuestra intervención unilateral para perfeccionar el acto jurídico.
- 4.2.10 Asimismo, consideramos oportuno indicar los Principios de la Ley del

Procedimiento Administrativo General, que han sido vulnerados con las medidas correctivas que ha dictado la Comisión:

"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:

1.1. **Principio de legalidad.** - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

1.2. **Principio del debido procedimiento.** - Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a **obtener una decisión motivada y fundada en derecho.** La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

(...)

1.4. **Principio de razonabilidad.** - Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, **deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido".**

(...)

1.8. **Principio de conducta procedimental.** - La autoridad administrativa, los administrados, sus representantes o abogados y, en general, todos los partícipes del procedimiento **realizan sus respectivos actos procedimentales guiados por el respeto mutuo, la colaboración y la buena fe.** Ninguna regulación del procedimiento administrativo puede interpretarse de

modo tal que ampare alguna conducta contra la buena fe procesal. 00108

(Subrayado y resaltado nuestro)

4.2.11 Finalmente - sin ánimo de generar malestar en la autoridad – y teniendo en consideración que entendemos que la imposición señalada proviene de una interpretación equívoca del proceso operativo para la emisión y suscripción de minutas y escrituras públicas de compraventa y su subsecuente inscripción en los registros públicos, corresponde tener en consideración que el artículo 376 del Código Penal establece lo siguiente: 00118

Artículo 376°.- Abuso de autoridad.- El funcionario público que, abusando de sus atribuciones, comete u ordena un acto arbitrario que cause perjuicio a alguien será reprimido con pena privativa de libertad no mayor de tres años.(...) 00119

4.2.12 El comportamiento típico del delito de abuso de autoridad del artículo 376° del Código Penal consiste, a grandes rasgos, en que un funcionario público ordene o cometa un acto arbitrario, que perjudica a alguien, empleando abusivamente las atribuciones públicas conferidas.

4.2.13 Asimismo, el tipo penal del delito de abuso de autoridad exige que el sujeto activo ordene o cometa un "acto arbitrario". El acto (orden, resolución o cualquier acto funcional) es arbitrario cuando contraviene el ordenamiento jurídico (Constitución, ley, reglamento, etc.) No obstante, reiteramos, que en el entendido que se ha emitido el acto administrativo impugnado, creyendo erróneamente que el mismo estaba amparado por la ley, el acto carecerá de dolo y por lo tanto no debería generarse el delito.

4.2.14 No obstante, sí es responsabilidad de la autoridad administrativa que los errores que hubiera generado, aún cuando derivaran de un actuar poco diligente y sin dolo, no generen mayores costos, gastos o actos de indefensión que afecten el debido procedimiento del administrado.

De lo señalado, se desprende que la Comisión ha ordenado que se cumpla con una Medida Correctiva que vulnera nuestros derechos como administrados y nuestro Derecho al Debido Procedimiento, lo que entendemos se ha producido por un error en la inobservancia de las normas que involucran el cumplimiento de dichas medidas correctivas y la participación indispensable que tiene la Denunciante ante las mismas.

Finalmente, solicitamos a la autoridad administrativa, modifique las medidas correctivas, y nos ordene cumplir con las acciones que nos corresponden como

vendedores del bien inmueble, así como acepte nuestro allanamiento a las pretensiones formuladas por la Denunciante, la cual específicamente ha solicitado que, ante nuestra demora al entregarle la Minuta, y cumplamos con los gastos notariales y registrales para que inscriba la propiedad a su favor ante los Registros Públicos.

4.3 RESPECTO A LA IMPOSIBILIDAD DE DEVOLVER EL IMPORTE DE S/ 36.00 POR FALTA INTERES DE LA DENUNCIANTE:

Que bajo los mismos supuestos y consideraciones plasmadas en nuestro escrito de apelación respecto a las medidas correctivas antes precisadas, solicitamos a la autoridad se manifieste respecto a cómo materializaremos el pago de costas y costos de S/ 36.00 a la Denunciante, en caso la misma se niegue a recibirlas, por lo que sugerimos tenga a bien convocar una Audiencia de Conciliación en la cual se nos brinde la oportunidad de cumplir con lo ordenado por la autoridad administrativa.

POR LO TANTO:

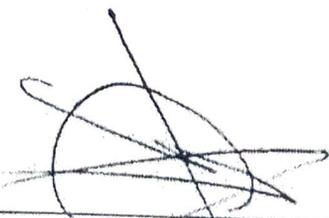
Solicitamos a la Comisión tener por interpuesto el presente recurso de Apelación y proceder a elevar el expediente al Superior Jerárquico a fin de que ésta, **REVOQUE** y/o declare la **NULIDAD** de la Resolución Final en los extremos que hemos indicado.

PRIMER OTROSÍ DECIMOS: Adjuntamos copia de los siguientes medios probatorios:

- Vigencia de Poder y DNI de nuestra Representante Legal.
- Cartas de requerimiento de apersonamiento para la suscripción de la Minuta de compraventa.
- Copia de la Minuta de Compraventa
- Acta de entrega de inmueble.

SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS: Que, acompañamos copias suficientes del presente escrito.

Lima, 01 de octubre de 2018



CINTIA NOHELY FUENTES RODAS
LOS PORTALES S.A.

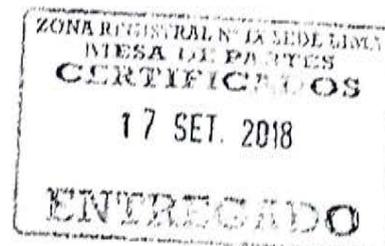
REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
LIBRO DE SOCIEDADES ANONIMAS

CERTIFICADO DE VIGENCIA

El funcionario que suscribe, **CERTIFICA**:

Que, en la partida electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, consta registrado y vigente el **PODER** a favor de **FUENTES RODAS CINTIA NOHELY**, identificado con D.N.I N° 45226928, cuyos datos se precisan a continuación:

DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: LOS PORTALES S.A.
LIBRO: SOCIEDADES ANONIMAS
ASIENTO: C00202/D00026 **FICHA:** 0000126437
CARGO: APODERADA TIPO C



FACULTADES:

SE ACORDO:

(...)

C. OTORGAMIENTO DE PODER TIPO "C" A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

(...)

CINTIA NOHELY FUENTES RODAS, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 45226928 (...)

ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA CON UN APODERADO TIPO "A", TENDRÁN LAS SIGUIENTES FACULTADES:

"PODRÁN FIRMAR EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, CLÁUSULAS ADICIONALES, RESOLUCIONES DE COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, ASÍ COMO MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL ÍNTEGRO DE LAS VENTAS DE INMUEBLES MATERIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y/O DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADOS POR LA EMPRESA

*mag ...**

DOCUMENTO QUE DIO MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN:

COPIA CERTIFICADA DE FECHA 02/11/2017, EXPEDIDA POR EL NOTARIO DE LIMA LUIS ARIAS SCHREIBER MONTERO DONDE CONSTA EL ACTA DE LA SESION DE DIRECTORIO DEL 03 10 2017

II. ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS:

NINGUNO

III. TITULOS PENDIENTES:

NINGUNO.

IV. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS:

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : Artículo 81 - Delimitación de la responsabilidad - El servidor responsable que expide la publicidad formal no asume responsabilidad por los defectos o las inexactitudes de los asientos registrales, Índices automatizados, y títulos pendientes que no consten en el sistema informático.

V. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO:

NINGUNO

N° de Fojas del Certificado: 1

Derechos Pagados S/ 25.00 Recibo: 2018-399-00029951
Total de Derechos: S/ 25.00

Verificado y expedido por MIGUEL ANGEL ARAUJO GUTIERREZ, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina

sunarp

Registral de LIMA, a las 08:31:41 horas del 17 de Septiembre del 2018.

MIEMBRO DEL COLEGIO DE ABOGADOS
Abogado Certificado
Calle 10 de Agosto 100, Lima

000110
NO VALE

000120

000121



Jr. Mariscal La Mar (Ex Ugarte y Moscoso) #991
Esquina con Av. del Ejército - Magdalena
T: (511) 211 4466
www.losportales.com.pe



Los Portales



02 de Mayo de 2018,

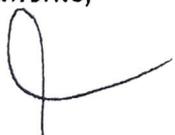
Señor(a):
CARLA MARILU PEREZ PALOMINO
Calle Alvarez Calderon Dpto 301, Distrito de San Borja
Lima. -

Referencia : Firma de Minuta de Compraventa

De nuestra consideración:

Mediante la presente le expresamos nuestros cordiales saludos y cumplimos con informarle que a la fecha contamos con la Minuta de Compraventa solicitada, indicándole que puede acercarse a nuestras oficinas de Servicio al Cliente, ubicadas en: Carretera Panamericana Sur Km. 303 – Ica (altura entrada a Urbanización San Carlos, frente a Ministerio Público), en el horario de Lunes a Viernes, de 9:00 a.m. a 1:30 p.m. y de 3:30 p.m. a 5:30 p.m., a fin de proceder con la firma de su Minuta de Compraventa correspondiente a su inmueble denominado Lote N° 22 de la Manzana E, ubicado en nuestro proyecto "Villas del Sol de Ica – III Etapa".

Atentamente,


LOS PORTALES S.A.
Servicio al Cliente

Esta carta no ha sido redactada en esta Notaría

Ugarte y Moscoso 991, Esquina con Av. El Ejército, Magdalena del Mar, Lima 17, Perú
Teléfono: (511) 211 4473 Fax: (511) 610 4041

www.losportales.com.pe

CARGO



Los Portales

VIVIENDA

NOTARIA
SANDRO MAS CARDENAS
 Protocolaria: 446796 Tallores
 Telfs.: 446-2047 / 446-0198

25 JUN 2018

CARTA NOTARIAL RECIBIDO

CARGO

Lima, 22 de junio del 2018

Señor(a)
CARLA PEREZ PALOMINO
CA JOSE ALVAREZ CALDERON N°113 DPTO 301 COMPLEJO RESIDENCIAL INGRESO DELIMA TAMBO
SAN BORJA. -

Referencia : **Suscripción de Minuta de Compraventa**

De nuestra consideración:

Mediante el presente la saludamos cordialmente y le reiteramos que a la fecha ya se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de Ica, la Independización definitiva de todos los inmuebles que conforman el Proyecto "VILLAS DE SOL DE ICA III".

Por lo antes expuesto, le agradeceremos acercarse con su documento de Identidad, a nuestras oficinas de Servicio al Cliente ubicadas en: Jirón Mariscal La Mar N° 991 (Ex. Jirón Manuel Ugarte y Moscoso) - Esquina Av. Del ejercito 1205-1215-1225 - Magdalena Del Mar y/o a cualquiera de nuestras oficinas de Servicio al Cliente, ubicadas en las diferentes plazas de Lima y provincia, en el horario comprendido entre las 09:00 a.m. a 12:30 p.m. y de 3:00 p.m. a 5:30 p.m. horas, de lunes a viernes, a fin de suscribir la minuta de compraventa, correspondiente al inmueble que usted ha adquirido con nuestra empresa.

Asimismo, le ofrecemos nuevamente las disculpas del caso, con respecto a los inconvenientes que usted señala haber tenido, en sus diferentes visitas a nuestra área de Servicio al cliente.

Aprovechamos esta oportunidad para comentarles que, actualmente contamos con una plataforma virtual, mediante la cual usted podrá realizar sus Consultas y/o Reclamos de manera más rápida y eficiente. Para tener acceso a esta plataforma, usted deberá registrarse como usuario a través de la Web Los Portales Vivienda, dando un click: <http://www.losportales.com.pe/cuenta/micuenta/ingreso>. Si necesita mayor explicación sobre esta herramienta puede descargarse el PDF tutorial dando click: <http://www.losportales.com.pe/static/portales/docs/LOS-PORTALES-200116.pdf> o llamando a nuestro Call Center al N° 01-2114473 o al 0-800-12-700.

Muy atentamente,

Erika Culque Berttini
Servicio al Cliente

Esta carta no ha sido redactada en esta Notaría

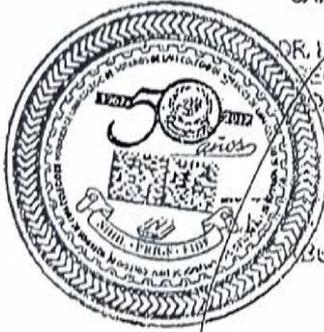
Esta carta no ha sido redactada en este Oficio

000111
000121
000122



DEJO CONSTANCIA QUE EL ORIGINAL DE LA PRESENTE CARTA NOTARIAL HA SIDO DILIGENCIADA EN: CALLE JOSE ALVAREZ CALDERON N° 113 DPTO. 301 COMPLEJO RESIDENCIAL TORRES DE LIMATAMBO - SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DANDO FE QUE LA MISMA HA SIDO DEJADO BAJO PUERTA CON AUTORIZACION DEL REMITENTE LUEGO QUE REALIZADO EL LLAMADO NO HUBO PERSONA ALGUNA QUE ATENDIERA NI DIERA RAZON. A TENOR DE LO DISPUESTO POR EL ART. 95 INC. "A" Y ART. 100 DE LA LEY DEL NOTARIADO. EL DIA 28 DE JUNIO DEL 2018. EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACION A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA. =====

LIMA, 02 DE JULIO DEL 2018



POR AUSENCIA DEL DOCTOR
SANDRO RAÚL MAS CARDENAS
FIRMA EN SU LUGAR:
DR. LEONARDO BARTRA VALDIVIESO
SEGUN LICENCIA CONCERIDA
POR EL COLEGIO DE NOTARIOS
DE LIMA.

LEONARDO BARTRA VALDIVIESO
ABOGADO NOTARIO DE LIMA



Lima, 31 de Julio de 2014

PROFORMA N° 46796

Señor(a)(es)
PÉREZ PALOMINO, CARLA MARILU
C.H. RAUL PORRAS C.H. F-09 URB. RAUL PORRAS BARRENECHEA
ICA



PÉREZ PALOMINO, CARLA MARILU
ICA ICA
C.H. RAUL PORRAS C.H. F-09 URB. RAUL PORRAS
BARRENECHEA, PÉREZ PALOMINO, CARLA MARILU
LOS PORTALES

Asunto: **Entrega de Inmueble**
Proyecto: **"MV VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA"**

INMUEBLE: **E 22**

De nuestra especial consideración:

Sirva la presente para hacerle llegar nuestro más cordial saludo y precisar algunos detalles relativos a la entrega de su inmueble ubicado en nuestro proyecto "MV VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA".

Al respecto y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compraventa, suscrito entre las partes, el mismo que señala que: "A fin de formalizar la entrega del inmueble materia del presente contrato, LOS PORTALES citará por escrito a EL COMPRADOR, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega. SI EL COMPRADOR no concurriera a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que el inmueble materia del mismo ha sido debidamente entregado por LOS PORTALES y recibido por EL COMPRADOR conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega".

Por lo expuesto en el párrafo precedente, informamos a usted que, al no haber concurrido a la entrega formal de su inmueble, y en consecuencia, al no haber formalizado la recepción del mismo mediante la firma del acta de entrega, resolvemos dar por entregado dicho inmueble bajo la condición de entrega tácita.

En caso tuviese alguna consulta, apreciaremos nos la haga saber llamando a nuestra Central de Servicio de atención al cliente, al número (01) 211-4473.

Si a la recepción de la presente carta, usted ya regularizó su entrega, le agradeceremos hacer caso omiso a la misma.

Nos despedimos agradeciendo por la gentil atención que brinde a la presente.

Muy cordialmente,



Renzo Ocola Ortega
Servicio al Cliente

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de Escrituras Públicas una de Compraventa, que celebran:

- A) **LA VENDEDORA: LOS PORTALES S.A.**, con R.U.C. N° 20301837896, debidamente representada por la señora Amanda Luisa Barbieri Aquije, identificada con D.N.I. N° 09938279 y por el señor Ivo Tomasevich Colchón, identificado con DNI N° 09996204, facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, con domicilio en el Jirón Mariscal La Mar (Ex Calle Ugarte y Moscoso) Nro. 991, Piso 07, en el distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.
- B) **EL COMPRADOR: CARLA MARILÚ PÉREZ PALOMINO**, de nacionalidad peruana, identificada con DNI N° 42961481, con estado civil casada con el señor Julián Santiago Díaz Roca, la primera de los cuales adquiere en calidad de bien propio según Régimen de Separación de Bienes inscrito en la Partida Electrónica N° 13589043 del Registro Personal de Lima, con domicilio en Calle José Álvarez Calderón N° 113 Dpto. 301 Complejo Residencial Torres de Limatambo, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERA. - **LA VENDEDORA** es titular del derecho real de propiedad del inmueble ubicado en el Lote No. 22 de la Manzana E del Proyecto de Habilitación Urbana para viviendas denominado "**Villas del Sol de Ica - III Etapa**", el mismo que tiene un área, linderos y medidas perimétricas que constan inscritas en la Partida Electrónica N° 11114200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica.

SEGUNDA. - Con fecha 13 de febrero de 2013, las partes contratantes suscribieron un contrato privado de compromiso de Compraventa Garantizada.

COMPRAVENTA DEFINITIVA

TERCERA. - Por medio del presente instrumento, formalizando el documento referido en la cláusula precedente, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR** el Lote N° 22 de la Manzana E del Proyecto "**Villas del Sol de Ica - III Etapa**", con el área, linderos, medidas perimétricas y demás datos que constan inscritos en la partida electrónica indicada previamente.

CUARTA. - La presente compraventa comprende los aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al inmueble materia del presente contrato, sin reserva ni limitación alguna, la misma que se realiza **AD CÓRPU**S.

PRECIO DE VENTA

QUINTA. - El precio pactado de común acuerdo por las partes por la transferencia de propiedad del inmueble, asciende a la suma de S/ 82,844.00 (Ochenta y Dos Mil Ochocientos Cuarenta y Cuatro con 00/100), la misma que no incluye I.G.V., de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley de Impuesto General a las Ventas (D.S N° 055-99-EF), el cual ha sido íntegramente pagado por **EL COMPRADOR** antes de la firma del presente documento.

SEXTA. - Las partes declaran que entre el precio de venta pactado y el inmueble materia de la Compraventa, existe la más justa y perfecta equivalencia, y que si alguna diferencia hubiese de más o de menos se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tiendan a invalidar los efectos legales de la presente transferencia, así como a los plazos para interponerlas.

CARGAS Y GRAVÁMENES

SÉTIMA. - Las partes declaran que sobre el inmueble materia de venta no existe ningún gravamen, embargo, ni medida judicial o extrajudicial que limite la libre disposición del bien, obligándose no obstante **LA VENDEDORA** al saneamiento de ley.

IMPUESTOS

OCTAVA. - EL COMPRADOR declara ser el responsable de todos los gastos frente al Fisco y al Municipio respectivo por concepto de Impuesto Predial, Impuesto de Alcabala, Arbitrios y cualquier otro impuesto, contribución o tasa por crearse relacionada con el inmueble materia del presente contrato, así como obligaciones referidas a servicios públicos.

GASTOS

NOVENA. - Todos los trámites y gastos notariales y registrales que origine la presente minuta, incluyendo los que se generen para el otorgamiento e inscripción de la Escritura Pública correspondiente correrán por cuenta y costo de LA VENDEDORA.

JURISDICCIÓN

DÉCIMA.- En el improbable caso de que las partes involucradas en el presente contrato no pudieran solucionar amigablemente, toda y cualquier discrepancia o controversia que surja respecto de alguno - todos o cualquiera - de los aspectos mencionados, por la presente las partes renuncian voluntariamente al fuero de sus respectivos domicilios y se someten expresamente a la jurisdicción y decisión de los magistrados competentes (especializados en lo civil) del Distrito Judicial de Lima, señalando como sus domicilios los indicados en la introducción del presente documento.

Agregue Ud. Señor Notario todo lo demás de ley y curse partes al Registro de Predios de Ica para su inscripción.

Lima, 05 de setiembre de 2018



AMANDA LUISA BARBIERI AQUIJE
LA VENDEDORA



IVO TOMASEVICH COLICHÓN
LA VENDEDORA

EL COMPRADOR



CINTIA FUENTES ROJAS
C.A.L. 68442

NO VALI...

MESA DE PARTES VIRTUAL

000114
 NO VALI...

CARGO N°: 2018-V00-015076

De acuerdo al numeral 123.3 del artículo 123° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, y a la Directiva N° 008-2015/DIR-INDACOPI – "Reglas aplicables para la recepción de documentos por medios de transmisión a distancia dirigidos a los órganos resolutiveos del INDECOPI", para el envío de documentos, se pueden emplear medios de transmisión de datos a distancia, para lo cual deberán presentarse físicamente los mismos, dentro del tercer día hábil en la Mesa de Partes de la oficina cuya competencia territorial corresponda conforme a la Directiva correspondiente. En el caso de los documentos dirigidos a los órganos resolutiveos corresponde presentar un ejemplar impreso del acuse de recibo respectivo.

000124

Con fecha 02/10/2018 y hora 18:37:55 , se ha registrado la documentación de:

000129

RAZÓN SOCIAL	LOS PORTALES S.A.
DOCUMENTO	RUC -20301837896
CORREO	cfuentes@losportales.com.pe

Con destino hacia:

SEDE	SEDE CENTRAL
ÁREA DESTINO	COMISION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR 2 - CC2
OBSERVACIÓN	Recurso Impugnatorio Apelación

Conteniendo los siguientes documentos:

N°	Nombre del Archivo Adjunto	Tamaño (KB)
1	Escrito 1.pdf	524
2	Escrito 2.pdf	527

Atentamente,

INDECOPI

EXPEDIENTE N°: 153-2018/CC2

SUMILLA

INTERPONEMOS APELACION

Indecopi

137003

00115

SEÑORES DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 SEDE CENTRAL
DEL INDECOPI

2018 OCT 3 PM 12 27

LOS PORTALES S.A. (en adelante, "LOS PORTALES"), identificada con R.U.C. N° 20301837896, debidamente representada por la señora Cintia Nohely Fuentes Rodas, identificada con D.N.I. Nro. 45226928, según los poderes que lo facultan y que corren inscritos en la Partida Electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, los cuales obran en autos, con domicilio procesal en Jirón Mariscal La Mar (Ex Calle Ugarte y Moscoso) Nro. 991, Piso 7, ubicado en el distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, en el procedimiento seguido en contra de nuestra empresa por la señora **CARLA MARILÚ PÉREZ PALOMINO** (en adelante, la **Denunciante**), a Ustedes atentamente decimos que interponemos **RECURSO DE APELACIÓN**, según las siguientes consideraciones:

I. ACTO ADMINISTRATIVO OBJETO DE APELACIÓN:

1.1 Con fecha 11 de setiembre de 2018, hemos sido notificados con la Resolución Final N° 1920-2018/CC2, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 Sede Central del Indecopi (en adelante la "Comisión"), cuyo tenor literal resuelve lo siguiente:

(...)

SEGUNDO: Ordenar a Los Portales S.A. en calidad de medida correctiva que, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, cumpla con:

- (i) Otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
- (ii) Inscrita la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

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

TERCERO: Interponer a Los Portales S.A., una sanción de Amonestación.

CUARTO: Ordenar a Los Portales S.A. que en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación con la presente Resolución, cumpla con el pago de las costas ascendentes a S/ 36,00 a favor de la denunciante.

QUINTO: Informar a las partes que la presente Resolución tiene vigencia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, se informa que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Decreto Legislativo 807, el único recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 es el de apelación, el cual debe ser presentado ante dicho órgano colegiado en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación, ello de acuerdo a lo establecido en el artículo 216 del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; caso contrario, la Resolución quedará consentida.

II. OBJETO DE LA APELACIÓN:

Conforme a lo establecido en el numeral 109.1 del artículo 109°, en el literal b) del numeral 207.1 del artículo 207° y demás pertinentes de la Ley de Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 , así como también de conformidad con el artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI, y en el ejercicio de la facultad de contradicción de los actos administrativos, es que en el plazo legal interponemos **RECURSO DE APELACIÓN** contra parte de la Resolución Final N° 1920-2018/CC2, con la finalidad de que se REVOQUE y/o declare la NULIDAD de los siguientes extremos:

SEGUNDO: Ordenar a Los Portales S.A. en calidad de medida correctiva que, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, cumpla con:

- (i) Otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
- (ii) Inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante la partida

registral de propiedad de su inmueble.

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

Y

CUARTO: Ordenar a Los Portales S.A. que en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación con la presente Resolución, cumpla con el pago de las costas ascendentes a S/ 36,00 a favor de la denunciante.

Modificando y/o precisando la medida correctiva en atención a los fundamentos fácticos y jurídicos que exponemos a continuación.

III. **ANTECEDENTES**

3.1 Con fecha 7 de febrero de 2018, la Denunciante interpuso ante la Comisión una denuncia contra **Los Portales** por infracción a las normas de Protección al Consumidor, solicitando que:

- (i) **La entrega de la Minuta y Escritura Pública** del inmueble adquirido por la Denunciante y que por la demora todos los gastos sean asumidos por la denunciada.
- (ii) **La inscripción** de la propiedad de la Denunciante **ante los Registros Públicos.**

(el subrayado y resaltado es nuestro)

3.2 Mediante Resolución N° 1, notificada el 7 de marzo del 2018, la Comisión nos notificó su decisión de admitir a trámite la denuncia antes indicada, imputándonos infracciones al deber de idoneidad previsto en los artículos 18° y 19° del Código de Protección al Consumidor, por las siguientes conductas:

- (i) No habríamos entregado el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22;

(ii) No habríamos cumplido con extender la Minuta y Escritura Pública del contrato de compraventa de bien futuro de crédito hipotecario del lote 22, a fin de que sea inscrito en los Registros Públicos;

3.2 Con fecha 5 de julio de 2018, **LOS PORTALES** presentó sus descargas, absolviendo los requerimientos efectuados por la Comisión, y presentando **ALLANAMIENTO** a las pretensiones de la Denunciante, señalando de manera expresa su disposición a asumir los **costos y gastos (entiéndase notariales y registrales)** que se generasen por la emisión de la correspondiente escritura pública e inscripción del título de propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente.

3.3 Con fecha 17 de agosto de 2018, la Comisión emitió la Resolución Final N° 1920-2018/CC2 (en adelante, Resolución Final), la cual fue notificada a nuestro domicilio con fecha 11 de setiembre de 2018.

3.4 En tal sentido, encontrándonos dentro del plazo de ley y estando en desacuerdo con la Comisión sobre las medidas correctivas dictadas, a continuación, presentamos nuestra posición, sobre la base de los argumentos que a continuación detallamos.

IV. NUESTROS ARGUMENTOS:

Consideramos oportuno iniciar señalando la secuencia de documentos que deben ser emitidos para lograr la inscripción de transferencia de dominio de un bien inmueble ante los Registros Públicos, pues ésta es la finalidad de la Denunciante al recurrir ante la Comisión.

- Primero: Otorgamiento de la Minuta de compraventa, la cual debe ser suscrita **por el vendedor y el comprador** y debe tener la indicación (solicitud) de ser elevada a Escritura Pública.
- Segundo: Notario Público recibe la Minuta de compraventa (con las firmas completas) y demás documentos que solicite el Notario para este efecto a cada una de las partes (DNI, partida, HR/PU, entre otros), y en virtud a ello emite una Escritura Pública, la misma que debe **ser suscrita por el vendedor y el comprador**, con la indicación de que se emita el Parte Notarial respectivo, a nombre de un presentante determinado.
- Tercero: Emisión del Parte Notarial por parte del Notario Público, el cual deberá ser ingresado a la oficina de los Registros Públicos competente y con ello finalmente se inscribirá la compraventa.

Al respecto, en la exposición de nuestros argumentos vamos a ahondar en lo

que resulte pertinente sobre los requisitos legales necesarios para la emisión de los documentos antes mencionados, a fin de fundamentar la interposición de nuestro recurso impugnatorio.

4.1 RESPECTO AL OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE EN EL QUE SE CONSTITUYE LO ORDENADO EN LA MEDIDA CORRECTIVA:

4.1.1 Mediante la Resolución Final, la Comisión nos ordenó cumplir en un plazo perentorio de quince (15) días hábiles con la siguiente medida correctiva:

- (i) Otorgar la Minuta y subsiguiente Escritura Pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
- (ii) Inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

(Subrayado y resaltado nuestro)

4.1.2 Es decir, la autoridad administrativa nos ordena - en el entendido equívoco que la suscripción de una Minuta y Escritura Pública de Compraventa constituyen actos de emisión unilateral - otorgar dichos documentos, sin observar que los referidos actos jurídicos son de naturaleza **BILATERAL**, y que para su emisión se requiere - **INDISPENSABLEMENTE** - de la participación e intervención de ambas partes. Así, al ser la Escritura Pública un acto originado como consecuencia de la emisión previa de una Minuta de Compraventa, es de conocimiento público que el Notario no emitirá Escritura Pública alguna, sino cuenta con la Minuta de Compraventa completamente firmada por todas las partes intervinientes y demás requisitos legales que tenga a bien solicitar el Notario.

4.1.3 Lo anterior se agrava más aún, si tenemos en consideración que la autoridad administrativa va más allá y solicita además a nuestra representada obtener la inscripción del título de propiedad, sin tener en cuenta que para la consecución de dicho acto es necesaria la presentación de la Escritura Pública que acredite el mismo, según lo señala el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, lo cual deviene en imposible si no se cuenta con la participación de todas las partes, tal cual lo hemos expuesto en el párrafo precedente:

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, **en virtud de título que conste en instrumento público**, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

(...)

(el resaltado y subrayado es nuestro)

- 4.1.4 Por su parte, el artículo 12 y 23, del cuerpo legal previamente citado establecen lo siguiente:

Artículo 12.- Solicitud de Inscripción

El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar.

El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados.

(...)

(el resaltado y subrayado es nuestro)

Artículo 23.- Contenido del asiento de presentación

Cada asiento de presentación tendrá un número de orden en atención a la presentación del título a la Oficina del Diario. **El asiento contendrá, bajo responsabilidad del funcionario encargado de extender el mismo, los siguientes datos:**

(...)

c) Naturaleza del documento o documentos presentados, sean éstos públicos o privados, con indicación del tipo de acto que contiene, de la fecha, **cargo y nombre del Notario** o funcionario que los autorice o autentique;

(...)

(el resaltado y subrayado es nuestro)

- 4.1.5 Adicionalmente a lo expuesto, es necesario indicar que la autoridad administrativa no ha considerado que previamente al otorgamiento de una Escritura Pública de compraventa, el Notario Público tiene la

obligación - por Ley - de verificar el cumplimiento de ciertos requisitos tributarios que corresponde cumplir a cada una de las partes, como por ejemplo, el relativo a lo establecido en el artículo 7° de la Ley de Tributación Municipal¹, cuyo tenor indica que es obligación de los notarios exigir la acreditación del pago del impuesto predial e impuesto de alcabala en los casos que se transfieran bienes inmuebles.

- 4.1.6 Es decir, si bien la propiedad aún no se encuentra inscrita a nombre de la Denunciante en los Registros Públicos, resulta pertinente precisar que, de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico los Registros Públicos constituyen un sistema declarativo con efectos publicitarios que pretender resguardar la fe pública, más no es un sistema constitutivo para el reconocimiento del derecho inscrito.
- 4.1.7 Lo anterior además se encuentra secundado con lo establecido en el Código Civil Peruano, el cual contempla en su artículo 949, el cual señala que *"La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario"*.
- 4.1.8 Por otro lado, cabe precisar que el documento contractual de compraventa que fuera suscrito previo a la Minuta de Compraventa, objeto de la presente denuncia, establecía claramente que la transferencia de la propiedad se originaría a la cancelación de la totalidad del precio de venta, acto que tuvo lugar con fecha 03 de julio de 2014, día en el que la Denunciante pagó la totalidad del precio de venta, teniendo la Denunciante la posesión y disfrute exclusivo del bien (según Acta de entrega que se adjunta al presente), con lo cual el sujeto pasivo en las obligaciones tributarias es la Denunciante, por lo que la acreditación en el cumplimiento de dichos requisitos para el otorgamiento de la Escritura Pública, no podrían ser atribuidos a terceros, ya que esto está determinado por la Ley de la materia.
- 4.1.9 Teniendo en consideración todo lo previamente expuesto, cuando la Comisión nos ordena otorgar Minuta y subsiguiente Escritura Pública de Compraventa, sin mencionar que es REQUISITO INDISPENSABLE que la Denunciante cumpla con la suscripción de los documentos, así como la presentación de los documentos que tenga a bien solicitarle el Notario y/o precisar que la medida correctiva impuesta a nuestra representada se aplique, SIEMPRE QUE la Denunciante hubiere cumplido con la suscripción y emisión de los documentos e información correspondiente

1 LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL

Artículo N° 7. Los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido.

al acto específico de compraventa, está imponiendo a nuestra representada un objeto física y jurídicamente imposible, por lo que el acto no tendría uno de sus elementos esenciales, según lo establecido en el Artículo N° 140, del Código Civil Peruano:

Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales

Artículo 140°.- El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

(el resaltado y subrayado es nuestro)

4.1.10 Al respecto, en la doctrina se entiende por objeto físicamente imposible lo siguiente: "El objeto del negocio es físicamente imposible, en general, cuando en el plano de la realidad física, las reglas negociales no pueden ser ejecutadas"², mientras que por el objeto jurídicamente se entiende lo siguiente: "La imposibilidad jurídica de un acto se relaciona directamente con la capacidad de que el acto celebrado por las partes no cumpla con la finalidad jurídica deseada por ellas"³.

4.1.11 Es decir, resulta física imposible y jurídicamente imposible que nuestra representada, a través de su actuar UNILATERAL, pueda otorgar, suscribir e inscribir los documentos y acto jurídico celebrado con la Denunciante.

4.1.12 Ante lo expuesto, debemos mencionar a la Comisión que antes de la emisión de la Resolución Final, mediante cartas notariales de fecha 2 de mayo de 2018 y 22 de junio de 2018, hemos solicitado reiteradamente a la Denunciante que se apersona a nuestras oficinas y suscriba la Minuta de compraventa, a fin de iniciar los trámites notariales para la emisión de la Escritura Pública correspondiente; sin embargo, y pese a los reiterados intentos de comunicación, a la fecha la Denunciante no se ha apersonado, como tampoco nos ha brindado dirección alguna en la que podamos remitirle los documentos para su suscripción.

4.1.13 En ese sentido, queda acreditado que pese a las diferentes oportunidades en la que le hemos reiterado nuestra intención de proporcionarle a la Denunciante la Minuta de Compraventa para que cumpla con suscribirla, no hemos obtenido respuesta alguna.

² Citados por ESCOBAR ROZAS, Freddy. Op. cit., p. 918

³ Castillo Freyre, La Teoría de los Actos Propios y la Nulidad ¿Regla o Principio de Derecho?

4.1.14 Dado lo expuesto, no existe medio legal que nos permita "obligar" a la Denunciante para que suscriba y/o emita los documentos necesarios para concluir con la inscripción del inmueble a su nombre, siendo el único supuesto el inicio de un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, el mismo que tampoco podría ser iniciado como tal, por cuanto el pre-requisito para su consecución es que la parte demandante tenga minuta de compraventa suscrita por todos los intervinientes. En consecuencia, y dadas las consideraciones expuestas, si ni siquiera a nivel judicial podríamos obtener el acto de emisión de escritura pública, cómo es que la autoridad administrativa pretende imputar como medida correctiva una serie de actos que escapan de nuestra voluntad.

4.1.15 Resulta pertinente precisar a la autoridad que no pretendemos desconocer nuestro allanamiento ni desobedecer la medida correctiva impuesta, no obstante, Sí corresponde a los derechos de nuestra representada resaltar y sustentar las razones que le imposibilitan cumplir lo ordenado, siendo que ha quedado acreditado además nuestra representada ha actuado con total predisposición, desde antes del inicio del procedimiento, y buena fe, en el entendido de acceder a lo solicitado por la Denunciante, teniendo como límite lo que señala el propio ordenamiento jurídico.

4.1.16 En el improbable caso en el que la Sala resuelva ratificando lo señalado por la Comisión, se estaría emitiendo en un mensaje peligroso al consumidor y contrario a la normativa vigente aplicada al caso específico. Así, el consumidor tendrá la potestad, a su sola voluntad, de no ejercer ningún acto en el que sea necesaria su participación, generando el INCUMPLIMIENTO INVOLUNTARIO del proveedor, y en consecuencia, afectando sus derechos, a pesar de haber existido un acto previo de reconocimiento del error (allanamiento).

4.1.17 Ante lo expuesto, corresponde plantearle las siguientes preguntas a la autoridad administrativa:

¿CÓMO PODRÍAMOS CUMPLIR CON EL OTORGAMIENTO DE UNA ESCRITURA PÚBLICA SI LA DENUNCIA SE NIEGA A FIRMAR EL DOCUMENTO PREVIO (MINUTA)?, ¿EN BASE A QUÉ MECANISMO LEGAL PODEMOS SUPLIR LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE LA DENUNCIANTE?, ¿CÓMO PODRÍAMOS ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES PREVIOS A LA EMISIÓN DE UNA ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRESPONDE POR LEY A LA DENUNCIANTE?

4.2 RESPECTO A LA INCONGRUENCIA PROCESAL QUE EXISTE ENTRE LO SOLICITADO POR LA DENUNCIANTE Y LO ORDENADO POR LA COMISIÓN: 000124

4.2.1 Como hemos indicado en el numeral 3.1, la Denunciante solicitó a la Comisión lo siguiente:

(i) La entrega de la Minuta y Escritura Pública del inmueble adquirido por la Denunciante y que ante la demora todos los gastos sean asumidos por la denunciada. 000134

(ii) La inscripción de la propiedad de la Denunciante ante los Registros Públicos. 000135

4.2.2 Es decir, la Denunciante solicitó que, ante la demora incurrida por nuestra representada en entregar la 1) Minuta y 2) Escritura Pública, sea ésta quien asuma los **GASTOS** correspondientes a la emisión de dichos documentos, lo que se traduce al pago que se debe efectuar a favor del Notario que intervendrá en la elaboración y emisión de dichos documentos, tal y como se indica en el Decreto Ley N° 26002, Ley del Notariado:

Artículo 16.- El notario está obligado a:

(...)

d) Cobrar honorarios profesionales de conformidad con el arancel.

(...)

Artículo 57.- El cuerpo de la escritura contendrá:

a) La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente;

(...)

(Subrayado y resaltado nuestro)

4.2.3 En ese sentido, cuando la Denunciante indicó: "... y que ante la demora todos los **GASTOS** sean asumidos por la denunciada", hacia clara referencia a los costos que acabamos de citar (gastos al abogado que autorice la Minuta y los costos notariales para la emisión de la Escritura Pública); y en ese entendido, formulamos nuestro allanamiento a sus pretensiones, contemplando además el costo y/o gasto adicional por el trámite de inscripción; es decir, aceptamos asumir el pago de los gastos en los que se incurriría por la emisión de la 1) Minuta y 2) Escritura Pública, así como la inscripción de la propiedad a favor de la Denunciante.

4.2.4 Sin embargo, la Resolución Final emitida por la Comisión nos Ordena lo siguiente: cumplir en un plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, con las siguientes medidas correctivas:

(i) Otorgar la Minuta y subsiguiente Escritura Pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,

(ii) Inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos, a favor de la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

(Subrayado y resaltado nuestro)

4.2.5 Es decir, la pretensión de la Denunciante (al igual que nuestro Allanamiento) versa únicamente en asumir los gastos en el otorgamiento de 1) Minuta de compraventa y 2) Escritura Pública, así como en la eventual inscripción de la compraventa a favor de la Denunciante; mientras que la Comisión al indicar que debemos otorgar ambos documentos y obtener la inscripción en un plazo perentorio de quince (15) días hábiles de notificada la Resolución Final, ha trasladado a nuestra representada (como si se tratase de actos unilaterales) la responsabilidad exclusiva en la emisión de dichos documentos y obtención de su inscripción, lo que decae en Incongruencia Procesal, pues su fallo - Resolución- contempla uno de los supuestos de improcedencia que a nivel procesal es contemplado por el Código Procesal Civil Peruano en su artículo 427, al establecer como un requisito de procedencia de la demanda el OBJETO FÍSICA Y JURÍDICAMENTE POSIBLE⁴.

4.2.6 A lo anterior, habría que precisar que el plazo otorgado por la autoridad es incongruente con la gestión operativa de los actos solicitados como medidas correctivas, teniendo en cuenta que sólo el mérito de calificación registral tiene un plazo de siete días, de acuerdo a la

⁴ CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Artículo 427.- Improcedencia de la demanda. -

El Juez declarará improcedente la demanda cuando:

1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar;
2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;
3. Advierta la caducidad del derecho;
4. Carezca de competencia;
5. No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio;
6. El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible; o
7. Contenga una indebida acumulación de pretensiones.

Si el Juez estimara que la demanda es manifiestamente improcedente, la declara así de plano expresando los fundamentos de su decisión y devolviendo los anexos. Si la resolución que declara la improcedencia fuese apelada, el Juez pondrá en conocimiento del demandado el recurso interpuesto. La resolución superior que resuelva en definitiva la improcedencia, produce efectos para ambas partes.

normativa aplicable a la materia, según lo precisa el artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos:

Artículo 25.- Vigencia del asiento de presentación

El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de este Reglamento.

Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.

(el subrayado y resaltado es nuestro)

- 4.2.7 Siendo que lo anterior, será aplicable en la medida que la Denunciante hubiera firmado los documentos de transferencia de manera inmediata y siempre que el Notario hubiera emitido la Escritura Pública en un lapso de tiempo también cuasi inmediato, con la correspondiente toma de firmas a nuestros representantes, la cual se realizar en las oficinas centrales ubicadas en la ciudad de Lima, lo cual por más absoluta coordinación y pre-disposición que hubiera existido entre las parte, probablemente no se hubiera logrado en los 8 días previos al ingreso del documento a los registros para su inscripción.
- 4.2.8 A mayor gravedad de los hechos y que no contáramos con la intervención de la Denunciante y tuviéramos que iniciar un eventual proceso judicial DE HACER o de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, el plazo otorgado por la autoridad administrativa no solo es inviable, sino que resulta hasta anecdótico.
- 4.2.9 Dado lo expuesto, entendemos que la Comisión en un acto administrativo erróneo, y sin intención de afectar a una de las partes, ha concedido y ordenado actos que están fuera del ámbito física y jurídicamente posible para una de las partes (en este caso, nuestra representada), y no ha considerado que el procedimiento de emisión de 1) Minuta de compraventa y 2) Escritura Pública, con la subsecuente inscripción en los registros públicos están condicionados a la intervención de la Denunciante, como parte del acto jurídico celebrado - compraventa- siendo insuficiente fáctica y jurídicamente nuestra intervención unilateral para perfeccionar el acto jurídico.
- 4.2.10 Asimismo, consideramos oportuno indicar los Principios de la Ley del

Procedimiento Administrativo General, que han sido vulnerados con las medidas correctivas que ha dictado la Comisión:

000127

"Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo

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

000131

1.1. **Principio de legalidad.** - Las autoridades administrativas **deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho**, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

000132

1.2. **Principio del debido procedimiento.** - Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a **obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.**

(...)

1.4. **Principio de razonabilidad.** - Las decisiones de la **autoridad administrativa**, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, **impongan sanciones**, o establezcan restricciones a los administrados, **deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido".**

(...)

1.8. **Principio de conducta procedimental.** - La **autoridad administrativa, los administrados, sus representantes o abogados y, en general, todos los partícipes del procedimiento realizan sus respectivos actos procedimentales guiados por el respeto mutuo, la colaboración y la buena fe. Ninguna regulación del procedimiento administrativo puede interpretarse de**

modo tal que ampare alguna conducta contra la buena fe procesal.

(Subrayado y resaltado nuestro)

000128

000138

000139

4.2.11 Finalmente - sin ánimo de generar malestar en la autoridad – y teniendo en consideración que entendemos que la imposición señalada proviene de una interpretación equívoca del proceso operativo para la emisión y suscripción de minutas y escrituras públicas de compraventa y su subsecuente inscripción en los registros públicos, corresponde tener en consideración que el artículo 376 del Código Penal establece lo siguiente:

Artículo 376º.- Abuso de autoridad.- El funcionario público que, abusando de sus atribuciones, comete u ordena un acto arbitrario que cause perjuicio a alguien será reprimido con pena privativa de libertad no mayor de tres años.(...)

4.2.12 El comportamiento típico del delito de abuso de autoridad del artículo 376º del Código Penal consiste, a grandes rasgos, en que un funcionario público ordene o cometa un acto arbitrario, que perjudica a alguien, empleando abusivamente las atribuciones públicas conferidas.

4.2.13 Asimismo, el tipo penal del delito de abuso de autoridad exige que el sujeto activo ordene o cometa un "acto arbitrario". El acto (orden, resolución o cualquier acto funcional) es arbitrario cuando contraviene el ordenamiento jurídico (Constitución, ley, reglamento, etc.) No obstante, reiteramos, que en el entendido que se ha emitido el acto administrativo impugnado, creyendo erróneamente que el mismo estaba amparado por la ley, el acto carecerá de dolo y por lo tanto no debería generarse el delito.

4.2.14 No obstante, sí es responsabilidad de la autoridad administrativa que los errores que hubiera generado, aún cuando derivaran de un actuar poco diligente y sin dolo, no generen mayores costos, gastos o actos de indefensión que afecten el debido procedimiento del administrado.

De lo señalado, se desprende que la Comisión ha ordenado que se cumpla con una Medida Correctiva que vulnera nuestros derechos como administrados y nuestro Derecho al Debido Procedimiento, lo que entendemos se ha producido por un error en la inobservancia de las normas que involucran el cumplimiento de dichas medidas correctivas y la participación indispensable que tiene la Denunciante ante las mismas.

Finalmente, solicitamos a la autoridad administrativa, modifique las medidas correctivas, y nos ordene cumplir con las acciones que nos corresponden como

2018
100128

vendedores del bien inmueble, así como acepte nuestro allanamiento a las pretensiones formuladas por la Denunciante, la cual específicamente solicitamos que, ante nuestra demora al entregarle la Minuta, y cumplamos con los gastos notariales y registrales para que inscriba la propiedad a su favor ante los Registros Públicos. 100129

4.3 RESPECTO A LA IMPOSIBILIDAD DE DEVOLVER EL IMPORTE DE S/ 36.00 POR FALTA INTERES DE LA DENUNCIANTE: 100139

Que bajo los mismos supuestos y consideraciones plasmadas en nuestro escrito de apelación respecto a las medidas correctivas antes precisadas, solicitamos a la autoridad se manifieste respecto a cómo materializaremos el pago de costas y costos de S/ 36.00 a la Denunciante, en caso la misma se niegue a recibirlas, por lo que sugerimos tenga a bien convocar una Audiencia de Conciliación en la cual se nos brinde la oportunidad de cumplir con lo ordenado por la autoridad administrativa. 100140

POR LO TANTO:

Solicitamos a la Comisión tener por interpuesto el presente recurso de Apelación y proceder a elevar el expediente al Superior Jerárquico a fin de que ésta, **REVOQUE** y/o declare la **NULIDAD** de la Resolución Final en los extremos que hemos indicado.

PRIMER OTROSÍ DECIMOS: Adjuntamos copia de los siguientes medios probatorios:

- Vigencia de Poder y DNI de nuestra Representante Legal.
- Cartas de requerimiento de apersonamiento para la suscripción de la Minuta de compraventa.
- Copia de la Minuta de Compraventa
- Acta de entrega de inmueble. *Carta -firmada de Entrega de inmueble.*

SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS: Que, acompañamos copias suficientes del presente escrito.

Lima, 01 de octubre de 2018

**CINTIA NOHELY FUENTES RODAS
LOS PORTALES S.A.**

**REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
LIBRO DE SOCIEDADES ANONIMAS**

CERTIFICADO DE VIGENCIA

MIGUEL ANGEL ARAUJO GUTIERREZ
Zona Registral N° IX de Lima
000131
000141
000142

El funcionario que suscribe, **CERTIFICA:**

Que, en la partida electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, consta registrado y vigente el **PODER** a favor de **FUENTES RODAS CINTIA NOHELY**, identificado con D.N.I. N° 45226928, cuyos datos se precisan a continuación:

DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: LOS PORTALES S.A.
LIBRO: SOCIEDADES ANONIMAS
ASIENTO: C00202/D00026 **FICHA:** 0000126437
CARGO: APODERADA TIPO C

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
MESA DE PARTES
CERTIFICADOS
17 SET. 2018
ENTREGADO

FACULTADES:

SE ACORDO:

(...)

C. OTORGAMIENTO DE PODER TIPO "C" A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

(...)

CINTIA NOHELY FUENTES RODAS, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 45226928. (...)

ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA CON UN APODERADO TIPO "A", TENDRÁN LAS SIGUIENTES FACULTADES:

"PODRÁN FIRMAR EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, CLÁUSULAS ADICIONALES, RESOLUCIONES DE COMPROMISOS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA, ASÍ COMO MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL ÍNTEGRO DE LAS VENTAS DE INMUEBLES MATERIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y/O DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADOS POR LA EMPRESA

mag....."

DOCUMENTO QUE DIO MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN:

COPIA CERTIFICADA DE FECHA 02/11/2017, EXPEDIDA POR EL NOTARIO DE LIMA LUIS ARIAS SCHREIBER MONTERO DONDE CONSTA EL ACTA DE LA SESION DE DIRECTORIO DEL 03 10.2017

II. ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS:

NINGUNO.

III. TITULOS PENDIENTES:

NINGUNO.

IV. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS:

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : Artículo 81 - Delimitación de la responsabilidad.- El servidor responsable que expide la publicidad formal no asume responsabilidad por los defectos o las inexactitudes de los asientos registrales, índices automatizados, y títulos pendientes que no consten en el sistema informático.

V. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO:

NINGUNO.

N° de Fojas del Certificado: 1

Derechos Pagados S/ 25.00 Recibo: 2018-399-00029951
Total de Derechos: S/. 25.00

Verificado y expedido por MIGUEL ANGEL ARAUJO GUTIERREZ, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina

sunarp

en línea
general

Registral de LIMA, a las 08:31:41 horas del 17 de Septiembre del 2018.

131
MIRAFLORES DE LA VILLA
Abogado Certificador
Zona Registral 11 - Sur Lima

000132

000142

000143

CARTA NOTARIAL

No. 40,865

Jr. Mariscal La Mar (Ex Ugarte y Moscoso) #991
Esquina con Av. del Ejercito - Magdalena
T. (511) 211 4466
www.losportales.com.pe

F. 46796



Los Portales

NOTARIA
SANDRO MAS CARDENAS
Av. Larco 449 - Miraflores
Tells.: 446-2047 / 446-0198
02 MAY 2018
CARTA NOTARIAL
RECIBIDO

02 de Mayo de 2018,

Señor(a):

CARLA MARILU PEREZ PALOMINO

Calle Alvarez Calderon Dpto 301, Distrito de San Borja
Lima.

Referencia : Firma de Minuta de Compraventa

De nuestra consideración:

Mediante la presente le expresamos nuestros cordiales saludos y cumplimos con informarle que a la fecha contamos con la Minuta de Compraventa solicitada, indicándole que puede acercarse a nuestras oficinas de Servicio al Cliente, ubicadas en: Carretera Panamericana Sur Km. 303 – Ica (altura entrada a Urbanización San Carlos, frente a Ministerio Público), en el horario de Lunes a Viernes, de 9:00 a.m. a 1:30 p.m. y de 3:30 p.m. a 5:30 p.m., a fin de proceder con la firma de su Minuta de Compraventa correspondiente a su inmueble denominado Lote N° 22 de la Manzana E, ubicado en nuestro proyecto "Villas del Sol de Ica – III Etapa".

Atentamente,

LOS PORTALES S.A.
Servicio al Cliente

Esta carta no ha sido redactada en esta Notaría

CARGO

Ugarte y Moscoso 991, Esquina con Av. El Ejército, Magdalena del Mar, Lima 17, Perú
Teléfono: (511) 211 4473 Fax: (511) 610 4041

www.losportales.com.pe



Los Portales

VIVIENDA

CARGO

NOTARIA
SANDRO MAS CárDENAS
Prof.º: 446796aflores
Telfs.: 446-2047 / 446-0198
25 JUN 2018
CARTA NOTARIAL RECIBIDO

Lima, 22 de junio del 2018

Señor(a)

CARLA PEREZ PALOMINO

CA JOSE ALVAREZ CALDERON N°113 DPTO 301 COMPLEJO RESIDENCIAL ROBRES DEL MATAMBO
SAN BORJA. -

Referencia : **Suscripción de Minuta de Compraventa**

De nuestra consideración:

Mediante el presente la saludamos cordialmente y le reiteramos que a la fecha ya se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de Ica, la Independización definitiva de todos los inmuebles que conforman el Proyecto "VILLAS DE SOL DE ICA III".

Por lo antes expuesto, le agradeceremos acercarse con su documento de identidad, a nuestras oficinas de Servicio al Cliente ubicadas en: Jirón Mariscal La Mar N° 991 (Ex. Jirón Manuel Ugarte y Moscoso) - Esquina Av. Del ejercito 1205-1215-1225 - Magdalena Del Mar y/o a cualquiera de nuestras oficinas de Servicio al Cliente, ubicadas en las diferentes plazas de Lima y provincia, en el horario comprendido entre las 09:00 a.m. a 12:30 p.m. y de 3:00 p.m. a 5:30 p.m. horas, de lunes a viernes, a fin de suscribir la minuta de compraventa, correspondiente al inmueble que usted ha adquirido con nuestra empresa.

Asimismo, le ofrecemos nuevamente las disculpas del caso, con respecto a los inconvenientes que usted señala haber tenido, en sus diferentes visitas a nuestra área de Servicio al cliente.

Aprovechamos esta oportunidad para comentarles que, actualmente contamos con una plataforma virtual, mediante la cual usted podrá realizar sus Consultas y/o Reclamos de manera más rápida y eficiente. Para tener acceso a esta plataforma, usted deberá registrarse como usuario a través de la Web Los Portales Vivienda, dando click: <http://www.losportales.com.pe/cuenta/micuenta/ingreso>. Si necesita mayor explicación sobre esta herramienta puede descargarse el PDF tutorial dando click: <http://www.losportales.com.pe/static/portales/docs/LOS-PORTALES-200116.pdf> o llamando a nuestro Call Center al N° 01-2114473 o al 0-800-12-700.

Muy atentamente,

Erika Culque Berttini
Servicio al Cliente

Esta carta no ha sido redactada en esta Notaría

Esta carta no ha sido redactada en esta Notaría



CARTA NOTARIAL
No. 42,898

133

00134

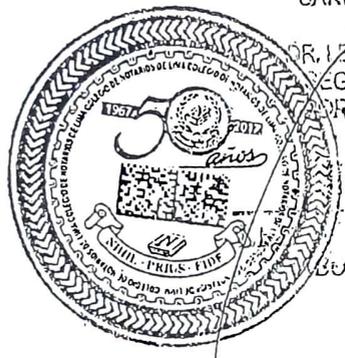
000144

000145

DEJO CONSTANCIA QUE EL ORIGINAL DE LA PRESENTE CARTA NOTARIAL HA SIDO DILIGENCIADA EN: CALLE JOSE ALVAREZ CALDERON N° 113 DPTO. 301 COMPLEJO RESIDENCIAL TORRES DE LIMATAMBO - SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DANDO FE QUE LA MISMA HA SIDO DEJADO BAJO PUERTA CON AUTORIZACION DEL REMITENTE LUEGO QUE REALIZADO EL LLAMADO NO HUBO PERSONA ALGUNA QUE ATENDIERA NI DIERA RAZON. A TENOR DE LO DISPUESTO POR EL ART. 95 INC. "A" Y ART. 100 DE LA LEY DEL NOTARIADO. EL DIA 28 DE JUNIO DEL 2018. EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACION A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA. =====

LIMA, 02 DE JULIO DEL 2018

POR AUSENCIA DEL DOCTOR SANDRO RAÚL MAS CARDENAS FIRMA EN SU LUGAR: DR. LEONARDO BARTRA VALDIVIESO SEGUN LICENCIA CONCEDIDA POR EL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA.



LEONARDO BARTRA VALDIVIESO
ABOGADO NOTARIO DE LIMA



Lima, 31 de Julio de 2014

PROFORMA N° 46796

000136

Señor(a)(es)

PEREZ PALOMINO, CARLA MARILU
C.H RAUL PORRAS C.H. F-09 URB.RAUL PORRAS BARRENECHEA
ICA

LOGISTIK EXPRESS 1627818-4
LOS PORTALES S.A.
PEREZ PALOMINO CARLA MARILU
ICA-ICA
C.H RAUL PORRAS C.H. F-09 URB RAULPORR
COIT 50896 PESO 10000 BLT
CBS CARTA

00140

Asunto: Entrega de Inmueble
Proyecto: "MV VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA"

INMUEBLE: E 22

De nuestra especial consideración:

000147

Sirva la presente para hacerle llegar nuestro más cordial saludo y precisar algunos detalles relativos a la entrega de su inmueble ubicado en nuestro proyecto "MV VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA".

Al respecto y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compraventa, suscrito entre las partes, el mismo que señala que: "A fin de formalizar la entrega del Inmueble materia del presente contrato, LOS PORTALES citará por escrito a EL COMPRADOR, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega. SI EL COMPRADOR no concurriera a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que el Inmueble materia del mismo ha sido debidamente entregado por LOS PORTALES y recibido por EL COMPRADOR conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega".

Por lo expuesto en el párrafo precedente, informamos a usted que, al no haber concurrido a la entrega formal de su inmueble, y en consecuencia, al no haber formalizado la recepción del mismo mediante la firma del acta de entrega, resolvemos dar por entregado dicho inmueble bajo la condición de entrega tácita.

En caso tuviese alguna consulta, apreciaremos nos la haga saber llamando a nuestra Central de Servicio de atención al cliente, al número (01) 211-4473.

Si a la recepción de la presente carta, usted ya regularizó su entrega, le agradeceremos hacer caso omiso a la misma.

Nos despedimos agradeciendo por la gentil atención que brinde a la presente.

Muy cordialmente,

Renzo Ocola Ortega
Servicio al Cliente

Se debe extender en su registro de Escrituras Públicas una de Compraventa, que celebran:

000137

A) **LA VENDEDORA: LOS PORTALES S.A.**, con R.U.C. N° 20301837896, debidamente representada por la señora Amanda Luisa Barbieri Aquije, identificada con D.N.I. N° 09938279 y por el señor Ivo Tomasevich Colichón, identificado con DNI N° 09996204, facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, con domicilio en el Jirón Mariscal La Mar (Ex Calle Ugarte y Moscoso) Nro. 991, Piso 07, en el distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.

000147

B) **EL COMPRADOR: CARLA MARILÚ PÉREZ PALOMINO**, de nacionalidad peruana, identificada con DNI N° 42961481, con estado civil casada con el señor Julián Santiago Díaz Roca, la primera de los cuales adquiere en calidad de bien propio según Régimen de Separación de Bienes inscrito en la Partida Electrónica N° 13589043 del Registro Personal de Lima, con domicilio en Calle José Álvarez Calderón N° 113 Dpto. 301 Complejo Residencial Torres de Limatambo, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

000148

En los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERA. - LA VENDEDORA es titular del derecho real de propiedad del inmueble ubicado en el Lote No. 22 de la Manzana E del Proyecto de Habilitación Urbana para viviendas denominado "**Villas del Sol de Ica - III Etapa**", el mismo que tiene un área, linderos y medidas perimétricas que constan inscritas en la Partida Electrónica N° 11114200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica.

SEGUNDA. - Con fecha 13 de febrero de 2013, las partes contratantes suscribieron un contrato privado de compromiso de Compraventa Garantizada.

COMPRAVENTA DEFINITIVA

TERCERA. - Por medio del presente instrumento, formalizando el documento referido en la cláusula precedente, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR** el Lote N° 22 de la Manzana E del Proyecto "**Villas del Sol de Ica - III Etapa**", con el área, lindero, medidas perimétricas y demás datos que constan inscritos en la partida electrónica indicada previamente.

CUARTA. - La presente compraventa comprende los aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al inmueble materia del presente contrato, sin reserva ni limitación alguna, la misma que se realiza **AD CORPUS**.

PRECIO DE VENTA

QUINTA. - El precio pactado de común acuerdo por las partes por la transferencia de propiedad del inmueble, asciende a la suma de S/ 82,844.00 (Ochenta y Dos Mil Ochocientos Cuarenta y Cuatro con 00/100), la misma que no incluye I.G.V., de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley de Impuesto General a las Ventas (D.S N° 055-99-EF), el cual ha sido íntegramente pagado por **EL COMPRADOR** antes de la firma del presente documento.

SEXTA. - Las partes declaran que entre el precio de venta pactado y el inmueble materia de la Compraventa, existe la más justa y perfecta equivalencia, y que si alguna diferencia hubiese de más o de menos se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tiendan a invalidar los efectos legales de la presente transferencia, así como a los plazos para interponerlas.

CARGAS Y GRAVÁMENES

SÉTIMA. - Las partes declaran que sobre el inmueble materia de venta no existe ningún gravamen, embargo, ni medida judicial o extrajudicial que limite la libre disposición del bien, obligándose no obstante **LA VENDEDORA** al saneamiento de ley.

133 197

IMPUESTOS

OCTAVA. - EL COMPRADOR declara ser el responsable de todos los gastos frente al Fisco y al Municipio respectivo por concepto de Impuesto Predial, Impuesto de Alcabala, Arbitrios y cualquier otro impuesto, contribución o tasa por crearse relacionada con el inmueble materia del presente contrato, así como obligaciones referidas a servicios públicos.

GASTOS

NOVENA. - Todos los trámites y gastos notariales y registrales que origine la presente minuta, incluyendo los que se generen para el otorgamiento e inscripción de la Escritura Pública correspondiente correrán por cuenta y costo de LA VENDEDORA.

00142

JURISDICCIÓN

DÉCIMA. - En el improbable caso de que las partes involucradas en el presente contrato no pudieran solucionar amigablemente, toda y cualquier discrepancia o controversia que surja respecto de alguno - todos o cualquiera - de los aspectos mencionados, por la presente las partes renuncian voluntariamente al fuero de sus respectivos domicilios y se someten expresamente a la jurisdicción y decisión de los magistrados competentes (especializados en lo civil) del Distrito Judicial de Lima, señalando como sus domicilios los indicados en la introducción del presente documento.

00142

Agregue Ud. Señor Notario todo lo demás de ley y curse partes al Registro de Predios de Ica para su inscripción.

Lima, 05 de setiembre de 2018



AMANDA LUISA BARBIERI AQUIJE
LA VENDEDORA

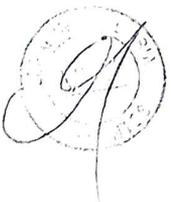


IVO TOMASEVICH COLICHÓN
LA VENDEDORA

EL COMPRADOR



CINTIA FUENTES RODAS
C.A.L. 68442



EXPEDIENTE N° : 153-2018/CC2
DENUNCIANTE : CARLA MARILU PEREZ PALOMINO
DENUNCIADO : LOS PORTALES S.A.
RESOLUCIÓN : 4

Lima, 5 de noviembre de 2018

VISTOS: el recurso de apelación de fecha 2 de octubre de 2018, presentado por Los Portales S.A. vía correo electrónico y subsanado el 3 de octubre de 2018, contra la Resolución Final N° 1920-2018/CC2 de fecha 17 de agosto de 2018, la misma que fue notificada a Los Portales S.A. el 11 de setiembre de 2018 y a la señora Carla Marilú Pérez Palomino el 24 de setiembre de 2018; y,

CONSIDERANDO:

- (i) que, según lo establecido en el artículo 132.3 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, establece que, cuando se emplea medios de transmisión de datos a distancia, se deberá presentar físicamente dentro del tercer día el escrito o resolución respectiva;
- (ii) que, de la revisión del expediente se verificó que el día 2 de octubre de 2018, Los Portales S.A.; presentó su recurso de apelación vía correo electrónico; y que, con fecha 3 de octubre de 2018 (es decir, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes otorgados por norma), cumplió con presentar el mismo en forma física por mesa de partes del Indecopi;
- (iii) que, el referido recurso ha sido presentado dentro del plazo de ley establecido en la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor²; y que ha cumplido con los

¹ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL.** Aprobado por el **DECRETO SUPREMO 006-2017-JUS.** Artículo 132.3- Recepción por transmisión de datos a distancia. Cuando se emplean medios de transmisión de datos a distancia, debe presentarse físicamente dentro del tercer día el escrito o la resolución respectiva, con cuyo cumplimiento se le entenderá recibido en la fecha de envío del correo electrónico o facsímil.

² **LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. PRIMERA. - Modificación del artículo 38 del Decreto Legislativo núm. 807** Modificase el artículo 38 del Decreto Legislativo núm. 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, con el siguiente texto:
"Artículo 38.- El único recurso impugnativo que puede interponerse durante la tramitación del procedimiento es el de apelación, que procede únicamente contra la resolución que pone fin a la instancia, contra la resolución que impone multas y contra la resolución que dicta una medida cautelar."

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Aprobado por el **DECRETO SUPREMO 006-2017-JUS.** Artículo 216.- Recursos administrativos

216.1 Los recursos administrativos son:

(...)

b) Recurso de apelación

(...)

216.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios (...).

Artículo 212. - Acto firme. Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme.

requisitos establecidos por el Decreto Supremo N° 085-2010-PCM, Texto Único de Procedimientos Administrativos del Indecopi, publicado el 19 de agosto de 2010, el cual ha sido modificado mediante Decreto Supremo N° 110-2010-PCM de fecha 16 de diciembre de 2010 y Resolución Ministerial N° 346-2011-PCM de fecha 22 de diciembre de 2011;

SE HA RESUELTO: conceder el recurso de apelación interpuesto por Los Portales S.A., contra la Resolución Final N° 1920-2018/CC2.

EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N° 2



KMD/yjc/ggd

151663

CC 139

Indecopi 000151

INTERNATIONAL LEGAL LIFE

2018 OCT 31 PM 2 13

Exp. N° 0153-2018/CC2
Responsable: EDWIN ALDANA RAMOS
Escrito N° 2
CUADERNO; PRINCIPAL

RECIBIDO 000151

Sumilla: SOLICITO SE ME NOTIFIQUE CONFORME A LEY Y SEÑALO DOMICILIO PROCESAL EN EL PRESENTE PROCESO ADMINISTRATIVO.

SEÑOR SECRETARIO TECNICO DE LA COMISION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR DEL INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCION DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL - INDECOPI:

CARLA MARILU PEREZ PALOMINO, debidamente identificada con DNI N° 42961481, estado civil casada, de profesión Microbióloga, SEÑALANDO DOMICILIO PROCESAL EN: CALLE JOSÉ ÁLVAREZ CALDERÓN N° 113 DPTO. 301 COMPLEJO HABITACIONAL TORRES DE LIMATAMBO, DISTRITO DE SAN BORJA (ALT. CDR. 26 AV. ANGAMOS ESTE, COSTADO DEL CENTRO COMERCIAL REAL PLAZA),

RECIBIDO

I. PETITORIO

Que habiendo llegado del extranjero los primeros meses del año y recientemente del interior del país, vengo ante su Despacho a efectos de **SOLICITO SE ME NOTIFIQUE CONFORME A LEY Y SEÑALO DOMICILIO PROCESAL EN EL PRESENTE PROCESO ADMINISTRATIVO. CALLE JOSÉ ÁLVAREZ CALDERÓN N° 113 DPTO. 301 COMPLEJO HABITACIONAL TORRES DE LIMATAMBO, DISTRITO DE SAN BORJA (ALT. CDR. 26 AV. ANGAMOS ESTE, COSTADO DEL CENTRO COMERCIAL REAL PLAZA), CEL: 995066992**

CONFORME EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL CUMPLA CON NOTIFICARME A LA BREVEDAD LAS RESOLUCIONES DE MANERA PERSONALÍSIMA.

Viernes, 31 de octubre del 2018.

CARLA MARILU PEREZ PALOMINO
DNI N° 42961481

CALLE JOSÉ ÁLVAREZ CALDERÓN N° 113 DPTO. 301
CC. HH. TORRES DE LIMATAMBO
SAN BORJA

USO INTERNO

DATOS DEL DOCUMENTO:

CC2

140

REFERENCIAS DE LA DIRECCIÓN:

Color de Casa / Edificio: Crima / Melón N° de Pisos: 3

Suministro Eléctrico N°: 000152

MOTIVO REZAGO:

- 1. Se mudó
- 2. Dejo de trabajar ahí
- 3. Dirección Incorrecta
- 4. Desconocido / No da razón
- 5. Ausente (Se dejo aviso de visita)
- 6. Rechazado / No permite entrega
- 7. Otros

- SM
- NT
- DI
- DE
- AU
- RE

000151

Observaciones: Inmueble de 3 pisos, no existe el número de interión en la dirección indicada

Nueva Dirección y/o Teléfono: _____

1era. Visita: Fecha / Hora: 12/11/18 13:30pm

Visita: Fecha / Hora: _____

CARLOS LUJAN RAFAEL

Notario

INDUCO

Firma del Notificador

Apellidos y Nombre

DNI N°: _____

[Handwritten Signature]

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

INMEDIATO

Lima, 5 de noviembre de 2018

00015
Exp. N° 0153-2018/CC2

CONCESORIO

PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE
SU EXPEDIENTE USE EL
SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428

Señor(es)

CARLA MARILU PEREZ PALOMINO

CALLE COLÓN N° 577, INT. 401-D, CASILLA DIAZ WONG (A 2 CUDRAS DE C.C. LARCO MAR)

Lima, Lima, Miraflores.-

De mi consideración:

Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 4 de fecha 5 de noviembre de 2018, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor 2 del INDECOPÍ¹.

Atentamente,

EDWIN ALDANA RAMOS

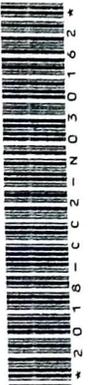
Secretario Técnico

Comisión de Protección al Consumidor 2

KMD/lyjc/ggd

Se Adjunta:

- Copia del documento indicado. (1 folios)



¹ Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>.
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206°.2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPÍ.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>.
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPÍ entre las 8:30 y 16:30 horas.

EXPEDIENTE N° : 153-2018/CC2
DENUNCIANTE : CARLA MARILU PÉREZ PALOMINO
DENUNCIADO : LOS PORTALES S.A.
RESOLUCIÓN N° : 5

Lima, 20 de noviembre de 2018

VISTO: el estado del expediente, y, el escrito del 31 de octubre de 2018, presentado por la señora Carla Marilú Pérez Palomino.

CONSIDERANDO:

1. que, de acuerdo con el literal d) del artículo 24 del Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, el Secretario Técnico cuenta con la facultad para efectuar todas las notificaciones relativas a la tramitación del procedimiento¹;
2. que, de la revisión del expediente se observa la Resolución N° 4 del 5 de noviembre de 2018, dirigida a la señora Carla Marilú Pérez Palomino no fue debidamente notificada, en tanto el Área de Correspondencia del Indecopi señaló que, "el inmueble de 3 pisos, no existe el número de interior en la dirección indicada";
3. que, mediante el escrito del visto, la señora Carla Marilú Pérez Palomino, varió domicilio procesal al ubicado en Calle José Álvarez Calderón N° 113, departamento 301, Complejo Habitacional Torres de Limatambo, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima;

SE HA RESUELTO:

1. agregar el escrito al expediente y ponerlo en conocimiento de la parte denunciada;
2. volver a notificar la Resolución N° 4 al domicilio procesal de la señora Carla Marilú Pérez Palomino, al ubicado en Calle José Álvarez Calderón N° 113, departamento 301, Complejo Habitacional Torres de Limatambo, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima; y,
3. variar el domicilio procesal de la señora Carla Marilú Pérez Palomino, al ubicado en Calle José Álvarez Calderón N° 113, departamento 301, Complejo Habitacional Torres de Limatambo, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.


KATHERINE MURILLO DE MONTREUIL
Especialista 2
Comisión de Protección al Consumidor N° 2

KMD/jma

1 **DECRETO LEGISLATIVO N° 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI**
Artículo 24.- El Secretario Técnico se encargará de la tramitación del procedimiento. Para ello, cuenta con las siguientes facultades: (...)
d) Efectuar todas las notificaciones relativas a la tramitación del procedimiento mediante oficio, carteles, facsímil, transmisión de datos, correo electrónico o cualquier medio que garantice su recepción por parte de los destinatarios. (...).

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Lima, 20 de noviembre de 2018

00015

Exp. N° 0153-2018/CC2

PARA LA BÚSQUDA RÁPIDA DE
SU EXPEDIENTE USE EL
SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428

INMEDIATO

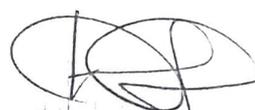
Señor(es)
LOS PORTALES S.A
JR. MARISCAL LA MAR NRO. 991, PISO 7
Lima, Lima, Magdalena Del Mar.-

De mi consideración:

Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 5 de fecha 20 de noviembre de 2018, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor 2 del INDECOPÍ.

Atentamente,

INDECOPÍ	
Nombre	Los Portales
Apellidos	Quintan Z
Apellido	Z
Signa	[Firma]
DNI	40253112
Vinculo	Responsable
Fecha	23/11/18
KMD/jma	


KATHERINE MURILLO DE MONTREUIL
Especialista 2
Comisión de Protección al Consumidor 2

Se Adjunta:

- Copia del documento indicado. (1 folio)
- Copia del escrito del 31 de octubre de 2018 (1 folio)



Notas:

1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>.
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206° 2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPÍ.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>.
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPÍ entre las 8:30 y 16:30 horas.



145

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Lima, 20 de noviembre de 2018

23 NOV 2018



Exp. N° 0153-2018/CC2

000156

**PARA LA BÚSQUEDA RÁPIDA DE
SU EXPEDIENTE USE EL
SIGUIENTE CÓDIGO: 1858428**

Señor(es)

CARLA MARILU PEREZ PALOMINO

CALLE JOSÉ ALVAREZ CALDERON N° 113 DPTO. 301, COMPLEJO HABITACIONAL TORRES DE
LIMATAMBO, (ALTURA CDRA. 26 AV. ANGAMOS ESTE, COSTADO DEL CENTRO COMERCIAL REAL
PLAZA)

Lima, Lima, San Borja.-

De mi consideración:

Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 5 de fecha 20 de noviembre de 2018,
emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor 2 del INDECOPI¹.

Atentamente,

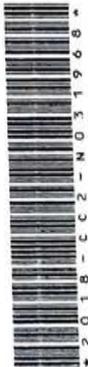
KATHERINE MURILLO DE MONTREUIL
Especialista 2
Comisión de Protección al Consumidor 2

KMD/jma

Se Adjunta:

- Copia del documento indicado. (1 folio)
- Copia de la Resolución N° 4 del 5 de noviembre de 2018 (1 folio)

Handwritten form with fields: NOMBRE (MURILLO DE MONTREUIL), APELLIDO (PALOMINO), DNI (08188468), VINCULO (mache), FECHA (23-11-18), and a number (1340).



¹ Notas:

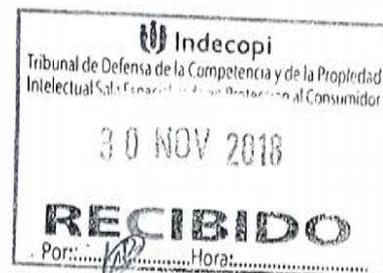
1. El Código de Búsqueda Rápida le permitirá acceder de manera ágil a la información sobre su expediente a través de nuestro Sistema de Call Center, llamando al 224-7777, opción 2 y en nuestra página web institucional <http://servicio.indecopi.gob.pe/busquedaRapida/>.
2. Esta resolución no es impugnabile, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206° 2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del INDECOPI.
3. Para cualquier información sobre el procedimiento, usted podrá visitar nuestro Sistema de Seguimiento de Expedientes en la siguiente dirección electrónica: <http://servicio.indecopi.gob.pe/portalSAE/>.
4. Si desea leer un expediente, podrá comunicarse con el señor César Caro en el horario de lunes a viernes, entre las 8:30 y 11:30 horas al teléfono 224-7800, anexo 7177. Una vez obtenida la cita (la cual se programará 2 días hábiles después de la comunicación) deberá acercarse a la Sala de Lectura del INDECOPI entre las 8:30 y 16:30 horas.

MEMORANDUM N° 3441 -2018/CC2

A : **LILIANA ALCIRA CERRÓN BALDEÓN**
Secretaria Técnica
Sala Especializada en Protección al Consumidor

DE : **EDWIN ALDANA RAMOS**
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N°2

ASUNTO : **Remisión de expedientes**



Por medio del presente, cumpro con remitirle los expedientes que se detallan a continuación, en virtud a los recursos de apelación presentados:

N° de expediente	1196-2016/CC2
Fojas	173
Tomos	1
Apelante	Miguel Angel Allocca Torres
Fecha del escrito de apelación	23 de octubre de 2018
Fecha del concesorio de apelación	6 de noviembre de 2018
Fecha del último cargo que llegó a la Comisión	27 de noviembre de 2018
Escritos adjuntos sin tramitar	21 de noviembre de 2018
CUM	-
CUS	-

N° de expediente	153-2018/CC2
Fojas	145
Tomos	1
Apelante	Los Portales S.A
Fecha del escrito de apelación	2 de octubre de 2018
Fecha del concesorio de apelación	5 de noviembre de 2018
Fecha del último cargo que llegó a la Comisión	27 de noviembre de 2018
Escritos adjuntos sin tramitar	No aplica
CUM	-
CUS	-

Atentamente,

EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N°2

Lima, 29 de noviembre de 2018

Adj : Expediente N° 1196-2016/CC2 (154 fojas, 1 Tomo)
Expediente N° 153-2018/CC2 (145 fojas, 1 Tomo)

EAR/yjc

KT

MEMORANDUM N° 0022-2019/SPC

A : **Edwin Aldana Ramos**
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor Sede Lima Sur N° 2

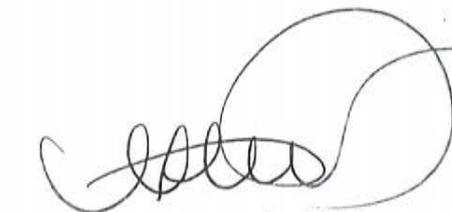
DE : **Cecilia Violeta Sánchez Fonseca**
Ejecutivo 1 – Coordinadora Legal
Sala Especializada en Protección al Consumidor

ASUNTO : **Devolución del expediente por defectos de trámite**

Mediante el presente me dirijo a usted con el fin de remitirle adjunto el Expediente 0153-2018/CC2 (Ingreso en Sala 3206-2018/SPC-APELACIÓN), correspondiente al procedimiento iniciado por la señora Carla Marilú Pérez Palomino contra Los Portales S.A., a efectos de que corrija y continúe la foliación del expediente a partir de la foja treinta y cinco (35), respetando el orden cronológico de las piezas procedimentales.

En ese sentido, se solicita que en un plazo máximo de dos (2) días hábiles contados a partir de la notificación del presente, se sirva remitir el expediente en mención habiendo subsanado la observación advertida.

Atentamente,

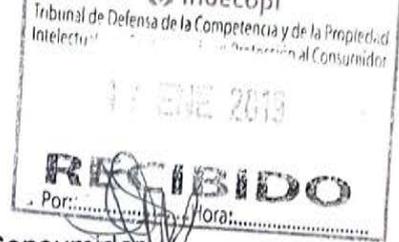


Lima, 3 de enero de 2019



Adjunto: Expediente 0153-2018/CC2 (Ingreso en Sala 3206-2018/SPC-APELACIÓN), (1 tomo).

CSF / ems / rcg



MEMORANDUM N° 125 -2019/CC2

A : **Liliana Alcira Cerrón Baldeón**
Secretaria Técnica
Sala Especializada en Protección al Consumidor

DE : **Edwin Aldana Ramos**
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N°2

ASUNTO : **Devolución del expediente por defectos de trámite**

REFERENCIA : **Memorándum N° 0022-2019/SPC**

000160

Por medio del presente, le informo que la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N°2 ha subsanado lo señalado en el memorándum de la referencia. En ese sentido, cumplimos con remitirle a su despacho el expediente.

Sin otro particular, agradeciendo anticipadamente la atención brindada a la presente, quedo a su disposición.

Atentamente,

EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N° 2

Lima, 16 de enero de 2019

KMD/igz

Adj.: Exp. N° 153-2018/CC2 (I tomo, 159 fojas)

EXPEDIENTE EN COMISIÓN : 0153-2018/CC2
INGRESO EN SALA : 3206-2018/SPC-APELACIÓN
DENUNCIANTE : CARLA MARILÚ PÉREZ PALOMINO
DENUNCIADO : LOS PORTALES S.A.
PROVEÍDO : 1

Lima, 21 de enero de 2019

El 30 de noviembre de 2018, la Sala Especializada en Protección al Consumidor ha recibido el Expediente 0153-2018/CC2 remitido como resultado del recurso de apelación interpuesto por Los Portales S.A. contra la Resolución 1920-2018/CC2.

En ese sentido, póngase en conocimiento de la otra parte el recurso de apelación para que, de considerarlo pertinente y en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de la presente, haga conocer su posición respecto de los argumentos expuestos en dicho recurso y aporte cualquier elemento, hecho o fundamento que pueda ser de utilidad para resolver el asunto que es materia de discusión en esta instancia.

Por otro lado, de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo 1308¹ indíquese que en esta instancia es posible declarar la conclusión anticipada del presente procedimiento si las partes acreditan de forma indubitable haber llegado a un acuerdo que ponga fin a la controversia materia de denuncia sin que haya necesidad de un pronunciamiento posterior del Indecopi. En ese sentido, las partes del procedimiento podrán presentar ante la Sala Especializada en Protección al Consumidor el acuerdo celebrado de manera independiente.

Sin perjuicio de ello, de considerarlo pertinente, las partes del procedimiento podrán solicitar a la Sala Especializada en Protección al Consumidor que convoque a una Audiencia de Conciliación, pedido que será evaluado por dicha instancia conforme a sus facultades².

CLELIA MARÍA ALFARO RAMOS
EJECUTIVO 1
(Coordinadora Legal)

¹LEY 29571 modificada por el Decreto Legislativo 1308 del 30 de diciembre de 2016. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 107-A.- Formas de conclusión anticipada del procedimiento de oficio promovido por denuncia de parte. - En cualquier estado e instancia del procedimiento de oficio promovido por denuncia de parte, el órgano resolutorio puede declarar su conclusión anticipada en los siguientes supuestos:

1. Cuando el denunciante formule desistimiento del procedimiento o de la pretensión antes de la notificación de la resolución que agota la vía administrativa.
2. Cuando las partes lleguen a un acuerdo mediante conciliación, mediación, transacción o cualquier otro acuerdo que, de forma indubitable, deje constancia que se ha solucionado la controversia materia de denuncia antes de la notificación de la resolución que pone fin a la misma.

Cualquiera de las partes podrá acreditar ante el órgano resolutorio la solución de la controversia, para que la autoridad declare la conclusión anticipada del procedimiento. El procedimiento continuará respecto de aquellos denunciados o pretensiones no comprendidos en dicha conclusión anticipada. La autoridad podrá continuar de oficio el procedimiento si del análisis de los hechos denunciados considera que podría estar afectando intereses de terceros o la acción suscitada por la iniciación del procedimiento entrañase interés general.

²LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 147.- Conciliación

(...)
Los representantes de la autoridad de consumo autorizados para tal efecto pueden promover la conclusión del procedimiento administrativo mediante conciliación.
(...)
(El subrayado es nuestro)

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN
Proveído 1

Lima, 21 de enero de 2019

Expediente en Comisión 0153-2018/CC2
Ingreso en Sala 3206-2018/SPC-APELACIÓN¹

Señora

CARLA MARILÚ PÉREZ PALOMINO

Calle José Álvarez Calderón 113 Dpto. 301, Complejo Habitacional Torres de Limatambo, (altura Cdra. 26 Av. Angamos Este, costado del centro comercial Real Plaza)
Lima, Lima, San Borja.-

Mediante la presente, pongo en su conocimiento que el 30 de noviembre de 2018, la Sala Especializada en Protección al Consumidor recibió el Expediente 0153-2018/CC2 como consecuencia de la apelación formulada por Los Portales S.A. contra la Resolución 1920-2018/CC2.

A efectos de continuar con la tramitación del procedimiento, le informo que usted dispone de un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles para hacer conocer a esta Sala, su posición en relación con los argumentos de dicha impugnación y aportar cualquier otro elemento, hecho o fundamento que pudiese ser de utilidad para resolver el asunto que es materia de discusión en este procedimiento.

Por otro lado, de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo 1308² se le indica que en esta instancia es posible declarar la conclusión anticipada del presente procedimiento si las partes acreditan de forma indubitable haber llegado a un acuerdo que ponga fin a la controversia materia de denuncia sin que haya necesidad de un pronunciamiento posterior del Indecopi. En ese sentido, las partes del procedimiento podrán presentar ante la Sala Especializada en Protección al Consumidor el acuerdo celebrado de manera independiente.

Sin perjuicio de ello, de considerarlo pertinente, las partes del procedimiento podrán solicitar a la Sala Especializada en Protección al Consumidor que convoque a una Audiencia de Conciliación, pedido que será evaluado por dicha instancia conforme a sus facultades³.

Atentamente,

CLELIA MARÍA ALFARO RAMOS
EJECUTIVO 1
(Coordinadora Legal)

Nombre	Carla
Apellidos	Pérez Palomino
Firma	
DNI	42961481
Vínculo	T. rolón
Fecha	13-02-19 14:02

Se adjunta copia del escrito de apelación presentado por Los Portales S.A. el 2 de octubre de 2018. (25 folios).

Para cualquier información adicional sobre el procedimiento, por favor considerar lo siguiente:

- o Atención Telefónica y Personal.
 - El horario de atención es de lunes a viernes de 08:30 a 16:30 horas.
 - Teléfono para consultas 224-7800, anexos 8723, 8724, 8725 y 8726.
 - Excepcionalmente, podrá obtenerse una cita con el asistente a cargo del expediente (sujeto a su disponibilidad), comunicándose a los teléfonos del área.
- o Lectura de Expedientes.
 - Previa reserva de cita al teléfono 224-7800 anexo 8716, en el horario de lunes a viernes de 08:30 a 16:30 horas, con una anticipación no menor a un día hábil.
 - El horario de lectura de expedientes es de lunes a viernes de 08:30 a 16:30 horas.

¹ El número de ingreso asignado por la Sala a su expediente es 3206-2018/SPC-APELACIÓN, por lo que le solicitamos consigne dicha numeración en todo escrito o comunicación que curse a la Sala con relación a su expediente.

² LEY 29571 modificada por el Decreto Legislativo 1308 del 30 de diciembre de 2016. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.
Artículo 107-A.- Formas de conclusión anticipada del procedimiento de oficio promovido por denuncia de parte. - En cualquier estado e instancia del procedimiento de oficio promovido por denuncia de parte, el órgano resolutorio puede declarar su conclusión anticipada en los siguientes supuestos:

1. Cuando el denunciante formule desistimiento del procedimiento o de la pretensión antes de la notificación de la resolución que agota la vía administrativa.
2. Cuando las partes lleguen a un acuerdo mediante conciliación, mediación, transacción o cualquier otro acuerdo que, de forma indubitable, deje constancia que se ha solucionado la controversia materia de denuncia antes de la notificación de la resolución que pone fin a la misma.

Cualquiera de las partes podrá acreditar ante el órgano resolutorio la solución de la controversia, para que la autoridad declare la conclusión anticipada del procedimiento. El procedimiento continuará respecto de aquellos denunciados o pretensiones no comprendidos en dicha conclusión anticipada.

La autoridad podrá continuar de oficio el procedimiento si del análisis de los hechos denunciados considera que podría estar afectando intereses de terceros o la acción suscitada por la iniciación del procedimiento entrañase interés general.

³ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

Artículo 147.- Conciliación

(...)

Los representantes de la autoridad de consumo autorizados para tal efecto pueden promover la conclusión del procedimiento administrativo mediante conciliación.

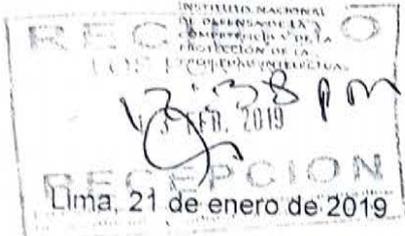
(...)

(El subrayado es nuestro)

GRUPO EMS / RCG

M-SPC-01/02





CÉDULA DE NOTIFICACIÓN Proveído 1

Expediente en Comisión 0153-2018/CC2
Ingreso en Sala 3206-2018/SPC-APELACIÓN¹

Señores
LOS PORTALES S.A.
Jr. Mariscal La Mar 991, Piso 7
Lima, Lima, Magdalena del Mar.-

Mediante la presente, pongo en su conocimiento que el 30 de noviembre de 2018, la Sala Especializada en Protección al Consumidor recibió el Expediente 0153-2018/CC2 como consecuencia de la apelación formulada por ustedes contra la Resolución 1920-2018/CC2.

Por otro lado, de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo 1308² se les indica que en esta instancia es posible declarar la conclusión anticipada del presente procedimiento si las partes acreditan de forma indubitable haber llegado a un acuerdo que ponga fin a la controversia materia de denuncia sin que haya necesidad de un pronunciamiento posterior del Indecopi. En ese sentido, las partes del procedimiento podrán presentar ante la Sala Especializada en Protección al Consumidor el acuerdo celebrado de manera independiente.

Sin perjuicio de ello, de considerarlo pertinente, las partes del procedimiento podrán solicitar a la Sala Especializada en Protección al Consumidor que convoque a una Audiencia de Conciliación, pedido que será evaluado por dicha instancia conforme a sus facultades³.

Atentamente,

CLELIA MARIA ALFARO RAMOS
EJECUTIVO 1
(Coordinadora Legal)

INDECOPÍ	
Nombre	Rosario
Apellidos	Portales E.
Firma	
DNI	40253112
Vínculo	recepcion
e:chis	

Para cualquier información adicional sobre el procedimiento, por favor considerar lo siguiente:

- o Atención Telefónica y Personal:
 - El horario de atención es de lunes a viernes de 08:30 a 16:30 horas.
 - Teléfono para consultas 224-7800, anexos 8723, 8724, 8725 y 8726.
 - Excepcionalmente, podrá obtenerse una cita con el asistente a cargo del expediente (sujeto a su disponibilidad), comunicándose a los teléfonos del área.
- o Lectura de Expedientes:
 - Previa reserva de cita al teléfono 224-7800 anexo 8716, en el horario de lunes a viernes de 08:30 a 16:30 horas, con una anticipación no menor a un día hábil.
 - El horario de lectura de expedientes es de lunes a viernes de 08:30 a 16:30 horas.

¹ El número de ingreso asignado por la Sala a su expediente es 3206-2018/SPC-APELACIÓN, por lo que le solicitamos consigne dicha numeración en todo escrito o comunicación que curse a la Sala con relación a su expediente.

² LEY 29571 modificada por el Decreto Legislativo 1308 del 30 de diciembre de 2016. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 107-A.- Formas de conclusión anticipada del procedimiento de oficio promovido por denuncia de parte. - En cualquier estado e instancia del procedimiento de oficio promovido por denuncia de parte, el órgano resolutorio puede declarar su conclusión anticipada en los siguientes supuestos:

1. Cuando el denunciante formule desistimiento del procedimiento o de la pretensión antes de la notificación de la resolución que agota la vía administrativa.
2. Cuando las partes lleguen a un acuerdo mediante conciliación, mediación, transacción o cualquier otro acuerdo que, de forma indubitable, deje constancia que se ha solucionado la controversia materia de denuncia antes de la notificación de la resolución que pone fin a la misma.
Cualquiera de las partes podrá acreditar ante el órgano resolutorio la solución de la controversia, para que la autoridad declare la conclusión anticipada del procedimiento. El procedimiento continuará respecto de aquellos denunciados o pretensiones no comprendidos en dicha conclusión anticipada.
La autoridad podrá continuar de oficio el procedimiento si del análisis de los hechos denunciados considera que podría estarse afectando intereses de terceros o la acción suscitada por la iniciación del procedimiento entrañase interés general.

³ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 147.- Conciliación

(...)
Los representantes de la autoridad de consumo autorizados para tal efecto pueden promover la conclusión del procedimiento administrativo mediante conciliación (...).
(El subrayado es nuestro)



ESTUDIO DÍAZ WONG & ASESORES CONSULTORES

A B O G A D O S A S O C I A D O S

Exp. Comisión N° 0153-2018
Exp. Sala 3206-2018/SPC-APELACIÓN
Responsable:
Escrito N° 09
Cuaderno: Principal

000164

Indecopi

2019 FEB 20 PM 3 24

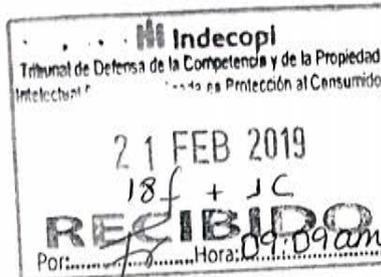
RECIBIDO

MESA DE PARTES

Sumilla: **ABSUELVO ARGUMENTACIÓN DE LA APELACIÓN OPONIENDOME A LA MISMA Y SOLICITANDO SANCIÓN Y MULTA EJEMPLAR CONTRA LOS PORTALES S.A. EXIGIENDO MI TITULO DE PROPIEDAD INSCRITO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS, INDEMNIZACIÓN, COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO.**

SALA INDECOPI

~~SEÑOR SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DEL INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL - INDECOPI:~~



CARLA MARILU PEREZ PALOMINO, debidamente identificada con **DNI N° 42961481**, estado civil casada, de profesión Microbióloga, domiciliado en Calle José Álvarez Calderón N° 113 Dpto. 301 Complejo Habitacional Torres De Limatambo, distrito de San Borja (Alt. Cdr. 26 Av. Angamos Este, costado del Centro Comercial Real Plaza), y señalando domicilio legal para los efectos de esta denuncia en la **Calle MANCO CAPAC N° 430-432 INT. 101-D. Casilla Díaz Wong** Miraflores (ALT. CDR. 09 DE AV. JOSE LARCO MIRAFLORES), Ante Ud. con respeto digo:

I. OPOSICIÓN A LA ALELACIÓN

Que, vengo ante su Despacho a efectos de **OPONERME** A LA **APELACIÓN** de la **EMPRESA LOS PORTALES S.A. RUC N° 20301837896, PARTIDA ELECTRONICA N° 11008436** con los siguientes argumentos que procedo a exponer:

- **LOS PORTALES NO HA ACREDITADO CON DOCUMENTO REGISTRAL ACTUAL SER PROPIETARIO DEL TERRENO VENDIDO, NI TENER LA INDEPENDIZACIÓN DEL INMUEBLE VENDIDO PARA PODER SUSCRIBIR LA MINUTA Y ESCRITURA PÚBLICA, NO HA SIDO HONESTO EN EL SENTIDO QUE AL NO TENER EL DERECHO DE PROPIEDAD INSCRITO NO TIENEN LA POSIBILIDAD REAL NI MATERIAL DE INSCRIBIR LA TRANSFERENCIA, DE LA MISMA MANERA, NO HAN CUMPLIDO CON HACER LA INDEPENDIZACIÓN DEL BIEN A TRANSFERIR, NO LO HAN HECHO REQUISITO INDISPENSABLE.**
- **TAMPOCO HAN EXIHINGIDO LA COPIA LITERAL ACTUALIZADA DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 11114200 DE LA OFICINA REGISTRAL DE ICA.**
- Está pendiente la aprobación de la liquidación de Costas del proceso los mismos que fueron pactados con nuestro Letrado defensor el **Dr. Dante Darío Díaz Wong, con**

CAL N° 29974 y actual Vicepresidente de la asociación de Abogados de Miraflores del Ilustre Colegio de Abogados de Lima en un honorario de Éxito de **US\$ 5,000.00** Dólares Americanos en Primera instancia; y en apelación un adicional de Honorarios de **US\$ 7,000.00** siete mil Dólares Americanos en caso se emita resolución favorable o conciliación beneficiosa para ambas partes; por tal motivo adjunto al presente escrito el recibo de honorarios de mi abogado defensor con la finalidad que sea incluido en las costas del proceso.

- Con fecha 11.9.18 la denunciada fue notificada con la resolución final 1920-18 la cual resolvió: primero declarar fundada LA DENUNCIA INTERPUESTA por infracción de los artículos 18 y 19 de la ley 29571 código de protección y defensa del consumidor.

Artículo 18°: IDONEIDAD

Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que uno recibe, en función a lo que se hubiera ofrecido, la publicidad e información recibida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores atendiendo a las circunstancias del caso

La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual sea sido puesto en mercado.

Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.

Artículo 19°: OBLIGACIÓN DE LOS PROVEEDORES

El proveedor responde por la idoneidad de los productos y servicios ofrecidos, por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador de servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

- **INDECOPI** en su resolución primera dice que **EL DENUNCIADO NO CUMPLIÓ CON ENTREGAR EL TÍTULO DE PROPIEDAD** a la denunciante pese a que esta había **CANCELADO LA TOTALIDAD DEL PRECIO DE VENTA** del Lote 22, en tanto no cumplió con se otorgar la minuta y subsiguientemente la escritura pública del contrato de compra y venta a que se inscriba e inmueble a favor dela denuncia.
- Segundo ordena a los PORTALES sociedad anónima en calidad de **MEDIDA CORRECTIVA** que un plazo máximo de 15 días contado a partir de la notificación otorgue.

PRIMERO: La minuta y su exhibiente escritura pública de compra y venta a favor de la denunciante a costa del denunciado.

SEGUNDO: Inscriba la transferencia de propiedad e inmueble en los registros públicos a favor de la denunciante a costa del denunciado y proceda entregar a la denunciante la parte registral de la propiedad de su inmueble. Los PORTALES sociedad anónima deberá acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo ante el órgano resolutorio de Indecopi con un plazo máximo de 5 días a partir del vencimiento plazo otorgado en el párrafo precedente.

TERCERO: Impone Los Portales una sanción de amonestación

CUARTO: Ordena a los portales que un plazo no mayor a 15 días, contados a partir del día siguiente con la presentación de la ración cumpla con el pago de las costas que son S/.36.00 a favor de la denunciante.

- Respecto al **PUNTO 4.1** del escrito de apelación de la resolución que expone respecto al **OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE** en el que constituye el órgano en la medida correctiva. Ellos manifiestan que la resolución de Indecopi ordena cumplir en plazo de 15 días la medida correctiva, otorgar la minuta y escritura pública de compra venta, a costa del denunciado y además inscribir la transferencia.
- En el **PUNTO 4.1.2** los denunciados manifiestan que El Indecopi se equivoca al solicitar la suscripción de la minuta y escritura pública diciendo que este no es un acto unilateral sino que es un acto bilateral y que para su emisión se requiere indispensablemente la participación de ambas partes.

Como consecuencia de la emisión el notario emitirá la escritura pública.

- **NEGAMOS Y CONTRADECIMOS ESTA AFIRMACIÓN** ya que cuando **INDECOPI** manifiesta que se debe entregar la minuta, entonces todo acto constitutivo tiene **ACTOS PREPARATORIOS** cuales deberían haber sido la redacción de la minuta debidamente firmada y el ingreso a la notaria con el cargo a que la persona se apersona a firmar la minuta y la escritura simultáneamente, esa modalidad está permitida ya que se le entrega a el notario la minuta en custodia y esa escritura a condición de que se firma la minuta, se firma la escritura pública simultáneamente en el mismo momento, entonces Los Portales hace **ACTOS PREPARATORIOS** debidos es decir tener **LISTA LA MINUTA**, ingresarla a una notaria y encargarle al notario de que se encargue de notificar que apersona a firmar la escritura pública y la minuta que ya se encuentra ingresada en la notaria, por otro lado como **TODO EL TRAMITE ERA POR CUENTA Y CARGO DE LOS PORTALES**, ellos tendrían que asumir el pago de todos los impuestos es decir

acercarse a la municipalidad, **VERIFICAR SI HAY ALGUNA DEUDA** y en el caso habría una deuda asumir el pago de la deuda, ya posteriormente si ellos consideraran de que era inadecuado hacer el pago podrían solicitar en el peor de los casos el reembolso pero estos actos preparatorios como cancelar todos los **IMPUESTOS PREDIAL** para la transferencia tener la minuta ingresada y firmada, es más **LA MINUTA CON FIRMAS LEGALIZADAS ES UN ACTO PREPARATORIO FEHACIENTE** porque también podían hacer el ingreso o hacerle llegar vía notarial sino querían dejarla en custodia de notario la minuta debidamente firmada con firmas legalizadas para que ella lo firme y lo ingrese a una notaria que ellos eligieran donde ya estuviera cancelado la escritura pública ósea esos **ACTOS PREPARATORIOS NO SE HAN DADO, FALTO VOLUNTAD Y DILIGENCIA.**

- Los denunciados **NO HAN ACREDITADO LA VOLUNTAD DE CUMPLIR EL MANDATO ORDENADO POR INDECOPI**, puesto de que lo único que manifiestan ellos es que le han enviado comunicación diciéndose "**ACÉRQUESE A LAS INSTALACIONES DE LOS PORTALES PARA SUSCRIBIRLA MINUTA Y LA ESCRITURA PÚBLICA**" si ellos hubieran tenido la voluntad de cumplir a resolución de Indecopi, ellos hubieren tenido a **MINUTA CON SU FIRMA LEGALIZADA** dado en custodia a un notario, ya que él puede custodiar cheques o documentos, para **CANCELAR EL COSTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA**, y entonces presentar a El Indecopi que ya se legalizo a minuta con las firmas legalizadas de los apoderados de los portales y que solo estaba pendiente que se acerque a la notaria la denunciante para firmar la minuta y firmar la escritura pública.
- Lo que es **FUNDAMENTAL PARA LA TRANSFERENCIA** e inscripción registral de un inmueble es la **PARTIDA ELECTRÓNICA INDIVIDUAL** del bien con sus linderos y medidas perimétricas a nombre del denunciado para hacer **EFFECTIVA LA TRANSFERENCIA**, lo cual a la fecha no ha acreditado el **NÚMERO DE LA PARTIDA REGISTRAL INDIVIDUAL DEL INMUEBLE** que se me. Debería transferir.
- Respecto al **PÁRRAFO 3.2** de la apelación del cual manifiesta que la denunciante con respecto al 3.2 que manifiesta que Los Portales el 5 de julio del 2018 presento sus

descargos donde manifiesta que presentó allanamiento a las pretensiones del denunciante de manera que expresa de asumir los costos y gastos.

- Los PORTALES no han acreditado de ninguna manera la imposibilidad de poder entregar los **S/. 36.00**, ya que se pudo haber hecho por **CHEQUE DE GERENCIA**, en custodia del expediente de Indecopi o de un notario para que ella pasara a recogerlo, una transferencia bancaria a nombre de la denunciante, quiere decir que simplemente no hubo voluntad de querer cumplir este extremo como de ningún extremo, entonces el **ALLANAMIENTO ES UN ALLANAMIENTO PÍRRICO CON LA FINALIDAD DE NO SER MULTADO.**
- En este extremo es importante entender de que **INDECOPI DEBIÓ HABER CONSIDERADO LA CONDUCTA PROCESAL DEL DENUNCIADO** para el momento de emitir la resolución entiendo de que a **LOS PORTALES** se le emite una **RESOLUCIÓN DE AMONESTACIÓN** puesto que la contestación de la denuncia **SE ALLANA** pero **EL ALLANAMIENTO TIENE IR ACOMPAÑADO DEL CUMPLIMIENTO**, si yo me allano entonces acredito que **ACEPTO LA DENUNCIA** entonces cumplo lo que me están pidiendo, pero si yo recibo el **BENEFICIO DE AMONESTACIÓN** ósea que **NO SE ME INTERPONE UNA MULTA y DESPUÉS DE UN AÑO** ese **ALLANAMIENTO NO CUMPLE EL OBJETIVO** de que la persona que ha sido dejada pueda ser resarcido de manera eficiente ,efectivo entonces ese es un **ALLANAMIENTO PÍRRICO** y entonces la comisión y en este caso **LA SALA DEBE DESISTIR DE LA AMONESTACIÓN Y SANCIONAR CON UNA MULTA EJEMPLAR A LOS PORTALES** para que no vuelva manipular a sistema de justicia en la forma de que **SE LIBRE UNA MULTA HABIEND INFRINGIDO LOS ARTÍCULOS 18 Y 19 DEL CÓDIGO PROTECCIÓN / CONSUMIDOR CON UN ALLANAMIENTO PÍRRICO** que no justifica el hecho de que solo se le haya amonestado.
- Respecto al título cuarto nuestro argumentos hablaremos de la primera parte don ellos manifiestan que lo primero es el otorgamiento de la minuta de compra venta la cual debe ser suscrito por el vendedor y el comprador.

- Tenemos que decir que al respecto que la minuta que Los Portales a presentado es una **MINUTA QUE INCURRE EN UN ERROR MATERIAL GRABE** justamente el error que el momento de la denuncia ha sido manifestado que en todo momento dilataron la entrega de la escritura pública o de la minuta porque obviamente **LA CONDICIÓN ERA DE QUE ELLOS HUBIERAN TENIDO YA EL SANAMIENTO FÍSICO LEGAL** para poder extender la minuta y escritura pública pero ellos han dilatado con el argumento de solicitar la **PARTIDA DE MATRIMONIO Y LA ESCRITURA PÚBLICA DE LA CONDICIÓN CONYUGAL** de la señora denunciante para dilatar y sabotear la expedición de la minuta, es decir estos documentos que ya han sido entregados y que aparecen en el expediente tanto la escritura pública de separación de patrimonio como la acta de matrimonio de ambos son elementos distractivos para justificar el hecho de que no han cumplido con la elaboración de la minuta tanto así que el **DOCUMENTO DE MINUTA QUE PRESENTAN TIENE UN ERROR MATERIAL INSALVABLE** el cual manifiesta que la **DENUNCIANTE ADQUIERE EL INMUEBLE COMO BIEN PROPIO AL GOZAR DEL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE PATRIMONIOS**, lo cual es totalmente falso porque ella **ADQUIERE Y CANCELA EL INMUEBLE ANTES DE CONTRAER MATRIMONIO** ósea que lo **ADQUIERE SOLTERA** en condición de **BIEN PROPIO.**

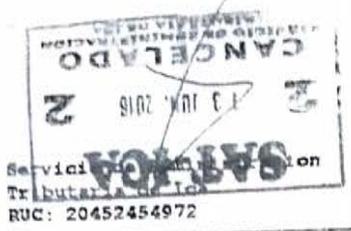
Entonces el departamento legal de los portales redacta la minuta en la consecuencia de que ella quiere como bien propio en su situación legal de separación de patrimonios cuando la redacción correcta del tenor de la minuta debe ser **"ELLA ADQUIERE COMO BIEN PROPIO"** porque en el **MOMENTO DE LA COMPRA VENTA ELLA SE ENCONTRABA EN CALIDAD DE SOLTERA** y es por eso que ella adquiriera como bien propio, el hecho que se encuentre casa en el momento de la firma de la escritura pública no influye de que cuando compro el bien estaba soltera, es un bien propio adquirido en calidad de soltera y que el hecho que este casada ahora y tenga régimen patrimonial de separación de bienes influye en lo más mínimo en la condición de bien propio adquirido fuera del matrimonio.

Es por eso de que esa **MINUTA FUE OBSERVADA** en diferentes oportunidades y se le dijo a **LOS PORTALES** en varias oportunidades que la denunciante había adquirido el

ESTUDIO DÍAZ WONG & ASESORES CONSULTORES

A B O G A D O S A S O C I A D O S

,es más tranquilamente también pudo pedir una constancia de que el predio no adeuda impuesto municipal para poder ejercitar el procedimiento de transferencia. A La fecha no hay Deudas Prediales



Servicio de Impuesto Predial
Tributaria de Ica
RUC: 20452454972

Recibo: 038017121
Codigo: 0290226
Nombre: PEREZ PALOMINA CARLA MARILU
Documento: 42961481
Cod. Predio: 0290226
Direcc.: URB. VILLAS DEL SOL DE ICA - VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA MA. E. LITE 22

Impuesto Predial-2016

Periodo	Inso	Res	Mora	Form.	Total
01	19.27	0.81	15.20		35.28
02	19.27	0.10	0.00		19.37
TOTAL:					54.65

Fecha Pago: 13/06/2016 11:52
Cajero: 036-NESCALANTE
Fecha Impresion:13/06/2016 11:52



Servicio de Impuesto Predial
Tributaria de Ica
RUC: 20452454972

Recibo: 058025030
Codigo: 0290226
Nombre: PEREZ PALOMINA CARLA MARILU
Documento: 42961481
Cod. Predio: 0290226
Direcc.: URB. VILLAS DEL SOL DE ICA - VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA MA. E. LITE 22

Impuesto Predial-2016

Tributo	Inso	Res	Mora	Form.	Total
Pred.	84.68	1.83	15.20		101.71
Periodos: 1 2 3 4					

TOTAL: 101.71
Fecha Pago: 01/08/2018 10:04
Cajero: 058-YLLWMOCA
Fecha Impresion:01/08/2018 10:04

ESTUDIO DÍAZ WONG & ASESORES CONSULTORES

A B O G A D O S A S O C I A D O S

SAT-ICA
 3 2 9 NOV. 2017 3
CANCELADO
 SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
 TRIBUTARIA DE ICA
 7-Suboficina de Ica
 DICI 20152456872

Proced. 02004096
 Motivo: 030009
 Nombre: PEREZ PALOMINO CARLA MARILU
 Documento: 42961401
 Céd. 0200220
 Domicilio: URB. VILLAS DEL SOL DE ICA III - VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA MZ E LITE 22
 Impuesto Predial 2014

Tributo	Inscripción	Mora	Form.	Total
pred.	58.83	0.00	15.20	74.03

74.03
 Fecha Pago: 29/11/2017 14:29
 Cofre: 055-GEEBWADEZ
 Fecha Emisión: 29/11/2017 14:29



www.sat.ica.gob.pe

IMPUESTO PREDIAL 2017

DECLARACIÓN JURADA
 T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (D.S. N° 156-2004-EF)

HR

HR PREDIAL

Municipalidad Provisoria

CONTRIBUYENTE:	PEREZ PALOMINO CARLA MARILU		
Doc. Identidad:	42961401		
DOMICILIO FISCAL:	URB. VILLAS DEL SOL DE ICA - VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA MZ E LITE 22		
	CODIGO DE CONTRIBUYENTE	TIPO DE CONTRIBUYENTE	
	0200220	NATURAL	

RELACIÓN DE PREDIOS

ID	TIPO	CODIGO	DIRECCIÓN DE PREDIO	S. VALOR PREDIO	% PROPIEDAD	MORTO INFLECTO	S. VALOR AFECTO
1	PU	000186604	VILLAS DEL SOL DE ICA III ETAPA MZ E LITE 22 URB. VILLAS DEL SOL DE ICA	40,005.92	100.00	0	40,005.92

DETERMINACIÓN DE IMPUESTOS

TOTAL PREDIOS	PREDIOS AFECTO	BASE IMPONIBLE	BASE EXONERADA	IMPUESTO ANUAL	CUOTA TRIMESTRAL	EMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN	TOTAL A PAGAR
1	1	40,005.92	0.00	80.16	20.05	16.20	86.36

Fecha de Recepción: _____
 Usuario/Fecha de Impresión: PLATAFORMA DIZROMERO 29/11/2017
 Fecha del propietario o Representante Legal: _____

www.satfca.gob.pe

IMPUESTO PREDIAL 2018
DECLARACIÓN JURADA

PU

ANEXO 1 DE 1

Ministerio Provincial de

CONTRIBUYENTE PEREZ PALOMINO CARLA VARILLA
Doc. Identificac 4296148

DATOS DEL PREDIO UBICACION

CODIGO	CODIGO DE PREDIO
0293226	00189604
Condado	Comunidad de Propiedad
VILLAS DEL SOL DE ICA P. ESTABAMBA V. E. J. E. 22 URB VILLAS DEL SOL DE ICA	Urb. de Predio
AFECTO	N.º de Predio
PROPIETARIO (V) CASI HERMANOS	110.00

DETERMINACIÓN DE AUTO-AVALUO

Nivel	Tipo Const.	Año	Ci	Mp	Es	Categoría(1)	Valor Unif. (Mc, Te, P, Pv, Rv, Ba, In)	Inc. ES	Denominación	Valor Unif. S/	Área Const.	Área Com. Const.	Valor Const.
001	Piso	2013		Concreto	Multifun.	CCDFDF	626.90	0.00	0.00	626.90	45.02	1.00	28,233.24
Total Área Const.		45.02		M ²		Fecha de Adquisición	13/02/2013	Valor Total de la Construcción		28,233.24			
Área de Terreno		108.50		M ²		Área Com. de Terreno	0.00	Arandol(S)	130.00	Valor de Otras Instalaciones		0.00	
										Valor Total del Terreno		14,126.00	

Notas:
1) Aprobado mediante R.M. 367-2014 - Villajes de Miraflores de la Sierra - Construcción y Arrendamiento
2) Aprobado mediante R.M. 126-2007 - Villajes de Miraflores de la Sierra - Construcción y Arrendamiento
3) Aprobado mediante R.M. 388-2014 - Villajes de Miraflores de la Sierra - Construcción y Arrendamiento

Fecha de Recepción

Inscripción/Fecha de Inscripción
COACTIVO-03/CABRERA
27/08/2018

Valor de Adq. R. Com. 13/02/2013

Valor Total del Precio 42,359.24

- Respecto al 4.1.6 si bien es cierto de que la inscripción a **REGISTROS PÚBLICOS ES UN TEMA DECLARATIVO** el **NO TENER INSCRITO UN BIEN DE PROPIEDAD** en registros públicos eso le **CREA UN PERJUICIO PATRIMONIAL** de **NO PODER TENER ACCESO AL CRÉDITO NO PODER CONSTITUIR UNA HIPOTECA NO PODER TENER UN RESPALDO, UNA GARANTÍA ENTONCES EL PERJUICIO Y LOS DAÑOS QUE SE LE OCASIONA A ESTA PERSONA ES CUANTIOSO** ya que el inmueble puede ser dado en garantía, puede ser **MOTIVO DE HIPOTECA**, puede ser motivo de diferentes garantías también puede ser aval a un estatus económico, ingresar a algún club, alguna cosa tener a nombre de la persona un bien inmueble.
- En el 4.1.9 queda claro de que no procede que ellos digan que la denunciante nunca proporcionó los documentos necesarios para que el notario pueda hacer la escritura pública ya que ellos debieron haber gestionado de que esos documentos estuvieran presentes tanto del **HR, el PU**, (Tampoco los Pidieron), la constancia del pago de impuesto predial, el impuesto de alcabala ya que no puede ser posible porque es un

bien nuevo, recién es la primer compra no paga impuesto de alcabala y tiene una exoneración de por medio entonces todas estas gestiones podrían haberla tramitado directamente **LOS PORTALES** ya que podían haber **SOLICITADO LA EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA.**

- Queda claro de que todos los argumentos respecto a que no se podía hacer el acuerdo bilateral de la transferencia porque no se presentaban los documentos, de que no venía a firmar la minuta, que no se apersonaba se **DESVIRTÚA POR LA CONDUCTA PROCESAL EVIDENTEMENTE LEONINA POR PARTE DE LOS PORTALES** puesto de que en la **AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN QUE CITA INDECOPI NO ASISTEN DE MANERA ALEVOSA EN ESTA AUDIENCIA ERA EL MOMENTOS PROPICIO DONDE ELLOS PUDIERON HABER SOLICITADO EL HR ,EL PU , EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL , LA FIRMA DE LA MINUTA,** todo pudieron haberlo conseguido pero esa conducta leonina, procesal y agresiva en la cual no se apersonan para nada, fue a lo que ha provoca después no poder comunicarse con la persona, era el momento oportuno y tiene que ser considerado la **INASISTENCIA A LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN COMO UNA CONDUCTA PROCESAL PARA DILATAR Y PARA PERJUDICAR ESTE PROCESO** lo que nos ha llevado a este momento en que **ELLOS NO HAN PODIDO CUMPLIR PORQUE NUNCA TUVIERON LA VOLUNTAD Y TAMPOCO LA VOLUNTAD DE ASISTIR A LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN** y ahora de manera sorprendente **PROPONEN UNA SEGUNDA INSTANCIA PORQUE AHORA SI QUIEREN CONCILIAR,** cuando en primera instancia a antes de la resolución de la sentencia desfavorable nunca quisieron no se apersonaron a Indecopi, **ADEMÁS PIDIERON POSTERGACIÓN** para presentar una documentación que nunca han presentado, **LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITA A LOS PORTALES COMO PROPIETARIO DE LOS BIENES,** esto de tomarse en consideración, **LA PRIMERA FECHA DE AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN PIDIERON POSTERGACIÓN ENTONCES LA POSTERGACIÓN SE ENTIENDE COMO UN TIEMPO PARA JUNTAR DOCUMENTACIÓN, PORQUE HAY VOLUNTAD DE CONCERTACIÓN Y DE SOLUCIONAR EL TEMA, PERO NO, ELLOS DE ALGUNA MANERA PIDEN**

POSTERGACIÓN Y A LA SIGUIENTE FECHA NO ASISTEN peor **CONDUCTA PROCESAL COMPLETAMENTE LEONINA.**

- Con fecha Miércoles **13 de Febrero de 2013**, firmo el documento denominado **COMPROMISO DE VENTA DE BIEN FUTURO CRÉDITO HIPOTECARIO**, con la **PRESTIGIOSA y PROMOCIONADA EMPRESA LOS PORTALES SA**, con RUC N° 20301837896 representado por las personas **ALBERTO ERNESTO PESCKETTO RAFFO** con DNI N° **23966204** y **JUAN CARLOS CAMPAÑA OLGUIN** con **DNI N° 23966204**. Los Portales Declaran (*Clausula Primera*), ser los Propietarios del Predio **MATAS**, ubicado en el **SECTOR CACHICHE**, distrito, provincia y departamento de **Ica**, lugar en donde se encuentra la vivienda que se comprometen a transferir en propiedad. El Bien que se comprometen a transferir es (*Cláusula Segunda*), el **Lote 22** de la **Mz. E** de la **Tercera Etapa** del Proyecto Urbanización exclusiva **Villas del Sol de Ica** con un área aproximada de **108.50 m²**, perímetro de Frente 6.59; Fondo 6.59; Comedor, Hall, Dormitorio 1, Baño 1, Dormitorio 2, Patio y Jardín Posterior.

Señor Notario

Sírvase extender en su registro de Escrituras Públicas una de Compraventa, que celebran:

A) LA VENDEDORA: LOS PORTALES S.A., con R.U.C N° 20301837896, debidamente representada por la señora Amanda Luisa Barbieri Aquije, identificada con D.N.I. N° 09938279 y por el señor Ivo Tomasevich Colichón, identificado con DNI N° 09996204, facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, con domicilio en el Jirón Mariscal La Mar (Ex Calle Ugarte y Moscoso) Nro. 991, Piso 07, en el distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.

B) EL COMPRADOR CARLA MARILÚ PÉREZ PALOMINO, de nacionalidad peruana, identificada con DNI N° 42961481, con estado civil casada con el señor Julián Santiago Díaz Roca, la primera de los cuales adquiere en calidad de bien propio según Régimen de Separación de Bienes inscrito en la Partida Electrónica N° 13589043 del Registro Personal de Lima con domicilio en Calle José Álvarez Calderon N° 115 Dpto. 301 Complejo Residencial Torres de Limatambo, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima

En los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERA. - LA VENDEDORA es titular del derecho real de propiedad del inmueble ubicado en el Lote No. 22 de la Manzana E del Proyecto de Habilitación Urbana para viviendas denominado "Villas del Sol de Ica - III Etapa", el mismo que tiene un área, linderos y medidas perimétricas que constan inscritas en la Partida Electrónica N° 11114200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica.

SEGUNDA. - Con fecha 13 de febrero de 2013, las partes contratantes suscribieron un contrato privado de compromiso de Compraventa Garantizada.

COMPRAVENTA DEFINITIVA

TERCERA. - Por medio del presente instrumento, formalizando el documento referido en la cláusula precedente, LA VENDEDORA da en venta real y enajenación perpetua a favor de EL COMPRADOR el Lote N° 22 de la Manzana E del Proyecto "Villas del Sol de Ica - III Etapa", con el área, linderos, medidas perimétricas y demás datos que constan inscritos en la partida electrónica indicada previamente.

CUARTA. - La presente compraventa comprende los aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al inmueble materia del presente contrato, sin reserva ni limitación alguna, la misma que se realiza AD CORPUS.

PRECIO DE VENTA

QUINTA. - El precio pactado de común acuerdo por las partes por la transferencia de propiedad del inmueble, asciende a la suma de S/ 82,844.00 (Ochenta y Dos Mil Ochocientos Cuarenta y Cuatro con 00/100), la misma que no incluye I.G.V., de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley de Impuesto General a las Ventas (D.S. N° 055-99-EF), el cual ha sido íntegramente pagado por EL COMPRADOR antes de la firma del presente documento

SEXTA. - Las partes declaran que entre el precio de venta pactado y el inmueble materia de la Compraventa, existe la más justa y perfecta equivalencia, y que si alguna diferencia hubiese de más o de menos se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tiendan a invalidar los efectos legales de la presente transferencia, así como a los plazos para interponerlas.

CARGAS Y GRAVÁMENES

SÉTIMA. - Las partes declaran que sobre el inmueble materia de venta no existe ningún gravamen, embargo, ni medida judicial o extrajudicial que limite la libre disposición del bien, obligándose no obstante LA VENDEDORA al saneamiento de ley.

".... Por el presente documento, las partes se comprometen a celebrar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO** sobre el inmueble descrito"... "Queda expresamente establecido que **LOS PORTALES** se **RESERVARA LA PROPIEDAD** sobre el inmueble que será materia de la futura compra venta **HASTA** que el **CLIENTE** haya cumplido con su obligación de **PAGAR EL ÍNTEGRO DEL PRECIO DE VENTA PACTADA**, más intereses, gastos, costos, cargos, moras, y cualquier otra penalidad que pudiera existir.

- Con fecha lunes 02 de julio del 2014 firmo la **ADDENDA al contrato de COMPROMISO DE VENTA DE BIEN FUTURO SOL DE ICA TERCERA ETAPA**, en donde se modifica la forma de pago.
- Mi persona a la fecha no sólo ya cancelo la totalidad del precio pactado, sino que también de **MANERA CONSENSUAL** ha **PERFECCIONADO EL CONTRATO DE PRESTACIONES RECIPROCAS DE COMPRAVENTA** conforme consta en el Acta de entrega de fecha sábado 12 de Julio 2014 en la que se me hace entrega del inmueble en las condiciones pactadas.
- Habiendo **Cancelado El Totalidad Del Precio Del Inmueble**, No teniendo pendiente ningún tipo de pago, mora penalidad etc., habiendo recibido de manera satisfactoria el objeto materia de la compra venta el inmueble, van a ser casi **5 AÑOS** que me debe mi Título de Propiedad.
- **LOS PORTALES SA** pone pretextos, **INJUSTIFICADOS** para no extender mi minuta, escritura pública e inscripción, dilatando con requerimientos de documentos innecesarios, causándome un **DAÑO MORAL, PATRIMONIAL; ECONÓMICO, LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE** ya que no puedo usar de garantía mi propiedad al no encontrarse con la documentación a mi nombre.
- Lo que es más grave, la empresa **LOS PORTALES** teniendo mi inmueble a su nombre se hace beneficiar de **CRÉDITOS BANCARIOS, GARANTÍAS INMOBILIARIAS** configurando un **APROVECHAMIENTO INDEBIDO e ENRIQUECIMIENTO ILEGAL**.
- Exijo se me entrega la **MINUTA Y ESCRITURA PÚBLICA DE MI INMUEBLE** y que por la demora todos los gastos sean asumidos por la denunciada.
- De la misma manera se ingrese e **INSCRIBA** en el registro de la propiedad inmueble de **LOS REGISTROS PÚBLICOS** mi condición de **PROPIETARIA LEGÍTIMA, ÚNICA, PACÍFICA, PÚBLICA y PERMANENTE DEL INMUEBLE** adquirido legal y legítimamente.
- Considero haber tenido exceso de paciencia para la espera de la documentación pertinente, por eso recurro a su institución ya que la documentación es parte fundamental de la transferencia y mi persona ya ha cumplido su parte queda cumplir a **LOS PORTALES SA**, para no agravar más su falta y el perjuicio a mi persona.

CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR
TÍTULO PRELIMINAR
Artículo V.- Principios

- **5. Principio de Buena Fe.**- En la actuación en el mercado y en el ámbito de vigencia del presente Código, los consumidores, los proveedores, las asociaciones de consumidores, y sus representantes, deben guiar su conducta acorde con el principio de la buena fe de confianza y lealtad entre las partes. Al evaluar la conducta del consumidor se analizan las circunstancias relevantes del caso, como la información brindada, las características de la contratación y otros elementos sobre el particular.
- **8. Principio de Primacía de la Realidad.** - En la determinación de la verdadera naturaleza de las conductas, se consideran las situaciones y relaciones económicas que efectivamente se realicen, persigan o establezcan. La forma de los actos jurídicos utilizados en la relación de consumo no enerva el análisis que la autoridad efectúe sobre los verdaderos propósitos de la conducta que subyacen al acto jurídico que la expresa.

- **LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL LEY N° 27444**

- **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:

1.1. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

1.2. PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCEDIMIENTO.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

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.

1.4. PRINCIPIO DE RAZONABILIDAD.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

1.5. PRINCIPIO DE IMPARCIALIDAD.- Las autoridades administrativas actúan sin ninguna clase de discriminación entre los administrados, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y con atención al interés general.

1.6. PRINCIPIO DE INFORMALISMO.- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los

administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

1.7 PRINCIPIO DE PRESUNCIÓN DE VERACIDAD.- En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

1.8 PRINCIPIO DE CONDUCTA PROCEDIMENTAL.- La autoridad administrativa, los administrados, sus representantes o abogados y, en general, todos los partícipes del procedimiento, realizan sus respectivos actos procedimentales guiados por el respeto mutuo, la colaboración y la buena fe. Ninguna regulación del procedimiento administrativo puede interpretarse de modo tal que ampare alguna conducta contra la buena fe procesal.

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.

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.

Artículo 230.- Principios de la potestad sancionadora administrativa

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

1. Legalidad.- Sólo por norma con rango de ley cabe atribuir a las entidades la potestad sancionadora y la consiguiente previsión de las consecuencias administrativas que a título de sanción son posibles de aplicar a un administrado, las que en ningún caso habilitarán a disponer la privación de libertad.

2. Debido procedimiento.- Las entidades aplicarán sanciones sujetándose al procedimiento establecido respetando las garantías del debido proceso.

3. Razonabilidad.- Las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción; así como que la determinación de la sanción considere criterios como la existencia o no de intencionalidad, el perjuicio causado, las circunstancias de la comisión de la infracción y la repetición en la comisión de infracción.

II. MEDIOS PROBATORIOS

Con la intención de que cuentan con la documentación pertinente, que contribuyan al esclarecimiento de los hechos, Cumpló con ofrecer los siguientes medios probatorios:

- 1.1. Escrito donde piden ampliación de nueva fecha
- 1.2. Acta de Constancia de Inconurrencia a la Audiencia
- 1.3. Minuta Presentada donde se observa la adquisición de bien propio por tener separación de patrimonios.
- 1.4. PARTIDA REGISTRAL QUE DEBERA PRESENTAR LA DENUNCIADA DONDE CONSTE LA INDEPENDIZACION DEL INMUEBLE

Sírvase RATIFICAR LA RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA Y ADICIONAR MULTA PECUNIARIA con expresa condena de costas y costos procesales.

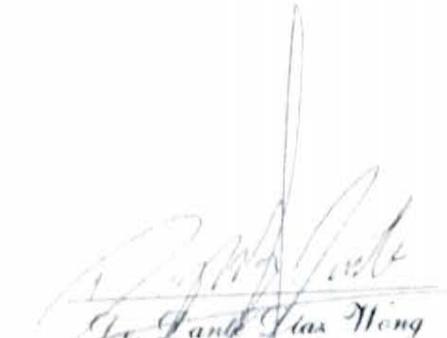
PRIMER OTROSI DIGO: Ratificamos en el presente caso al abogado **DR. DANTE DARIO DIAZ WONG** con **CAL 29974**. Para que se le preste la facilidad del caso en el ejercicio de su profesión.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Que, para los efectos de la notificación, lectura del expediente, recepción de oficios, partes, exhortos, devolución de recaudos y demás, faculto de manera expresa a las personas de **SANTIAGO DIAZ AROCA**.

TERCER OTROSI DIGO: Adjunto en calidad de Anexos lo siguiente:

ANEXO 1-A.- Copia de Recibo por Honorarios para que se adjunte a la liquidación de costas procesales solicitadas en el presente proceso.

Viernes, 14 de febrero de 2019.



Dr. Dante Darío Díaz Wong
ABOGADO
C.A.L. N° 29974



CARLA MARILU PEREZ PALOMINO
DNI N° 42961481
CALLE JOSÉ ÁLVAREZ CALDERON N° 113
DPTO. 301 CC. HH. TORRES DE LIMATAMBO
SAN BORJA

Emisión del Recibo por Honorarios Electrónico

DIAZ WONG DANTE DARIO

ABOGADO

PJ. LOS PINOS NRO. 114 INT. PIS8 DPTO. 804 LIMA - LIMA - MIRAFLORES

TELÉFONO: 7931797

R.U.C. 10098926033**RECIBO POR HONORARIOS
ELECTRÓNICO****Nro: E001-109****Recibí de** CARLA MARILU PEREZ PALOMINO**Identificado con DNI Número** 42961481**La suma de** CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES DE NORTE AMÉRICA**Por concepto de** ASESORÍA LEGAL Y DEFENSA ADMINISTRATIVA DENUNCIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR EN INDECOPI**Observación** EMPRESA LOS PORTALES S.A. RUC NRO 20301837896, PARTIDA ELECTRONICA NRO 11008436**Inciso "A" DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA****Fecha de emisión** 19 de Febrero del 2019

Total por Honorarios	:	5,000.00
Retención (8 %) IR	:	(0.00)
Total Neto Recibido	:	5,000.00 DÓLARES DE NORTE AMÉRICA

MEMORÁNDUM N° 531 -2019/CC2

A : **Liliana Cerrón Baldeon**
Secretaria Técnica
Sala Especializada en Protección al Consumidor

DE : **Edwin Aldana Ramos**
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N° 2

ASUNTO : **Préstamo de Expedientes**

Me dirijo a usted a fin de saludarla y a la vez solicitarle en calidad de préstamo, los expedientes que fueron remitidos a su despacho conforme al siguiente detalle:

N°	N° EXPEDIENTE	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	MEMORÁNDUM N°
1	(3283-2018/SPC-APELACIÓN)	ESCURRA ARBAIZA, LUCY EDITH	LOS PORTALES S.A.	3599-2018/CC2
2	837-2017/CC2 (252-2019/SPC-APELACIÓN)	ORTIZ FALCÓN, ROBERTO CARLOS	CENCOSUD RETAIL PERÚ S.A., SNACKS AMERICA LATINA S.R.L. Y MIRO FOODS IMPORT - EXPORTS S.A.C.	415-2019/CC2
3	614-2018/CC2 (125-2019/SPC-APELACIÓN)	ASOC. PERUANA DE CONSUMIDORES Y USUARIOS	CENCOSUD RETAIL PERÚ S.A. E INVERSIONES PECUARIAS LURÍN S.A.	315-2018/CC2
4	1312-2016/CC2 (3062-2018/SPC-APELACIÓN)	CHIRRE PÉREZ, ELIZABETH MABEL	LOS PORTALES S.A.	3641-2018/CC2
5	1039-2018/CC2 (3067-2018/SPC-APELACIÓN)	ROSALES REYES, NARELY MAHARA Y CRUZADO ESPINOZA RAFAEL ELBER	LOS PORTALES S.A.	3273-2018/CC2
6	222-2018/CC2 (2840-2018/SPC-APELACIÓN)	ASOCIACIÓN ANDINA DE DEFENSA DE CONSUMIDORES Y USUARIOS	CENCOSUD RETAIL PERÚ S.A.	3286-2018/CC2
7	1466-2016/CC2 (3064-2018-APELACIÓN)	OBRESO CÓNDOR, RAFAEL RICHARD	LOS PORTALES S.A.	3290-2018/CC2
8	116-2018/CC2 (3039-2018/SPC-APELACIÓN)	HUAPAYA MANCO DE COLLAZOS, FLOR ANITA Y ANAYA SÁNCHEZ, JOHNNY MARCO	UNIVERSIDAD ESAN	3256-2018/CC
9	153-2018/CC2 (3206-2018/SPC-APELACIÓN)	PÉREZ PALOMINO, CARLA MARILU	LOS PORTALES S.A.	125-2019/CC2
10	1455-2017/CC2 (2463-2018/SPC-APELACIÓN)	VILLAVICENCIO ARANA, RICARDO MIGUEL	LOS PORTALES S.A.	2884-2018/CC2
11	1454-2017/CC2 (2415-2018/SPC-APELACIÓN)	FLORES MARTÍNEZ, MARÍA MAGDA	CENCOSUD RETAIL PERÚ S.A.	2969-2018/CC2
12	1463-2017/CC2 (465-2019/SPC-APELACIÓN)	SALAZAR MENDOZA, RONALD Y SONO ZURITA, JOSÉ	LOS PORTALES S.A.	489-2019/CC2

Atentamente,

EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N° 2

MEMORÁNDUM N° 1015-2019/SPC

A

Edwin Aldana Ramos

Secretario Técnico

Comisión de Protección al Consumidor N° 2

DE

Clelia Maria Alfaro Ramos

Ejecutiva 1 - Coordinadora Legal

Sala Especializada en Protección al Consumidor

ASUNTO

Remisión de expedientes en calidad de préstamo

REFERENCIA

Memorándum N° 0531-2019/CC2



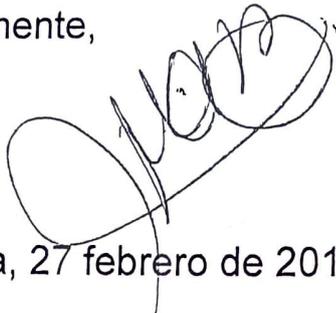
Me dirijo a usted, en atención al documento de la referencia a fin de remitir adjunto los expedientes que a continuación detallo

N°	N° EN SALA	N° ORIG	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	FOLIOS
01	3283-2018/SPC	0115-2018/CC2	LUCY EDITH ESCURRA ARBAIZA	LOS PORTALES SA	117
02	0125-2019/SPC	0614-2018/CC2	ASOCIACIÓN PERUANA DE CONSUMIDORES Y USUARIOS	CENCOSUD RETAIL PERÚ SA Y OTRO	167 01 CD en el folio N° 17
03	3062-2018/SPC	1312-2016/CC2	ELIZABETH MABEL CHIRRE PÉREZ	LOS PORTALES SA	344 (2T) 01 CD en el folio N° 30
04	3067-2018/SPC	1039-2018/CC2	RAFAEL ELBER CRUZADO ESPINOZA Y OTRO	LOS PORTALES SA	61
05	2840-2018/SPC	0222-2018/CC2	ASOCIACIÓN ANDINA DE DEFENSA DE CONSUMIDORES Y USUARIOS	CENCOSUD RETAIL PERÚ SA	97 01 CD en los folios N° 23 y 86
06	3064-2018/SPC	1466-2016/CC2	RAFAEL RICHARD OBRESO CÓNDR	LOS PORTALES SA	485 (3T) Más 01 CD en el folio N° 50
07	3039-2018/SPC	0116-2018/CC2	FLOR ANITA HUAPAYA MANCO DE COLLAZOS Y OTRO	UNIVERSIDAD ESAN	234 (2T) 01 CD en el folio N° 34
08	3206-2018/SPC	0153-2018/CC2	CARLA MARILU PÉREZ PALOMINO	LOS PORTALES SA	182

Cabe precisar que los expedientes en cuestión cuentan con trámites pendientes por resolver, es por ello que se requiere que la devolución de lo remitido sea a la brevedad.

Asimismo, es preciso mencionar que el Expediente 1454-2017/CC2 será remitido con Memorándum N° 1011-2019/SPC, debido a que ya ha sido resuelto por esta Sala Especializada en Protección al Consumidor del Tribunal del INDECOPI y, el Expediente 1463-2017/CC2 será remitido con Memorándum 0997-2019/SPC, debido a que cuenta con defectos de trámite.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the date.

Lima, 27 febrero de 2019

Adj.: 08 expedientes

CAR/dab

MEMORÁNDUM N° 586 -2019/CC2

000184

A : **Liliana Cerrón Baldeon**
Secretaria Técnico
Sala Especializada en Protección al Consumidor

DE : **Edwin Aldana Ramos**
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N° 2

ASUNTO : **Remisión de Expedientes**

REFERENCIA : **Memorándum N° 1015-2019/SPC**



Me dirijo a usted a fin de saludarlo y a la vez enviarle los expedientes que nos fueron remitidos en calidad de préstamo, conforme al siguiente detalle:

N°	N° EXPEDIENTE	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	DETALLE
1	(3283-2018/SPC-APELACIÓN)	ESCURRA ARBAIZA, LUCY EDITH	LOS PORTALES S.A.	118 FOJAS
2	614-2018/CC2 (125-2019/SPC-APELACIÓN)	ASOC. PERUANA DE CONSUMIDORES Y USUARIOS	CENCOSUD RETAIL PERÚ S.A. E INVERSIONES PECUARIAS LURÍN S.A.	168 FOJAS, 01 CD EN LA FOJA 17
3	1312-2016/CC2 (3062-2018/SPC-APELACIÓN)	CHIRRE PÉREZ, ELIZABETH MABEL	LOS PORTALES S.A.	345 FOJAS, 01 CD EN LA FOJA 30
4	1039-2018/CC2 (3067-2018/SPC-APELACIÓN)	ROSALES REYES, NARELY MAHARA Y CRUZADO ESPINOZA RAFAEL ELBER	LOS PORTALES S.A.	62 FOJAS
5	222-2018/CC2 (2840-2018/SPC-APELACIÓN)	ASOCIACIÓN ANDINA DE DEFENSA DE CONSUMIDORES Y USUARIOS	CENCOSUD RETAIL PERÚ S.A.	98 FOJAS
6	1466-2016/CC2 (3064-2018/SPC-APELACIÓN)	OBRESO CÓNDOR, RAFAEL RICHARD	LOS PORTALES S.A.	489 FOJAS
7	116-2018/CC2 (3039-2018/SPC-APELACIÓN)	HUAPAYA MANCO DE COLLAZOS, FLOR ANITA Y ANAYA SÁNCHEZ, JOHNNY MARCO	UNIVERSIDAD ESAN	235 FOJAS
8	153-2018/CC2 (3206-2018/SPC-APELACIÓN)	PÉREZ PALOMINO, CARLA MARILU	LOS PORTALES S.A.	183 FOJAS

Atentamente,

EDWIN ALDANA RAMOS
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N° 2

Lima, 01 de marzo de 2019

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR –
SEDE LIMA SUR N° 2
PROCEDIMIENTO : DE PARTE
DENUNCIANTE : CARLA MARILÚ PÉREZ PALOMINO
DENUNCIADA : LOS PORTALES S.A.
MATERIA : MEDIDA CORRECTIVA
ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON
BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

SUMILLA: Se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que ordenó a Los Portales S.A., en calidad de medida correctiva, que en el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente resolución, cumpla con: (a) otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la señora Carla Marilú Pérez Palomino, a costo de la denunciada; e, (b) inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos a favor de la señora Carla Marilú Pérez Palomino, a costo de Los Portales S.A., y proceda a entregar a la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

Lima, 29 de abril de 2019

ANTECEDENTES

1. El 7 de febrero de 2018, la señora Carla Marilú Pérez Palomino (en adelante, la señora Pérez) interpuso una denuncia contra Los Portales S.A. (en adelante, Los Portales) ante la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión), por presuntas infracciones de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), manifestando lo siguiente:
 - (i) El 13 de febrero de 2013, suscribió con Los Portales el compromiso de Compraventa de Bien Futuro Crédito Hipotecario para la separación del Lote 22, del proyecto urbanización exclusiva Villas del Sol de Ica, ubicado en la Mz. E, de la Tercera etapa, distrito de Ica, por el precio de S/ 82 844,00;
 - (ii) el 2 de julio de 2014, suscribió con Los Portales la adenda al contrato de compromiso de venta de bien futuro Sol de Ica – Tercera etapa, mediante la cual se modificó la forma de pago del precio de venta del Lote 22, la misma que fue cancelado en su totalidad ese mismo día; por tal razón, el 12 de julio de 2014, se levantó la respectiva acta de entrega de dicho

¹ RUC: 20301837896. Domicilio fiscal: Jr. Mariscal La Mar Nro. 991 (Esq. Av. Ejército Salaverry pisos 5, 6, 7) Lima - Lima - Magdalena del Mar. Información obtenida de www.sunat.gob.pe



- inmueble la cual dejó constancia de las condiciones de entrega del inmueble en cuestión;
- (iii) la denunciada no le habría entregado su título de propiedad, pese a que habría cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22;
 - (iv) Los Portales no habría cumplido con extender la minuta y escritura pública del contrato de compraventa de bien futuro de crédito hipotecario del Lote 22, a fin de que sea inscrito en los registros públicos; y,
 - (v) la denunciada se estaría beneficiando de créditos bancarios y garantías inmobiliarias, debido a que la titularidad del Lote 22 se encontraría a su favor.
2. La señora Pérez solicitó que: (a) Los Portales cumpla con otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa, a costo del proveedor denunciado; (b) la denunciada inscriba la propiedad del inmueble a su favor, en el registro de la propiedad inmueble de los Registros Públicos; (c) se imponga al proveedor una sanción pecuniaria; y, (d) se ordene el pago de costas y costos derivados del procedimiento, a su favor.

El 4 de abril del 2018 Los Portales presento sus descargos, manifestando su allanamiento respecto de las pretensiones que sustentaron la presente denuncia.

4. Mediante Resolución 1920-2018/CC2 del 17 de agosto de 2018, la Comisión emitió el siguiente pronunciamiento:
- (i) Declaró fundada la denuncia interpuesta contra Los Portales, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que quedó acreditado que no cumplió con entregar el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio de venta del Lote 22, en tanto no cumplió con otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa, a fin de que se inscriba dicho inmueble a favor de la denunciante en los Registros Públicos, imponiéndole como sanción una amonestación, por este hecho;
 - (ii) ordenó a Los Portales, en calidad de medida correctiva, que cumpla, en un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada la resolución, con:
 - otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo de Los Portales; e,
 - inscribir la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos a favor de la denunciante, a costo de Los Portales y proceda a entregar a la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble;
 - adicionalmente precisó que Los Portales que debía acreditar el cumplimiento de lo dispuesto como medida correctiva ante la



- Comisión, en el plazo máximo de (5) días hábiles, contados a partir del vencimiento de plazo otorgado, bajo apercibimiento de imponérsele una multa coercitiva por incumplimiento de mandato, conforme a lo señalado en el artículo 117° del Código; y,
- (iii) condenó a los Portales al pago de las costas del procedimiento;
5. El 2 de octubre del 2018², Los Portales formuló recurso de apelación contra la Resolución 11920-2018/CC2, cuestionando solo el extremo referido a la medida correctiva ordenada por la Comisión, manifestando lo siguiente:
- (i) El objeto de la medida correctiva ordenada por la Comisión resultaría jurídicamente imposible, toda vez que los actos contenidos en misma serían de naturaleza bilateral, dado que para la emisión de la escritura pública era necesaria la participación de ambas partes, todo ello teniendo en cuenta que la Escritura Pública es un acto originado como consecuencia de la emisión previa de una minuta de compraventa;
- (ii) la Comisión no habría considerado que para la inscripción del título de propiedad era necesaria la presentación de la Escritura Pública, conforme lo señalaría el Reglamento de Registros Públicos;
- (iii) mediante Cartas del 2 mayo y 22 de junio de 2018, solicitó a la denunciante que se apersona a sus oficinas a fin de suscribir la minuta de compraventa con la intención de iniciar los trámites notariales para la emisión de la Escritura Pública; sin embargo, la denunciante no se habría apersonado, así como tampoco se le habría brindado alguna dirección en la que pudiese remitir los documentos para su suscripción, por lo que, no existiría medio legal que les permita obligar a la denunciante a la suscripción de la minuta de compraventa;
- (iv) la obligación tributaria a cargo de la denunciante como un requisito para la emisión de la escritura pública no habría sido considerada por la Comisión;
- (v) existiría una presunta incongruencia procesal de lo solicitado por la denunciante y lo ordenado por la Comisión, en tanto la pretensión de la denunciante al igual que el allanamiento formulado por su representada versaría solo en asumir los gastos notariales y registrales del otorgamiento de la minuta de compraventa, la posterior escritura pública así como su inscripción en los Registros Públicos, mientras que la Comisión al indicar que deben realizar dichos trámites pertinentes a fin de inscribir el título de propiedad de la señora Pérez en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, de notificada la resolución, trasladaría a su representada la responsabilidad exclusiva de la emisión

² El recurso de apelación formulado por Los Portales fue presentado vía electrónica el 2 de octubre de 2018 y subsanado de manera física el 3 de octubre del mismo año.



- de tales documentos como si lo ordenado se tratase de actos unilaterales lo que decaería en una incongruencia procesal;
- (vi) el plazo otorgado por la Comisión resulta incongruente con la gestión operativa de los actos solicitados como medida correctiva, pues como establecería el Reglamento General de Registros Públicos, la vigencia del asiento de presentación tiene una validez de treinta y cinco (35) días, el mismo que sería inscrito u observado dentro de los primeros siete (7) días, en consecuencia la Comisión habría realizado una interpretación equivocada del proceso operativo para la emisión y suscripción de minutas y escrituras públicas de compraventa y su subsecuente inscripción, vulnerándose los principios del procedimiento administrativo;
- (vii) la medida correctiva ordenada vulneraría el derecho al debido procedimiento, al inobservarse las normas que involucran el cumplimiento de la misma, por lo que esta debería ser modificada;
- (viii) solicitó se convoque a una audiencia de conciliación, a efectos de cumplir con las medidas correctivas ordenadas; y,
- (ix) solicitó que la autoridad administrativa se manifieste respecto de la materialización del pago de las costas del procedimiento, a favor de la denunciante en caso se niegue a recibirlas.
6. El 20 de febrero de 2019 la señora Pérez absolvió el recurso de apelación formulado por la denunciada señalando, entre otros argumentos, que Los Portales no tendría voluntad en cumplir con la medida correctiva ordenada y el pago de costas del procedimiento, teniendo solo las intenciones de dilatar el cumplimiento de lo ordenado. Agregó que, si bien la denunciada solicita una audiencia de conciliación, no cumplen con asistir a las mismas, conforme ocurrió en primera instancia. Finalmente, indicó no estar conforme con la sanción impuesta a Los Portales, debiendo la misma incrementarse.

ANÁLISIS

Cuestiones previas

(i) Sobre el extremo materia de pronunciamiento

Antes de efectuar el análisis correspondiente, se debe precisar que el análisis de la Resolución 1920-2018/CC2, se limitará al extremo impugnado por Los Portales (extremo referido a la medida correctiva), en su recurso de apelación.

8. En tal sentido, considerando que Los Portales no apeló en su oportunidad la Resolución 1920-2018/CC2, en los extremos que se declaró fundada la denuncia en su contra, sanción impuesta de una amonestación, condena al pago de las costas del procedimiento e inscripción en el RIS, se deja constancia que dichos extremos han quedado consentidos.



(ii) Sobre la audiencia de conciliación

9. El artículo VI del Título Preliminar del Código establece como política pública del Estado la promoción del uso de los mecanismos alternativos de solución de controversias, tales como el sistema de arbitraje de consumo, la mediación y la conciliación antes e incluso durante la tramitación del procedimiento administrativo³.
10. Así, el esfuerzo del Estado por promover los mencionados mecanismos alternativos de solución de conflictos y garantizar la eficacia de la defensa de los intereses de los consumidores se ve materializado en la posibilidad de concluir el procedimiento mediante el desistimiento y los acuerdos derivados de una conciliación o transacción extrajudicial.
11. A su vez, conviene tener presente que el artículo 107-A del Código⁴ establece que, en cualquier estado e instancia del procedimiento, el órgano resolutorio puede declarar su conclusión anticipada cuando las partes lleguen a un acuerdo mediante conciliación.
12. En el presente caso, de los actuados, se advierte que, ante esta instancia, mediante su recurso de apelación, Los Portales solicitó que se programe una audiencia de conciliación.
13. Si bien dicho pedido fue puesto en conocimiento de la señora Pérez el 13 de febrero de 2019⁵, la denunciante no manifestó su voluntad de arribar a un acuerdo en el presente procedimiento.

³ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. TÍTULO PRELIMINAR. Artículo VI. - Políticas públicas. - El Estado garantiza mecanismos eficaces y expeditivos para la solución de conflictos entre proveedores y consumidores. Para tal efecto, promueve que los proveedores atiendan y solucionen directa y rápidamente los reclamos de los consumidores, el uso de mecanismos alternativos de solución como la mediación, la conciliación y el arbitraje de consumo voluntario, y sistemas de autorregulación; asimismo, garantiza el acceso a procedimientos administrativos y judiciales ágiles, expeditos y eficaces para la resolución de conflictos y la reparación de daños. Igualmente, facilita el acceso a las acciones por intereses colectivos y difusos.

⁴ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 107-A.- Formas de conclusión anticipada del procedimiento de oficio promovido por denuncia de parte. - En cualquier estado e instancia del procedimiento de oficio promovido por denuncia de parte, el órgano resolutorio puede declarar su conclusión anticipada en los siguientes supuestos:

1. Cuando el denunciante formule desistimiento del procedimiento o de la pretensión antes de la notificación de la resolución que agota la vía administrativa.
2. Cuando las partes lleguen a un acuerdo mediante conciliación, mediación, transacción o cualquier otro acuerdo que, de forma indubitable, deje constancia que se ha solucionado la controversia materia de denuncia antes de la notificación de la resolución que pone fin a la misma.

Cualquiera de las partes podrá acreditar ante el órgano resolutorio la solución de la controversia, para que la autoridad declare la conclusión anticipada del procedimiento. El procedimiento continuará respecto de aquellos denunciados o pretensiones no comprendidos en dicha conclusión anticipada.

La autoridad podrá continuar de oficio el procedimiento si del análisis de los hechos denunciados considera que podría estarse afectando intereses de terceros o la acción suscitada por la iniciación del procedimiento entrañase interés general.

En la foja 162 del expediente.



14. En ese orden de ideas, esta Sala hace notar que no se advierte evidencia alguna que haga manifiesta la intención y/o voluntad de la denunciante de participar en una audiencia de conciliación con Los Portales, a fin de llegar a un acuerdo conciliatorio.
15. De lo señalado, esta Sala aprecia que, no existiendo ánimo conciliatorio de ambas partes, ni ningún otro elemento o circunstancia que justifique convocar a una audiencia de conciliación, corresponde denegar el pedido de Los Portales en este extremo.

Sobre la medida correctiva

16. El artículo 114° del Código establece que, sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda al proveedor, el Indecopi puede dictar a pedido de parte o de oficio, medidas correctivas reparadoras o complementarias⁶.
17. La finalidad de las medidas correctivas reparadoras es revertir, a su estado anterior, las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa, mientras que las complementarias tienen por objeto revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que, en el futuro, ésta se produzca nuevamente⁷.
18. La Comisión ordenó a Los Portales, en calidad de medida correctiva que en un plazo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de la notificación de la resolución, cumpla con:
- otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la denunciante, a costo del denunciado; e,
 - inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos a favor de la señora Pérez, a costo de Los Portales y proceda a entregar a la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble.

⁶ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 114°. - **Medidas correctivas.** Sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda al proveedor por una infracción al presente Código, el Indecopi puede dictar, en calidad de mandatos, medidas correctivas reparadoras y complementarias. Las medidas correctivas reparadoras pueden dictarse a pedido de parte o de oficio, siempre y cuando sean expresamente informadas sobre esa posibilidad en la notificación de cargo al proveedor por la autoridad encargada del procedimiento. Las medidas correctivas complementarias pueden dictarse de oficio o a pedido de parte.

LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 115°. - **Medidas correctivas reparadoras.**

115.1 Las medidas correctivas reparadoras tienen el objeto de resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior y pueden consistir en ordenar al proveedor infractor (...).

Artículo 116°. - **Medidas correctivas complementarias.** Las medidas correctivas complementarias tienen el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro (...).



19. En su recurso de apelación Los Portales señaló la imposibilidad del cumplimiento de la medida correctiva ordenada por la Comisión, toda vez que los actos contenidos en la misma serían de naturaleza bilateral, dado que para la emisión de la Escritura Pública era necesaria la participación de ambas partes, ello teniendo en cuenta que dicho documento era un acto originado como consecuencia de la emisión previa de una minuta de compraventa. Asimismo, no se habría considerado que para la inscripción del título de propiedad es necesario la presentación de la citada Escritura Pública, conforme lo señalaría el Reglamento de Registros Públicos. Agregó que, por cartas notariales del 2 mayo y 22 de junio de 2018, solicitó a la denunciante que se apersonara a sus oficinas, a fin de suscribir la minuta de compraventa; sin embargo, la denunciante no se habría apersonado, así como tampoco se le habría brindado alguna dirección en la que pudiese remitir los documentos para su suscripción. Finalmente, indicó que la obligación tributaria a cargo de la denunciante como un requisito para la emisión de la escritura pública no habría sido considerada por la Comisión.
20. Al respecto, esta Sala considera en primer lugar que la medida correctiva ordenada por la Comisión resulta idónea, al habersele ordenado realizar las gestiones y asumir los costos para el otorgamiento de la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la señora Pérez, así como inscribir la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos a favor de la denunciante y entregarle la partida registral de propiedad de su inmueble. Ello, a efectos de revertir los efectos de la conducta infractora cometida por Los Portales en el presente procedimiento. Aunado a ello, los argumentos esgrimidos por la denunciada no dan cuenta alguna imposibilidad en cumplir la medida correctiva ordenada, más aún cuando no ha cumplido con presentar alguna prueba que acredite de manera fehaciente la citada imposibilidad para el cumplimiento de lo ordenado.
21. Asimismo, si bien la denunciada alegó una presunta falta de participación y colaboración de la señora Pérez, a efectos de cumplir con lo ordenado adjuntando dos (2) cartas notariales remitidas a la denunciante, a efectos de que se apersonara a sus oficinas para suscribir la minuta de compraventa; sin embargo, la denunciante no se habría apersonado; corresponde indicar que, no corresponde a este Colegiado emitir un pronunciamiento sobre el particular, dado que los hechos referidos al cumplimiento efectivo de la medida correctiva corresponden ser evaluados por la autoridad competente para ello, sea el Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos de Protección al Consumidor N° 1, en un eventual procedimiento de incumplimiento de medida



correctiva o, la Comisión, ante una posible imposición de una multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en el numeral 4.11 de la Directiva 006-2017/DIR-COD-INDECOPI³

- 22. De otro lado, Los Portales señaló en su recurso de apelación que el plazo otorgado por la Comisión de quince (15) días hábiles, contados desde el día siguiente de notificada la resolución, sería incongruente con la gestión operativa de los actos ordenados como medida correctiva, siendo que la Comisión realizó una interpretación equivocada del proceso operativo para la emisión y suscripción de minutas y escrituras públicas de compraventa y su subsecuente inscripción en Registros Públicos, vulnerándose los principios del procedimiento administrativo.
- 23. Sobre el particular, esta Sala considera que el plazo otorgado por la Comisión resulta razonable y suficiente, a efectos de que la denunciada pueda cumplir la medida correctiva dispuesta por la primera instancia
- 24. En efecto, es preciso indicar que el plazo transcurrido entre la emisión de la

³ RESOLUCION N.º 075-2017-INDECOPI-COD - DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO SUMARISIMO EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTO EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

CONCORDANCIAS: R.N.º 076-2017-INDECOPI-COD (Aprueban Directiva N.º 006-2017/DIR-COD-INDECOPI denominada "Directiva que regula los procedimientos en materia de protección al consumidor previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor")

III. ALCANCE DEL PROCEDIMIENTO SUMARISIMO 3.1. Competencia de los Órganos Resolutivos de Procedimientos Sumarísimos

3.1.1. El Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos es competente para conocer, en primera instancia administrativa, procedimientos administrativos sancionadores iniciados como consecuencia de denuncias presentadas por consumidores que versen:

(...)

b) Por razón de materia: denuncias que versen exclusivamente sobre falta de atención a reclamos y requerimientos de información; métodos abusivos de cobranza y falta de entrega del producto, con independencia de su cuantía, incumplimiento de medida correctiva, incumplimiento de acuerdo conciliatorio, liquidación de costas y costos o incumplimiento de pago de costas y/o costos.

DIRECTIVA 006-2017/DIR-COD-INDECOPI. DIRECTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTOS EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. IV. PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR POR INICIATIVA DE PARTE.

(...)

4.8. De las medidas correctivas. En los supuestos en que el órgano resolutivo considere lo acordado por las partes durante la relación de consumo al dictar una o varias medidas correctivas, debe atender a que las mismas no contravengan las disposiciones recogidas en los Título II y III del Código referidos a los contratos de consumo y métodos comerciales abusivos.

En caso se ordenen medidas correctivas o medidas cautelares, la Resolución Final deberá apercibir al obligado, a presentar los medios probatorios que acrediten su cumplimiento en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo que se otorga para cumplir el mandato, bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117 del Código.

En caso se produzca el incumplimiento del mandato, el beneficiado deberá comunicarlo al órgano resolutivo de primera instancia, el cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en el numeral 4.11 de la presente Directiva.



- resolución de primera instancia (17 de agosto de 2018)¹⁰, a la fecha de emisión de la presente resolución, exceden más de ocho (8) meses, por lo que resulta razonable que esta cumpla lo dispuesto por la primera instancia en el plazo otorgado, no evidenciándose vulneración alguna a los principios del procedimiento administrativo.
25. Por otro lado, Los Portales alegó que existiría una presunta incongruencia procesal incurrida por la Comisión, en tanto la denunciante solicitó como medida correctiva que su representada únicamente asuma los gastos correspondientes a la emisión de los documentos ordenados como medida correctiva (minuta de compraventa, escritura pública e inscripción en los registros públicos), mientras que la Comisión ordenó de manera distinta el otorgar los referidos documentos en un plazo de quince días, siendo esto distinto a lo solicitado.
26. Al respecto, contrariamente a lo alegado por la denunciada, de la revisión del escrito de denuncia presentado por la señora Pérez se aprecia claramente que esta solicitó como medida correctiva "*solicito mi Título de Propiedad Inscrito en los Registros Públicos*" (...) *exijo se me entregue la MINUTA Y ESCRITURA PUBLICA DE MI INMUEBLE y que por la demora todos los gastos sean asumidos por la denunciada (...) se ingrese e INSCRIBA en el registro de la propiedad inmueble de LOS REGISTROS PUBLICOS mi condición de PROPIETARIO LEGITIMA (...) adquirido legal y legítimamente*¹²".
27. En tal sentido, al haberse acreditado que la denunciada incurrió en una infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al haberse acreditado que no cumplió con entregar el título de propiedad a la denunciante, pese a que había cancelado la totalidad del precio del bien inmueble, dado que no cumplió con otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública del contrato de compraventa, a fin de que se inscriba dicho inmueble a favor de la denunciante en los Registros Públicos, correspondía el dictado de la medida correctiva ordenada por la Comisión, por lo cual corresponde desestimar lo alegado por Los Portales en este punto.
28. Finalmente, respecto al argumento de Los Portales referido a que esta Sala precise como materializaría el cumplimiento del pago de las costas del procedimiento a favor de la denunciante, ordenado por la primera instancia.
29. Sobre el particular, cabe indicar que cualquiera de las acciones que pudiese

¹⁰ La Resolución 1920-2018/CC2 fue notificada a Los Portales el 11 de septiembre de 2018. En la foja 106 del expediente.

¹¹ En la foja 1 del expediente.

¹² En la foja 3 del expediente.



realizar la denunciada a fin de dar cumplimiento del pago de las costas del procedimiento seguido en su contra resultaran válidos; sin embargo, estos deben realizarse directamente con la denunciada.

30. Asimismo, debe indicarse que no corresponde a esta Sala actuar como intermediario entre las partes en la ejecución de los mandatos dictados y, por tanto, las comunicaciones que conlleven el cumplimiento de los mismos deben efectuarse directamente entre los administrados.
31. Por los considerandos expuestos, corresponde confirmar la resolución venida en grado, en el extremo que ordenó a Los Portales, en calidad de medida correctiva, que en el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente resolución, cumpla con: (a) otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la señora Pérez, a costo de Los Portales; e, (b) inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos a favor de la denunciante, a costo de Los Portales, y proceda a entregar a la señora Pérez la partida registral de propiedad de su inmueble.

Sobre el cuestionamiento de la denunciante a la multa impuesta

32. En su escrito del 20 de febrero de 2019, la señora Pérez indicó no estar conforme con la sanción impuesta a Los Portales, debiendo la misma incrementarse.
33. Al respecto, conforme al criterio sostenido por la Sala en reiterada jurisprudencia, las sanciones administrativas persiguen una finalidad pública por parte del Estado que es desincentivar conductas ilícitas, razón por la cual es la propia Administración Pública la encargada de establecer la procedencia y naturaleza de la sanción a imponer, así como la cuantía de ser el caso, de modo tal que cumpla con los fines públicos.
34. En tanto que la determinación de la magnitud de una infracción es un presupuesto para la aplicación de la potestad punitiva del Estado, la cual responde a la defensa y tutela del interés público asignada exclusivamente a la Administración, la denunciante carece de legitimidad para cuestionar la multa impuesta por la autoridad, a su contraparte.
35. En consecuencia, corresponde desestimar la solicitud de la señora Pérez, pues no cuenta con legitimidad para cuestionar la sanción impuesta a la denunciada, en tanto la imposición de una sanción responde a la defensa y tutela del interés público asignada exclusivamente a la Administración.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1131-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0153-2018/CC2

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la resolución 1920-2018/CC2 del 17 de agosto de 2018, emitida por la Comisión de Protección - Sede Lima Sur N° 2, en el extremo que ordenó a Los Portales S.A., en calidad de medida correctiva, que en el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la resolución, cumpla con: (a) otorgar la minuta y subsiguiente escritura pública de compraventa a favor de la señora Carla Marilú Pérez Palomino, a costo de Los Portales S.A.; e. (b) inscriba la transferencia de propiedad del inmueble en Registros Públicos a favor de la señora Carla Marilú Pérez Palomino, a costo de Los Portales S.A., y proceda a entregar a la denunciante la partida registral de propiedad de su inmueble

SEGUNDO: Informar a Los Portales S.A., que deberá presentar a la Comisión de Protección - Sede Lima Sur N° 2 los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la medida correctiva ordenada, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles contado a partir del vencimiento del plazo otorgado para tal fin, bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117° del Código. De otro lado, se informa a la señora Carla Marilú Pérez Palomino que, en caso se produzca el incumplimiento del mandato, deberá comunicarlo a la primera instancia, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en el numeral 4.11 de la Directiva 006-2017/DIR-COD-INDECOPI, Directiva que Regula los Procedimientos en Materia de Protección al Consumidor Previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Con la intervención de los señores vocales Javier Eduardo Raymundo Villa García Vargas, Juan Alejandro Espinoza Espinoza, Roxana María Irma Barrantes Cáceres y Oswaldo Del Carmen Hundskopf Exebio.

JAVIER EDUARDO RAYMUNDO VILLA GARCÍA VARGAS
Presidente

13 DIRECTIVA 006-2017/DIR-COD-INDECOPI. "DIRECTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTOS EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR".

4.8. De las medidas correctivas. En los supuestos en que el órgano resolutorio considere lo acordado por las partes durante la relación de consumo al dictar una o varias medidas correctivas, debe atender a que las mismas no contravengan las disposiciones recogidas en los Título II y III del Código referidos a los contratos de consumo y métodos comerciales abusivos

En caso se ordenen medidas correctivas o medidas cautelares, la Resolución Final deberá apercibir al obligado, a presentar los medios probatorios que acrediten su cumplimiento en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo que se otorga para cumplir el mandato, bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117 del Código

En caso se produzca el incumplimiento del mandato, el beneficiado deberá comunicarlo al órgano resolutorio de primera instancia, el cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en el numeral 4.11 de la presente Directiva

M-SPC-13/1B

11/11

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104 - San Borja - Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

08 MAY 2019

CARGO

Lima, 7 de mayo de 2019

Expediente en comisión 0153-2018/CC2

Señor (es)

LOS PORTALES S.A.

JR. MARISCAL LA MAR NRO. 991, PISO 7

LIMA, LIMA, MAGDALENA DEL MAR.

URGENTE

De mi consideración:

Adjunto a la presente, copia de la Resolución N° 1131-2019/SPC-INDECOPI, emitida por la Sala Especializada en Protección al Consumidor del Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual del INDECOPI, en su sesión de fecha 29 de abril de 2019.

Atentamente,

RECIBIDO
LOS PORTALES
11 MAY 2019
RECEPCION

CECILIA VIOLETA SÁNCHEZ FONSECA
Ejecutivo 1 – Coordinadora Legal

Adj.: Copia de la Resolución N° 1131-2019/SPC –INDECOPI

- La presente resolución surte efectos el día de su notificación y agota la vía administrativa, de conformidad con los dispuesto en el numeral 1 del artículo 25° y literal e) del artículo 228° del Decreto Supremo 004-2019-JUS. Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- La presente resolución puede ser impugnada ante el Poder Judicial a través del proceso contencioso administrativo dentro del plazo de 3 meses posteriores a la notificación de la misma, de con lo dispuesto en el artículo 19, inciso 1) del Decreto Supremo 013-2008-JUS. Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27584, Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo, modificado por el Decreto Legislativo 1067.

Ingreso en sala N° 3206-2018/SPC-APELACION



INDECOPI

Nombre Los Portales

Apellidos Portales

Firma [Signature]

DNI 40253112

Vínculo [Signature]

Fecha 05/05/19

MEMORÁNDUM N° 2385-2019/SPC

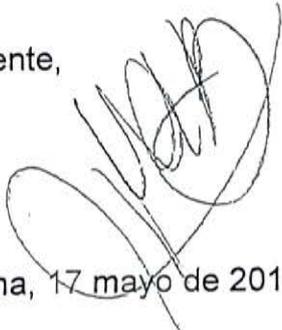
A : **Christian Tarazona Cerrón**
Secretario Técnico (e)
Comisión de Protección al Consumidor N° 2

DE : **Clelia Alfaro Ramos**
Ejecutivo 1 – Coordinadora Legal
Sala Especializada en Protección al Consumidor

ASUNTO : **Devolución de Expedientes Resueltos**

Me dirijo a usted a fin de remitir adjunto los expedientes que a continuación detallo, los mismos que han sido resueltos por la Sala Especializada en Protección al Consumidor del Tribunal del INDECOPI.

Atentamente,


Lima, 17 mayo de 2019

Adj.: 11 Expedientes

CAR/ggg



FORMATO DE EXP. CONCLUIDOS / REVOCATORIAS/NULIDADES

ITEM	N° EXP. ORIGEN	N° EXP. AP.	N° FOLIOS	FECHA : 17 DE MAYO DE 2019			
				N° TOMOS	CONCLUIDO	MEDIO PROBATORIO / INFORMACION CONFIDENCIAL	NULIDAD
1	907-2018/CC2	2832-2018/SPC	223	2	X		
2	093-2018/CC2	3053-2018/SPC	419	2	X	- 01 Sobre confidencial	
3	153-2018/CC2	3206-2018/SPC	197	1	X		
4	1398-2017/CC2	2799-2018/SPC	240	2	X		
5	1490-2017/CC2	2791-2018/SPC	411	2			X
6	1503-2017/CC2	2823-2018/SPC	292	2		- 01 Sobre confidencial - CD'S follos 11, 30 resp.	X
7	754-2016/CC2	1930-2018/SPC	827	5		- 04 USB, 02 CD'S + Suspendido y por otro lado nulidad para emitir nuevo pronunciamiento	X
8	068-2018/CC2	2846-2018/SPC	254	2	X		
9	1000-2016/CC2	2945-2018/SPC	760	4		- 01 Sobre confidencial - 01 CD follo N° 571	X
10	027-2018/CC2	2938-2018/SPC	250	2			X
11	646-2014/CC2	2856-2018/SPC	1705	8		- 07 CD'S	X