

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ**  
**ESCUELA DE POSGRADO**



PONTIFICIA  
**UNIVERSIDAD**  
**CATÓLICA**  
DEL PERÚ

**NI PARA ATRÁS NI PARA ADELANTE, CUÁNDO LA REGULACIÓN  
DESCONOCE LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES EN LOS  
CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA**

Tesis para optar el grado de Magíster en la Maestría de Derecho Bancario y  
Financiero

**AUTOR**

MARIO PAÚL ALEJANDRO FLORES RIVERA

**JURADO**

VICENTE ALBERTO CAIRAMPOMA ARROYO

JOHN RICHARD PINEDA GALARZA

LORENA YOLANDA SARMIENTO AGUIRRE

Lima, 15 de noviembre del 2016



## ÍNDICE

SIGLAS Y REFERENCIAS	04
INTRODUCCIÓN	06
CAPITULO I – PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR	
1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR	07
2. FUNDAMENTO DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR	10
2.1. Fundamento Constitucional	10
2.2. Fundamento Económico	13
3. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR	15
3.1. Competencia	15
3.2. Procedimiento	17
3.3. Ámbito de aplicación de las normas de protección al consumidor	19
3.3.1. Consumidor	20
3.3.1.1. Caso KONICA S.A.	21
3.3.1.2. Caso Reynaldo Moquillaza S.R.L.	21
3.3.1.3. Consumidor a luces del CODECO	23
3.3.2. Estándar de consumidor: consumidor razonable	25
4. EL CONSUMIDOR DE SERVICIOS FINANCIEROS	26
4.1. Aspectos Generales	26
4.2. Casuística	27
4.2.1. Consumidor: la situación del garante de una obligación	27
4.2.2. Consumidor: la situación de terceros ajenos a la relación de consumo y los métodos abusivos de cobranza	29
4.2.3. Requerimientos de Información y Atención de reclamos	31
4.2.4. Infracción al deber de idoneidad	33
5. EL CONSUMIDOR DE SERVICIOS INMOBILIARIOS	35
5.1. Aspectos Generales	35
5.2. Casuística	36
5.2.1. Deber de idoneidad	36
6. LEGISLACIÓN COMPARADA	39
CAPITULO II – CONTRATO DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA	
1. CONSIDERACIONES GENERALES	41
1.1. Justificación de los Decretos Legislativos	41
1.1.1. Primera justificación: Recursos económicos y segmento de población	41
1.1.2. Segunda justificación: Déficit habitacional	43
1.2. Mecanismos de acceso a vivienda	44

2.	CONTRATO CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA	48
2.1.	Definición	48
2.2.	Diferencia con el arrendamiento financiero	49
2.3.	Principales diferencias entre la Ley N° 28364 del 2004 y el D.L. N° 1196 del 2015	51
2.4.	Partes del contrato de capitalización inmobiliaria	52
2.4.1.	Del proveedor	52
2.4.2.	Del beneficiario	56
2.5.	Características	57
2.5.1.	Formalidad: Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria – FUCI	57
2.5.2.	Cuota del contrato	61
2.5.3.	Cesión de derechos	63
2.5.4.	Causales de conclusión y Desalojo	65
2.5.5.	Régimen Tributario	70
3.	LEGISLACIÓN COMPARADA	74
CAPITULO III – LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR Y LOS CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA		
1.	CUESTIONES PREVIAS	77
2.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	77
3.	RELEVANCIA	81
4.	ANÁLISIS DEL CASO	87
4.1.	Relación de consumo	87
4.2.	Ámbito de aplicación de las normas de protección al consumidor	88
4.3.	Los Contratos de Capitalización Inmobiliaria y la relación de consumo	92
4.4.	Responsabilidad del constructor	94
4.5.	Responsabilidad de la Empresa de Capitalización Inmobiliaria y Empresa de Operación Múltiple	96
CONCLUSIONES		99
RECOMENDACIONES		100
BIBLIOGRAFÍA		101

## SIGLAS Y REFERENCIAS

<b>ADI</b>	Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios
<b>APEIM</b>	Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercado
<b>BBP</b>	Bono del Buen Pagador
<b>BCRP</b>	Banco Central de Reserva del Perú
<b>BFH</b>	Bono Familiar Habitacional
<b>CI</b>	Capitalización Inmobiliaria
<b>CCI</b>	Contrato de Capitalización Inmobiliaria
<b>CIIU</b>	Clasificación Industrial Internacional Uniforme
<b>CODECO</b>	Código de Defensa y Protección del Consumidor
<b>CPC</b>	Comisión de Protección al Consumidor
<b>CPCivil</b>	Código Procesal Civil
<b>CMAC</b>	Caja Municipal de Ahorro y Crédito
<b>CMCP</b>	Caja Municipal de Crédito Popular
<b>CRAC</b>	Caja Rural de Ahorro y Crédito
<b>D.L. N° 1177</b>	Decreto Legislativo que establece el régimen de Promoción del arrendamiento para vivienda
<b>D.L. N° 1196</b>	Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y Ley N° 28362, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria
<b>ECI</b>	Empresa de Capitalización Inmobiliaria
<b>EDPYMES</b>	Empresas de Desarrollo de Pequeña y Microempresa
<b>EOM</b>	Empresa de Operaciones Múltiple
<b>ESF</b>	Empresa del Sistema Financiero



<b>FMV</b>	Fondo MIVIVIENDA S.A.
<b>FUA</b>	Formulario Único de Arrendamiento
<b>FUAL</b>	Formulario Único de Arrendamiento Financiero
<b>FUAO</b>	Formulario Único de Arrendamiento con opción de compra
<b>FUCI</b>	Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria
<b>IGV</b>	Impuesto General a las Ventas
<b>INDECOPI</b>	Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual
<b>Ley de Capitalización</b>	Ley N° 28364 modificada por el D.L. N° 1196, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria
<b>Ley General</b>	Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros
<b>NSE</b>	Nivel socioeconómico
<b>ORPS</b>	Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos
<b>RAV</b>	Registro Administrativo de Arrendamiento para vivienda
<b>SBS</b>	Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's
<b>SPC</b>	Sala Especializada en Protección al Consumidor
<b>SUNARP</b>	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
<b>TCEA</b>	Tasa de Costo Efectiva Anual
<b>TREA</b>	Tasa de Rendimiento Efectiva Anual

## INTRODUCCIÓN

El año 2015 ha sido un periodo lleno de cambios económicos que han motivado una serie de acciones de parte del Poder Ejecutivo para superar esta situación. Acciones realizadas en uso de facultades delegadas por el Poder Legislativo y que se han materializado en una serie de dispositivos legales.

Dentro de estos dispositivos, tenemos el D.L. N° 1177 y N° 1196 que establecen mecanismos de acceso a la vivienda bajo las figuras del arrendamiento, el arrendamiento con opción de compra, el arrendamiento financiero y el contrato de capitalización inmobiliaria. Este último objeto de análisis en el presente trabajo vista la novedosa regulación y operatividad que se pretende implementar en el mercado nacional.

Es así, en el primer capítulo nos enfocamos en describir la lógica detrás de las normas de protección al consumidor, lo que se debe entender por consumidor, por relación de consumo así como la casuística que se presenta por operaciones en el sector financiero así como la casuística presente en el sector inmobiliario.

En el segundo capítulo pretendemos detallar y analizar la Ley N° 28364 modificada por el D.L. N° 1196 sobre el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, así, buscamos entender a fondo las características de este contrato y cómo están interrelacionadas una con la otra para una mayor comprensión del mismo.

En el capítulo final entrelazamos el análisis del Contrato de Capitalización Inmobiliaria con la lógica de las normas de protección al consumidor, para así establecer en qué situaciones se aplican estas normas, quien asume responsabilidad por infracción a estas normas y finalmente tener claro el camino del consumidor de estos contratos sobre lo que puede o no pretender en sede administrativa respecto a sus derechos.

## CAPITULO I – PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

### 1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Hoy por hoy, nos queda claro que la principal norma en materia de protección al consumidor es el Código de Protección y Defensa al Consumidor (CODECO). También nos queda claro que detrás de dicha norma, existe toda una estructura administrativa encargada de sancionar su incumplimiento: el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) que, entre otros ámbitos, es la Autoridad Nacional en Protección al Consumidor. Es decir, existe claridad de la autoridad y de las formas con las que cuenta un consumidor para proteger sus derechos. El problema es que ello no siempre fue así y, por el contrario, lo que tenemos al día de hoy es producto de todo un esfuerzo destinado a empoderar los derechos del consumidor y su protección.

Véase por ejemplo la primera de norma de protección al consumidor, el D.S. N° 038-1983-JUS. Esta norma conceptualizó por primera vez lo que se debe entender por consumidor, proveedor o productor y comerciante, recalcó el rol de las municipalidades en regular el transporte colectivo y servicio público, se enfocó en la información de difusión comercial, estableció los criterios de ventas a crédito, las formas de resarcimiento al consumidor, la venta fuera de establecimientos, el comercio ambulatorio y prestación de servicios. Empoderó a diversos actores competentes para el cumplimiento de las normas de protección al consumidor (ministerios, alcaldes y regidores, autoridades políticas y otros que establezca el Poder Ejecutivo). No obstante, la existencia de una serie de imprecisiones impuso su nula aplicación por los operadores de la época<sup>1 2</sup>. Imprecisiones como la falta de claridad en la competencia y facultad de cada autoridad empoderada en cumplir dicho dispositivo.

El cambio del régimen económico a una economía social de mercado expresado en nuestra aún vigente Constitución del año 1993 así como todo el proceso de reestructuración del estado de dicho momento conllevó una reforma y empoderamiento de las normas de protección de consumidor. Así, con fecha 07 de noviembre de 1991 se emitió el D.L. N° 716

---

<sup>1</sup> Ordinola, César

2011 “La historia del INDECOPI en la protección del consumidor peruano: los primeros dieciocho años”. En Súmar, Oscar. Ensayos sobre protección al consumidor en el Perú. Lima. Universidad del Pacífico. pp. 95.

<sup>2</sup> A ello, cabe resaltar su tono evidentemente intervencionista al establecer la prohibición de monopolios, oligopolios, acaparamientos, prácticas y acuerdos que restrinjan los bienes y servicios en perjuicio del consumidor así como disponer el control de precios. Regulación que va de la mano con el régimen económico de aquella época y que se refleja en la Constitución Política del Perú del año 1979.

que derogó la anterior norma - D.S. N° 038-1983-JUS - y después de ocho años, marcó el inicio de lo que aún es ahora la regulación en materia de consumidor.

La importancia de ésta norma radica en el reconocimiento de los derechos del consumidor de verse protegidos de productos y servicios que representan un riesgo para su salud o seguridad física, de recibir información, de acceder a una variedad de productos y servicios que les permita elegir, a la protección de sus intereses económicos, a la reparación de daños y perjuicios así como ser escuchado con la finalidad de defender sus intereses por intermedio de entidades públicas o privadas. En esa línea, marca la responsabilidad del proveedor sobre la idoneidad y calidad de los productos y servicios que provee. Evidentemente estos no son todos los derechos y menos todas las obligaciones generadas a partir de dicho dispositivo pero establecen expresamente los parámetros de protección al consumidor dentro de todo el bosque normativo que impera nuestro ordenamiento legal.

Con el devenir de los años, dicho dispositivo sufrió una serie de modificaciones, por ejemplo, la Ley N° 26506 incorporó el art. 7 A° que estableció la obligación de los proveedores de consignar en su lista de precios u otros medios en los que consigne el precio del producto, a qué este sea el precio total del bien incluido el Impuesto General a las Ventas. La Ley N° 27049 precisó que la protección de los intereses económicos del consumidor del art. 5° establece que éste no puede ser discriminado por ningún motivo, agregó además el art. 7 B° que dispuso que los proveedores no podrán establecer discriminación alguna respecto a los solicitantes de los productos y servicios que ofrecen en locales abiertos al público<sup>3</sup>.

Tan igual, las Leyes Nros. 27251<sup>4</sup>, 27311<sup>5</sup>, 27598<sup>6</sup>, 27846<sup>7</sup> y 28300<sup>8</sup> así como el D.L. N° 1045<sup>9</sup> impusieron actualizaciones a la normativa de consumidor tanto así que se emitieron

---

<sup>3</sup> No es que dentro de nuestro ordenamiento legal se permitiera la discriminación pues el inciso 2 del art. 2° de la Constitución lo prohíbe pero sí es la primera vez que textualmente se incorpora en una norma de consumidor.

<sup>4</sup> Adecuó la protección del consumidor dentro del Régimen Económico de la Constitución así como incorporó el derecho del consumidor al pago anticipado de su crédito.

<sup>5</sup> Modificó varios artículos del D.L. N° 706 sobre todo en aquellos que establecían el rol de la Comisión de Protección al Consumidor.

<sup>6</sup> Adicionó parámetros de métodos abusivos de cobranza.

<sup>7</sup> Precisa que las asociaciones de consumidores debidamente reconocidas en INDECOPÍ pueden accionar en defensa de intereses colectivos y/o difusos de los consumidores.

<sup>8</sup> Se precisa obligaciones del proveedor respecto a su lista de precios.

<sup>9</sup> Modifica varios artículos del D.L. N° 706.

dos Textos Únicos Ordenados conceptualizados en el D.S. N° 039-2000-ITINCI y D.S. N° 006-2009-PCM con la finalidad de subsumir en un solo cuerpo legal todas estas modificaciones; siendo que a partir del año 2010 entró en vigencia el CODECO por medio de la Ley N° 29571<sup>10</sup>.

Este código absorbe la normativa anterior e incorpora en un texto legal lo que a nivel jurisprudencial los órganos resolutores de la materia venían ya estableciendo en sus fallos ante la casuística presentada. Se estableció parámetros para los servicios públicos regulados, productos y servicios de salud, educativos, inmobiliarios, financieros así como servicios de créditos de empresas no supervisadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's - SBS<sup>11</sup>. De la misma forma, delimitó por primera vez las cláusulas abusivas de ineficacia absoluta y relativa así como planteó nuevas reglas procedimentales. Este nuevo empoderamiento implicó además otros cambios como el libro de reclamaciones, el rol de las asociaciones de consumidores ante la defensa colectiva de los consumidores, el arbitraje de consumo así como la distinción de la agencia de competencia como Autoridad Nacional de Protección al Consumidor<sup>12</sup>.

Como se planteó inicialmente, estas modificaciones normativas evidencian la forma en cómo la regulación en materia de consumidor ha ido madurando y seguirá haciéndolo en tanto la norma legal no es estática sino por el contrario absorbe las distintas actividades y relaciones del ser humano que son dinámicas.

De la misma forma, la autoridad de consumo mutó con el transcurso del tiempo. La primera norma de consumidor empoderó a varios actores con el fin que actúen según sus propias facultades (ministerios, municipalidades y otros). La segunda norma de consumo distinguió un procedimiento administrativo en donde la autoridad de primera instancia sería el consejo distrital del establecimiento o planta de producción para ser revisados en segunda instancia por el Ministerio de Industria, Comercio Interior, Turismo e Integración cuya entidad contaba con la Dirección General de Defensa del Consumidor del sector Comercio Interior. Todo ello, hasta la emisión del Decreto Ley N° 25868 en el año 1992.

---

<sup>10</sup> Que al 2015 ha sufrido otras modificaciones como la Ley N° 29888.

<sup>11</sup> Conforme el art. 345° de la Ley N° 26702, la SBS es una institución constitucionalmente autónoma y con personería de derecho público, cuyo objeto es proteger los intereses del público en el ámbito de los sistemas financiero y de seguros.

<sup>12</sup> Cabe señalar que el CODECO es el resultado de un intercambio de posiciones entre los distintos reguladores, empresarios, académicos, asociaciones de consumo y demás; el cual, a la vez surgió producto de un ofrecimiento del presidente de aquél entonces, el Sr. Alán García.



Mediante la acotada norma, se creó el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI, encargado de aplicar normas destinadas a proteger el mercado de prácticas monopólicas controlistas y restrictivas de la competencia, competencia desleal y aquellas que afectan a los agentes del mercado y consumidores así como derechos de propiedad intelectual. Rol que aún asume a la actualidad<sup>13</sup>.

## 2. FUNDAMENTO DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

El fundamento detrás de las normas de protección al consumidor y que justifica toda la regulación normativa lo podemos observar desde dos puntos de vista. El primero de ellos, desde la óptica de los derechos constitucionales y el segundo, desde la óptica de la teoría económica.

### 2.1. Fundamento Constitucional

Desde un punto de vista constitucional, las normas de protección al consumidor encuentran respaldo en nuestra Constitución Política del año 1993, específicamente el art. 65° que señala la labor del Estado de defender los intereses de los consumidores y usuarios, ello, a través de 3 aspectos consignados en la misma norma: derecho de información, salud y seguridad. Nótese que si bien la norma recoge únicamente estos tres aspectos, en tanto los derechos expresados en la constitución no son limitativos conforme señala su art. 3°, el Tribunal Constitucional en una serie de sentencias ha ido expandiendo la concepción de “defensa de intereses de consumidores y usuarios” a través del desarrollo de derechos y principios que nacen del mismo. Véase por ejemplo, la STC N° 3315-2004-AA/TC<sup>14</sup>.

Cabe destacar que la Constitución Política del año 1979 sí contempló como un derecho la protección del consumidor (art. 110°<sup>15</sup>), sin embargo, el régimen económico en el cual se basó dicho derecho no permitió el desarrollo del mismo y no es sino a partir de la

---

<sup>13</sup> En el camino, se han emitido varias normas destinadas a regular las facultades y organización del INDECOPI. La primera de ellas, el D.L. N° 708 y actualmente el D.L. N° 1033 – Ley de Organización y Funciones del INDECOPI conjuntamente con el D.S. N° 009-2009-PCM – Reglamento de Organización y Funciones del INDECOPI.

<sup>14</sup> Otros ejemplos son las resoluciones: STC N° 1006-2002-AA/TC; STC N° 1036-2002-AA/TC; STC N° 08-2003-AI/TC; STC N° 18-2003-AI/TC; STC 858-2003-AA/TC; 518-2004-AA/TC; 17-2008-AA/TC; 2005-2009-PA/TC, entre otros.

<sup>15</sup> Este artículo refiere:

**“Artículo 110.-** El régimen económico de la República se fundamenta en principios de justicia social orientados a la dignificación del trabajo como fuente principal de riqueza y como medio de realización de la persona humana. El Estado promueve el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción y de la productividad, la racional utilización de los recursos, el pleno empleo y la distribución equitativa del ingreso. **Con igual finalidad, fomenta los diversos sectores de la producción y defiende el interés de los consumidores”.**



Constitución del año 1993 y todo el cambio estructural que implicó la implementación de un régimen de economía social de mercado que empezó a desarrollarse la concepción de derechos del consumidor a nivel constitucional y con ello mayor soporte a las normas que ya regulaban la protección al consumidor.

Pavel Corillocla señala que el origen del reconocimiento de los derechos del consumidor es una respuesta a una realidad caracterizada por la existencia del mercado, como ha sido en el caso de EE.UU. que a través de su presidente, John F. Kennedy, realizó la famosa declaración de derechos del consumidor allá por el año 1962, iniciando con ello toda una tendencia de reconocimiento constitucional de estos derechos; no obstante, en el Perú, de espaldas a la realidad, se impuso un reconocimiento constitucional a base de leyes. Vale decir, mientras en otros países el reconocimiento constitucional surgió de la presión social, de una reforma “desde abajo”, en el Perú ello no ha sido el caso. El citado autor complementa su idea exponiendo que esta situación no quiere decir que ello haga inadecuada la regulación constitucional sino que lo óptimo es que dicho reconocimiento provenga de una realidad presente al momento de la regulación (creación de la norma constitucional)<sup>16</sup>.

Lo antes expuesto encuentra sustento en hechos de la realidad. Hasta el año 1992 se vivió una economía planificada del Estado. La Constitución de 1979 vigente en dicho momento estipulaba que el Estado promovía el desarrollo económico y social mediante la producción (intervención en la oferta), racionalización de los recursos (intervención en la demanda), el empleo y distribución equitativa del ingreso (intervención en el mercado). La planificación una vez concertada era de cumplimiento obligatorio. Es decir, intervencionismo puro. Realidad que cambio con el autogolpe del año 1992 y en la que se dieron una serie de Decretos Ley destinados a cambiar el régimen económico de dicho entonces<sup>17</sup>. Para encontrar asidero posteriormente en la Constitución del año 1993 que planteó hasta hoy lo que denominamos un régimen de economía social de mercado.

---

<sup>16</sup> Corillocla, Pavel

2007 “Protección al Consumidor: entre la Teoría Económica y la Teoría de los Derechos Fundamentales”. CEEDE. Documento de Trabajo N° 06, Agosto. Consulta: 16 de octubre del 2015. pp. 25 – 27.  
[http://www.ceede.org.pe/download/DTN6\\_Proteccionalconsumidor.pdf](http://www.ceede.org.pe/download/DTN6_Proteccionalconsumidor.pdf)

<sup>17</sup> El Decreto Ley N° 25868 mediante el cual se creó el INDECOPI como agencia de competencia es un ejemplo.

El Tribunal Constitucional en la sentencia STC N° 008-2003-AI/TC en razón a una acción de inconstitucionalidad del art. 4° del Decreto de Urgencia N° 140-2001<sup>18</sup>, desarrolló los fundamentos de una economía social de mercado expuesto a lo largo del Título III – del Régimen Económico de la Constitución (arts. 58° al 65°). El fundamento 16 de esta resolución consigna:

La economía social de mercado, como presupuesto consustancial del Estado Constitucional aparece como una “tercera vía” entre el capitalismo y el socialismo [...]” (Peter Häberle. Incursus. Perspectiva de una doctrina constitucional del mercado: siete tesis de trabajo. En: Pensamiento Constitucional. Año. N.° IV. N°. 4, Lima 1997, pág. 25). Y es que, dado el carácter "social" del modelo económico establecido en la Constitución vigente, el Estado no puede permanecer indiferente a las actividades económicas, lo que en modo alguno supone la posibilidad de interferir arbitraria e injustificadamente en el ámbito de libertad reservado a los agentes económicos.

Es decir, se acepta el intervencionismo del Estado en determinadas circunstancias (subsidiaridad del Estado en la economía) así como se reconoce los principios a la iniciativa privada, a la propiedad, derecho a la libre contratación, libertad de trabajo, libertad de empresa, libertad de comercio, libertad de industria, entre otros. Se deja libertad a los agentes económicos del mercado y se intervendrá en el mismo en tanto haya necesidad como el caso de fallas de mercado.

Esta defensa de los intereses de los consumidores y usuarios a luces del art. 65° de la Constitución, conforme la STC 3315-2004-AA/TC, debe entenderse de la siguiente forma: Por un lado, dicho concepto establece un principio de actuación del Estado y, por otro lado, consigna un derecho personal y subjetivo del consumidor (fundamento 9). Es decir, estableció un “Horizonte Tuitivo que orienta y fundamenta la actuación del Estado respecto a cualquier actividad económica así como estableció una acción defensiva que reconoce la facultad de consumidores y usuarios de exigir al Estado una actuación determinada en el caso de transgresión o desconocimiento de legítimos intereses” (Vinatea 2013: 17-18 ).

Finalmente, la acotada sentencia estableció a la vez que tanto el principio como derecho binario que surge del análisis del art. 65° y sus expresiones en derecho de información,

---

<sup>18</sup> En la delimitación del petitorio, se establecieron dos supuestos. El primero referido a la inexistencia de una situación extraordinaria o excepcional en materia económica o financiera que justifique la emisión del decreto de urgencia en concordancia con los supuestos del inc. 19 del art. 118° de la Constitución. El segundo referido a que *la disposición cuestionada contraviene diversos dispositivos constitucionales que consagran el modelo económico adoptado por la Carta Fundamental, toda vez que “(...) no existe libre competencia, ni libertad de empresa, y mucho menos economía de mercado, si es el Estado quien impone las condiciones contractuales en aspectos tan importantes como el precio o valor de los bienes y servicios (...)”* (STC N° 008-2003-AI/TC).

salud y seguridad pues se fundamentan en los Principios: Pro Consumidor, Proscripción de abuso de derecho, isonomía real, restituo in íntegram, transparencia, veracidad, indubio proconsumidor y pro asociativo. Muchos de estos, recogidos en el art. V – Principios del CODECO o desarrollados a lo largo del mismo cuerpo normativo.

## 2.2. Fundamento Económico

Las normas de protección al consumidor se justifican en la asimetría informativa, siendo ésta una falla de mercado y por consecuencia un derrotero a la hora de asignar eficientemente los recursos, imponiendo la intervención del Estado para balancear dicha situación.

Desde el ámbito económico encontramos que el intercambio de bienes y servicios acorde a los recursos existentes, las posibilidades de producción y prestación de los proveedores así como presupuesto de los consumidores puede plasmarse desde una situación ideal de mercado perfecto en donde la asignación de recursos es eficiente así como una situación real de mercado imperfecto en donde la asignación de recursos es ineficiente debido a fallas de mercado, fallas como monopolios, oligopolios, externalidades y otros como la asimetría informativa, siendo necesaria la intervención del Estado. Véase que estas fallas no buscan ser eliminadas sino balanceadas para una mejor asignación de recursos, reduciendo sus costos de transacción.

Carlos Patrón señala que

(...) este nuevo énfasis en el modelo de mercado (aquél en donde los proveedores y consumidores establecen las condiciones de oferta y demanda) exige una contraparte legislativa. Es decir, para que este modelo funcione adecuadamente, se requiere de un marco normativo que, entre otras cosas, facilite a los individuos poder elegir los productos y servicios que, en su opinión, satisfagan sus necesidades y preferencias; y, a su vez, garanticen la transparencia del proceso de intercambio. Es precisamente dentro de este marco que se encuadran las normas de protección al consumidor.

Si bien se busca que la intervención del Estado optimice la asignación de los recursos existentes, ello en la práctica dependerá del contexto social que se viva al momento de regular. Oscar Sumar, citando a Whitman, expresa que podemos tener un sistema de protección al consumidor pro empresa como pro consumidor dependiendo de su orientación. Así, es criterio de dicho autor en base a la aplicación de la teoría de la regulación que nuestras normas son pro empresa y lo sustenta en el desarrollo de casos

particulares como: (i) el acceso al arbitraje de consumo planteado por el CODECO en donde sólo aquellos con más recursos podrán acceder al mismo, (ii) si bien lo reguladores (Ositrán, Osinergmin y demás) son los llamados a establecer las pautas de sus regulados, otras instancias como el Tribunal Constitucional, Ministerios y otras instancias públicas se avocan a intervenir, (iii) conforme a la teoría económica existen dentro de la industria, grupos que capturan al regulador así como pueden existir grupos que demanden legislación a su poder, siendo el caso que en las normas de consumidor existe un notable beneficio económico de parte de las multas para las asociaciones de consumidores. Entre otros casos.

Ahora bien, el CODECO<sup>19</sup> define a la asimetría informativa como *“aquella característica presente en toda transacción comercial por la cual uno de los agentes, el proveedor, suele tener mayor y mejor información sobre los productos y servicios que ofrece en el mercado a los consumidores”*, siendo su reducción uno de los fines de la norma. Por ello, la norma desarrolla el derecho de información del consumidor para la toma de decisiones de consumo así como para las consecuencias posteriores a dicha decisión. En esa línea, se esgrime además el principio de transparencia así como el deber de información del proveedor sobre las características de sus servicios y/o bienes.

El INDECOPI entendió desde muy temprano este fundamento y lo ha plasmado en su vasta jurisprudencia. Un ejemplo de ello es la Resolución N° 101-96-TDC del Tribunal de Defensa de la Competencia que, estableciendo precedente de observancia obligatoria la definición de consumidor aplicable en aquél entonces, señaló dentro de uno de sus fundamentos:

**“La protección al consumidor se basa, a criterio de la Sala, en la asimetría de información existente entre los proveedores y consumidores.** Los problemas que esta legislación especial pretende enfrentar parten de la premisa que una categoría de agentes económicos -los proveedores- se encuentra en una posición ventajosa frente a la otra -los consumidores o usuarios- como resultado de su capacidad para adquirir y procesar información, consecuencia a su experiencia en el mercado y a su situación frente al proceso productivo. Quien conduce un proceso productivo y/o de comercialización de bienes y servicios cuenta con la posibilidad de adquirir y utilizar de mejor manera información relevante y con ello, eventualmente, obtener una ventaja que podría ser utilizada en contravención a la Ley. Esto no implica que toda la asimetría de información deba ser corregida por la Comisión de Protección al Consumidor del Indecopi. De hecho, si el mercado funciona adecuadamente, éste puede generar la suficiente cantidad de información relevante

---

<sup>19</sup> Numeral 7 del art. IV.



para que los agentes económicos tomen decisiones racionales y adecuadamente informadas, sin que sea necesario que desarrollen una capacidad de manejo de información similar a la de los proveedores. En efecto, es objeto de la presente Resolución determinar en qué casos la asimetría en la información justifica la intervención de la Comisión de Protección al Consumidor”.

Si bien el ámbito del precedente de observancia obligatoria establecido en esta resolución (la definición de consumidor) fue dejado de lado por la Resolución N° 422-2003-TDC, no perjudica el fundamento utilizado por la sala para sostener la protección al consumidor en mérito a la asimetría informativa. Fundamento que sigue siendo recogido en el CODECO<sup>20</sup>.

### 3. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

#### 3.1. Competencia

El INDECOPI es la Autoridad Nacional de Protección del Consumidor y ejerce competencia primaria y de alcance nacional para dilucidar las infracciones del CODECO. Esta competencia sólo puede ser delegada a favor de otro órgano mediante ley (arts. 105<sup>o21</sup> y 135<sup>o22</sup> del CODECO). Un ejemplo de ello lo apreciamos con la dación del Decreto Legislativo N° 1158 que, empoderando las funciones, de la ahora, Superintendencia

---

<sup>20</sup> Artículo II.- Finalidad El presente Código tiene la finalidad de que los consumidores accedan a productos y servicios idóneos y que gocen de los derechos y los mecanismos efectivos para su protección, **reduciendo la asimetría informativa**, corrigiendo, previniendo o eliminando las conductas y prácticas que afecten sus legítimos intereses. En el régimen de economía social de mercado establecido por la Constitución, la protección se interpreta en el sentido más favorable al consumidor, de acuerdo a lo establecido en el presente Código.

<sup>21</sup> **Artículo 105°.- Autoridad competente**

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 resolutivos 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 celebrar convenios con instituciones públicas 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 sobre el particular.

<sup>22</sup> **Artículo 135°.- Autoridad Nacional de Protección del Consumidor**

El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi), en su calidad de Autoridad Nacional de Protección del Consumidor, ejerce las atribuciones y funciones que le confieren las leyes para velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Código, sin perjuicio de las atribuciones y autonomía de los demás integrantes del sistema.

Nacional de Salud –SUSALUD, transfirió a dicha Superintendencia la competencia primaria para dilucidar las infracciones al CODECO en materia de servicios de salud<sup>23</sup>.

El INDECOPI asume la mencionada competencia a través de los Órganos Resolutivos de Procedimientos Sumarísimos – ORPS o a través de la Comisión de Protección al Consumidor – CPC constituidos a nivel nacional. Existe además la Sala Especializada en Protección al Consumidor - SPC que resuelve en aras de la pluralidad de instancia, los fallos emitidos por los primeros, dependiendo la clase de procedimiento entablado.

Un consumidor puede denunciar la infracción de las normas de protección al consumidor ante INDECOPI, lo cual, viene de la mano con la solicitud de medidas correctivas reparadoras y complementarias, el reconocimiento de costas y costos del procedimiento y la determinación de una sanción al proveedor infractor.

Dependiendo de la materia y cuantía, se establecerá la competencia del ORPS o de la CPC en primera instancia y con ello la clase de procedimiento administrativo sancionador que se iniciará. El CODECO establece que el ORPS es competente para aquellas denuncias cuyo servicio y/o producto cuestionado tenga una cuantía hasta 3 UIT. Tan igual, reserva las denuncias por requerimientos de información, métodos abusivos de cobranza y demora en entrega de producto indistintamente de la cuantía. Asimismo, el ORPS es competente para ver denuncias por incumplimiento de medida correctiva, incumplimiento de acuerdo conciliatorio e incumplimiento y liquidación de costas y costos. Finalmente, excluye la competencia en denuncias por productos o sustancias peligrosas, actos de discriminación o trato diferenciado, servicios médicos, intereses difusos o colectivos y denuncias con estimación patrimonial superior a las 3 UIT o inapreciables en dinero. Es evidente que si la ORPS no asume competencia, lo hará la CPC<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> Esta norma dispuso que la transferencia se hiciera efectiva sólo a la emisión del Reglamento del Procedimiento de Transferencias de Funciones del INDECOPI a SUSALUD, el cual se promulgó el 12/08/15 y se publicó el 13/08/15 a través del D.S. N° 026-2015-SA. Este cambio de competencia impone dos cosas. Por un lado, el INDECOPI es la autoridad y tiene competencia para dilucidar toda infracción a las normas de protección al consumidor hasta el 13/08/15. Por otro lado, SUSALUD asume la antedicha autoridad y competencia a partir del 14/08/15. Desde un aspecto práctico, el INDECOPI es competente hasta el 13/08/17 para determinar la responsabilidad de aquellas infracción cometidas hasta el 13/08/15 en vista que el plazo de prescripción de dichas infracciones es de dos años.

<sup>24</sup> El INDECOPI está en la facultad de crear tantas ORPS y CPC sean necesarias con la finalidad de atender las denuncias y descongestionar la carga procedimental que atiende, además de asignar las materias sobre las que cada ente resolutor se avocará. En Lima – Sede Central existen tres (03) ORPS con competencia en materia diferenciada conforme a la Resolución de la Presidencia del Consejo Directivo del INDECOPI N° 106-2014-INDECOPI. Tan igual, en Lima – Sede Central existen tres (03) Comisiones de Protección al Consumidor con competencia en materia diferenciada de conformidad a la Resolución de la Presidencia del Consejo Directivo del INDECOPI N° 102-2015-INDECOPI.



### 3.2. Procedimiento

Conforme a las reglas de competencia antes descritas y las disposiciones del CODECO, podemos identificar dos clases de procedimiento: sumarísimo y ordinario.

En relación al procedimiento sumarísimo:

La interposición de una denuncia ante el ORPS activa el procedimiento sumarísimo<sup>25</sup>, el cual, es uno de naturaleza célere al punto de establecerse un plazo de atención de 30 días hábiles por instancia. La CPC se pronuncia en segunda instancia. A la vez, esta segunda resolución es recurrible de manera excepcional por medio del recurso de revisión a cargo de la SPC. Este recurso que es una suerte de casación en sede administrativa que implica la emisión de dos resoluciones. Una primera resolución que determina la procedencia o no del recurso. En algunos casos contempla además la resolución de fondo. De lo contrario, se emitirá una segunda resolución con pronunciamiento sobre el fondo.

La procedencia del recurso está sujeto al sustento de dos elementos básicos: (i) el error en derecho y (ii) que dicho error haya influido en la decisión de la CPC.

Sobre el primero, se establece que el error en derecho se configura al (a) Inaplicar una norma del CODECO, (b) Aplicar erróneamente una norma del CODECO sea por una aplicación indebida o una interpretación errónea y (c) Inobservancia de un precedente de observancia obligatoria. En cuanto al segundo, se establece que el error en derecho debe incidir directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada<sup>26</sup>.

Con este recurso no se evalúa los fundamentos de hechos asociados a la denuncia y/o descargo.

En relación al procedimiento ordinario:

La interposición de una denuncia ante la CPC activa el procedimiento ordinario, siendo la SPC la encargada de pronunciarse en segunda instancia. En este procedimiento no existe el recurso de revisión.

---

<sup>25</sup> **Artículo 124º.- Órganos resolutivos de procedimientos sumarísimos de protección al consumidor**

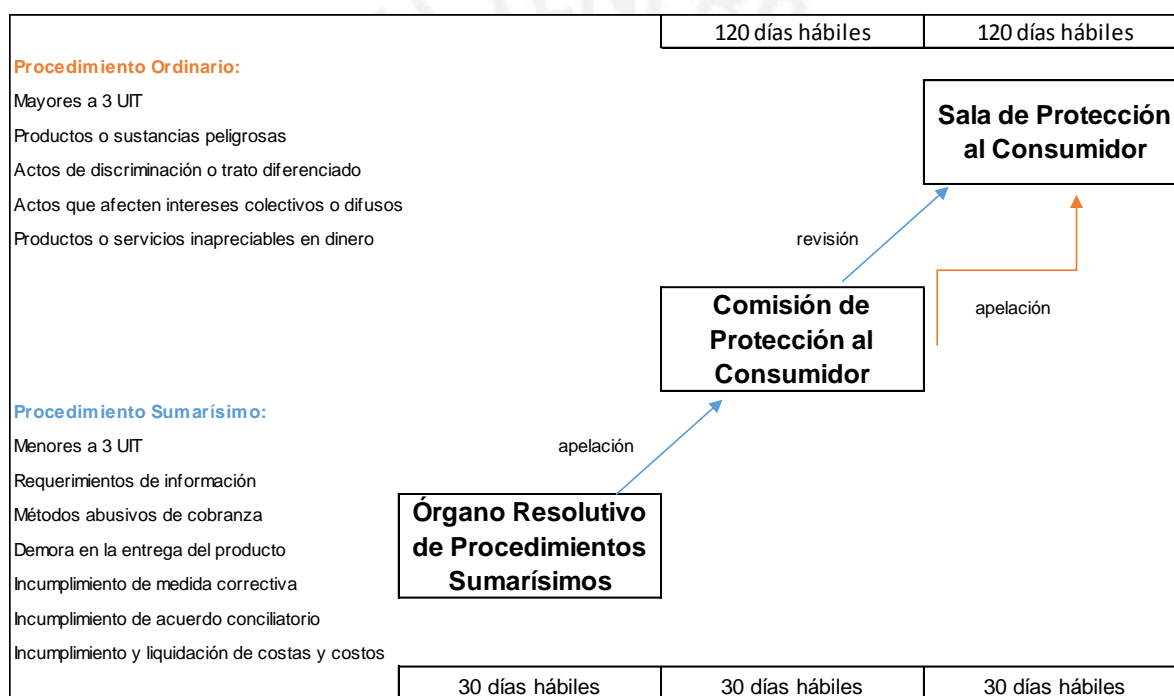
A efectos de establecer un procedimiento especial de protección al consumidor de carácter célere o ágil para los casos en que ello se requiera por la cuantía o la materia discutida, el Consejo Directivo del Indecopi crea órganos resolutivos de procedimientos sumarísimos de protección al consumidor, que se encuentran adscritos a las sedes de la institución a nivel nacional u oficinas regionales en las que exista una Comisión de Protección al Consumidor o una comisión con facultades desconcentradas en esta materia.

<sup>26</sup> Resolución N° 802-2011/SC2.

La resolución de segunda instancia agota la vía administrativa y determina el derecho de las partes de acudir a la vía judicial por medio de la acción contenciosa – administrativa.

Cabe señalar que en el caso del procedimiento sumarísimo, se agota la vía administrativa con la resolución de la CPC, no obstante, en la medida que exista pronunciamiento de la SPC a razón del recurso de revisión, será a partir de dicho momento que se agote la vía administrativa. Esta diferencia es importante pues influye en los plazos que se debe tener en cuenta para accionar en la vía judicial, siendo dicho plazo uno de caducidad: tres meses desde agotada la vía administrativa.

De una manera gráfica, podemos apreciar los distintos procedimientos de la siguiente forma:



**Figura N° 01 – Procedimientos<sup>27</sup>**

Finalmente, la interposición de la acción judicial no suspende la cobranza coactiva de las multas impuestas como sanción a los proveedores, en cuyo caso, a efectos de suspender la aludida cobranza, se debe acreditar ante el Ejecutor Coactivo la existencia de la demanda respectiva además de acompañar una carta fianza a favor del INDECOPI por el importe de

<sup>27</sup> Aldana, Edwin, Consumidor e Idoneidad. En III Curso de Formación en Derecho del Consumidor, Escuela del INDECOPI, 2011, diapositiva 98.

la multa. Tampoco perjudica la acción judicial destinada a exigir el cumplimiento de la medida correctiva otorgada en la Resolución Final<sup>28</sup>.

### 3.3. **Ámbito de aplicación de las normas de protección al consumidor**

Si bien existe claridad en cuanto a los procedimientos sancionadores en INDECOPI así como sus reglas procedimentales; la dinámica de consumo y la jurisprudencia del INDECOPI han demostrado que ello no es tan claro en cuánto a quienes y a qué situaciones se debe proteger bajo el amparo de las normas de protección al consumidor.

Ante tal situación, resulta importante entender el ámbito de aplicación de las normas de protección al consumidor. Sólo cuando se configure una situación jurídica que amerite la aplicación de las normas de consumo, el INDECOPI será competente para pronunciarse sobre la comisión o no de alguna infracción del CODECO.

El art. III del CODECO nos da luces de su aplicación y establece tres supuestos. El primero refiere que el Código protege al consumidor, se encuentre directa o indirectamente expuesto o comprendido en una relación de consumo o en una etapa preliminar a ésta. El segundo supuesto determina que el Código se aplica a todas las relaciones de consumo que se celebran o que sus efectos se producen en territorio nacional. Y el tercer supuesto señala que el Código se aplica sobre las operaciones a título gratuito en tanto tengan un propósito comercial destinado a motivar el consumo.

Como se denota del párrafo anterior, la clave del asunto es establecer una relación de consumo y a partir de dicha definición entender sí se aplica o no el CODECO. Para ello, la propia norma nos facilita la labor y nos define qué es una relación de consumo, siendo ésta *la relación por la cual un consumidor adquiere un producto o contrata un servicio con un proveedor a cambio de una contraprestación económica. Sin perjuicio de los supuestos contemplados en el art. III.* Esta definición nos plantea los cuatro elementos que debe tener toda relación de consumo, estos son: un consumidor, un proveedor, un bien o servicio y que la operación sea a título oneroso.

---

<sup>28</sup> El art. 115.6° del CODECO señala:

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.

Nos interesa conocer los alcances de la definición de consumidor conforme desarrollamos en los siguientes párrafos.

### 3.3.1. Consumidor

Existe una definición legal de consumidor. Todo sujeto que no se encuentre dentro de dicha definición no es un consumidor y, de no ser uno, no se configura una relación de consumo. Y si no existe una relación de consumo, no puede encontrarse amparo de las normas de protección al consumidor. De allí la relevancia de determinar la existencia o no de un consumidor para efectos de la norma.

Esta definición ha evolucionado desde su redacción en la principal norma de consumo de los años 90, observándose que la actual definición no es sino producto del desarrollo que dicho concepto ha tenido a nivel jurisprudencial. Evidencia de ello lo podemos verificar del siguiente cuadro comparativo en donde se transcribe la definición de consumidor.

**Cuadro N° 01 – Definición de Consumidor en el tiempo**

D.L. N° 716 1991	D.L. N° 1045 2008	CODECO 2010
Las personas naturales o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales productos o servicios.	Las personas naturales que, en la adquisición, uso o disfrute de un bien o contratación de un servicio, actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional y, excepcionalmente, a los <u>microempresarios</u> que evidencien una situación de asimetría informativa con el proveedor respecto de aquellos productos o servicios no relacionados con el giro propio del negocio. La presente Ley protege al consumidor que actúa en el mercado con <b>diligencia ordinaria</b> , de acuerdo a las circunstancias	Las personas naturales o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales productos o servicios materiales e inmateriales, <u>en beneficio propio o de su grupo familiar o social</u> , actuando así en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. No se considera consumidor para efectos de este Código a quien adquiere, utiliza o disfruta un producto o servicio normalmente destinado para los fines de su actividad como proveedor. <u>Los microempresarios</u> que evidencian una situación de asimetría informativa con el proveedor respecto de aquellos productos o servicios que no formen parte del giro propio del negocio. En caso de duda sobre el destinatario final de determinado producto o servicio, se califica como consumidor a quien lo adquiere, usa o disfruta.

Para entender esta evolución, es pertinente repasar las distintas resoluciones que el INDECOPI a través de su Tribunal de Defensa de la Competencia (ahora, SPC) ha emitido al respecto.

#### **3.3.1.1. Caso KONICA S.A.**

El primer desarrollo de la definición de consumidor a nivel jurisprudencial se encuentra en la Resolución N° 101-96-TDC del 18 de diciembre de 1996 que constituyó el primer precedente de observancia obligatoria. El caso abordó la denuncia interpuesta por Cheenyi E.I.R.L. (persona jurídica) contra Konica S.A. (persona jurídica) por la adquisición de un laboratorio fotográfico que posteriormente presentó desperfectos. La SPC confirmó la improcedencia de la denuncia.

Véase que la denuncia la interpuso una persona jurídica y en el contexto de su giro de negocio solicitó protección de las normas de consumidor. La Sala entendió y desarrolló que no basta la definición de consumidor expuesta en la norma sino que agregó dos supuestos importantes. El primero, que un consumidor no sólo adquiere, utiliza o disfruta los bienes y/o servicios, sino que dicho acto de consumo está destinado para un fin personal, familiar o social inmediato. El segundo, que no es consumidor aquél proveedor cuando adquiere, utiliza o disfruta un bien o servicio para fines de su actividad.

En la controversia materia de resolución, si bien la persona jurídica adquirió el laboratorio fotográfico con lo que se configuró el acto de consumo a tenor de la norma, ello no bastó para convertirlo en un consumidor por cuando dicho supuesto acto de consumo se destinó a su actividad económica, lo cual, lo descalifica bajo los criterios desarrollados por la SPC.

#### **3.3.1.2. Caso Reynaldo Moquillaza S.R.L.**

Esta definición de consumidor se vio nuevamente trastocada con la Resolución N° 422-2003-TDC del 03 de octubre del 2003, el cual, constituye el segundo precedente de observancia obligatoria al respecto. En este caso, Reynaldo Moquillaza S.R.L. (persona jurídica) denuncia a Milne & Co. S.A. (persona jurídica) por desperfectos de la unidad vehicular adquirida y usada tanto por la empresa como por su gerente general. La SPC confirmó la resolución de primera instancia que declaró fundada la denuncia.



La Sala mantiene la primera parte de su anterior precedente, el adquirir, utilizar o disfrutar un bien o servicio para fines personales, familiares o entorno familiar. No obstante, determina la protección especial de las personas naturales y jurídicas en la categoría de pequeños empresarios como afectados por la desigualdad informativa en la relación de consumo, protegiéndolos en la adquisición o utilización de bienes o servicios agregando que ello se dará cuando debido a la necesidad de su actividad empresarial adquieran o utilicen, bienes o servicios, para cuya adquisición o uso no fuera previsible que debieran contar con conocimientos especializados equiparables a aquellos de los proveedores.

En este caso, se demostró que la unidad vehicular presentó defectos, lo cual, determinó la responsabilidad del proveedor y así su sanción por infracción a las normas de consumidor en tanto el denunciante configura como consumidor. Esta misma resolución, conjuntamente con el desarrollo del concepto de consumidor estableció criterios para establecer cuando una adquisición era o no parte del giro de negocio del pequeño empresa. Si bien este criterio no conformó parte del precedente, sí impuso su aplicación a los siguientes procedimientos sancionadores.

Gustavo Rodríguez señala que “la idea de brindar una protección especial a las pequeñas y microempresas tenía una finalidad inclusiva”. Sin embargo, refiere que la Sala presentó la asimetría informativa como una problemática cuando lo que se debió analizar es si dicha asimetría podía ser superada razonablemente por el empresario. Pues se protege al pequeño empresario en aquellas adquisiciones propias de su negocio. Finalmente, expone que la evolución del concepto del consumidor se originó con la finalidad de ampliar la base de sujetos susceptibles de tutela, pero, se discriminó a las medias y grandes empresas y se generaron excepciones contraproducentes (Rodríguez 2013: 13-22).

En esta etapa, Espinoza señala que “la interpretación administrativa vinculante, se amplió la protección a personas jurídicas no lucrativas” (Resolución N° 677-2001-CPC), “universidades estatales” (Resolución N° 521-2002-CPC) y “personas lucrativas cuando adquieren un bien para uso personal de uno de sus miembros” (Resolución N° 221-2000-CPC) (Espinoza 2012: 21-88).



Las características atribuidas a la definición de consumidor en estos dos precedentes de observancia se realizaron en el marco de vigencia del D.L. N° 716 y son incorporadas posteriormente en la definición de consumidor del D.L. N° 1045; sin embargo, esta nueva definición no resultó ajena de cuestionamientos. En primer lugar, se excluye a las personas jurídicas del concepto de consumidor. En segundo lugar, se incluye expresamente la protección del microempresario en atención a la asimetría informativa y respecto a bienes y/o servicios no conformantes de su giro de negocio.

Rodríguez refiere que la pequeña empresa perdió su protección especial pues se les amparaba ante adquisiciones propias de las necesidades de su actividad empresarial para pasar ahora a una protección de adquisiciones no relacionadas a su giro de negocio (Rodríguez 2013: 13-22).

Por su parte, Espinoza señala que desde “una lectura constitucional y pro consumidor” a pesar de la exclusión de la persona jurídica se hace necesario su inclusión pues lo que se “tiene que proteger no sólo es al último eslabón de la cadena producción – consumo, sino también a los eslabones más débiles”. En esta línea, refiere la protección de las asociaciones sin fines de lucro (Resolución N 1818-2011/SC2), comunidades campesinas (Resolución N° 1540-2011/SC2) y colegios profesionales (Resolución N° 2237-2011/SC2) (Espinoza 2012: 21-88).

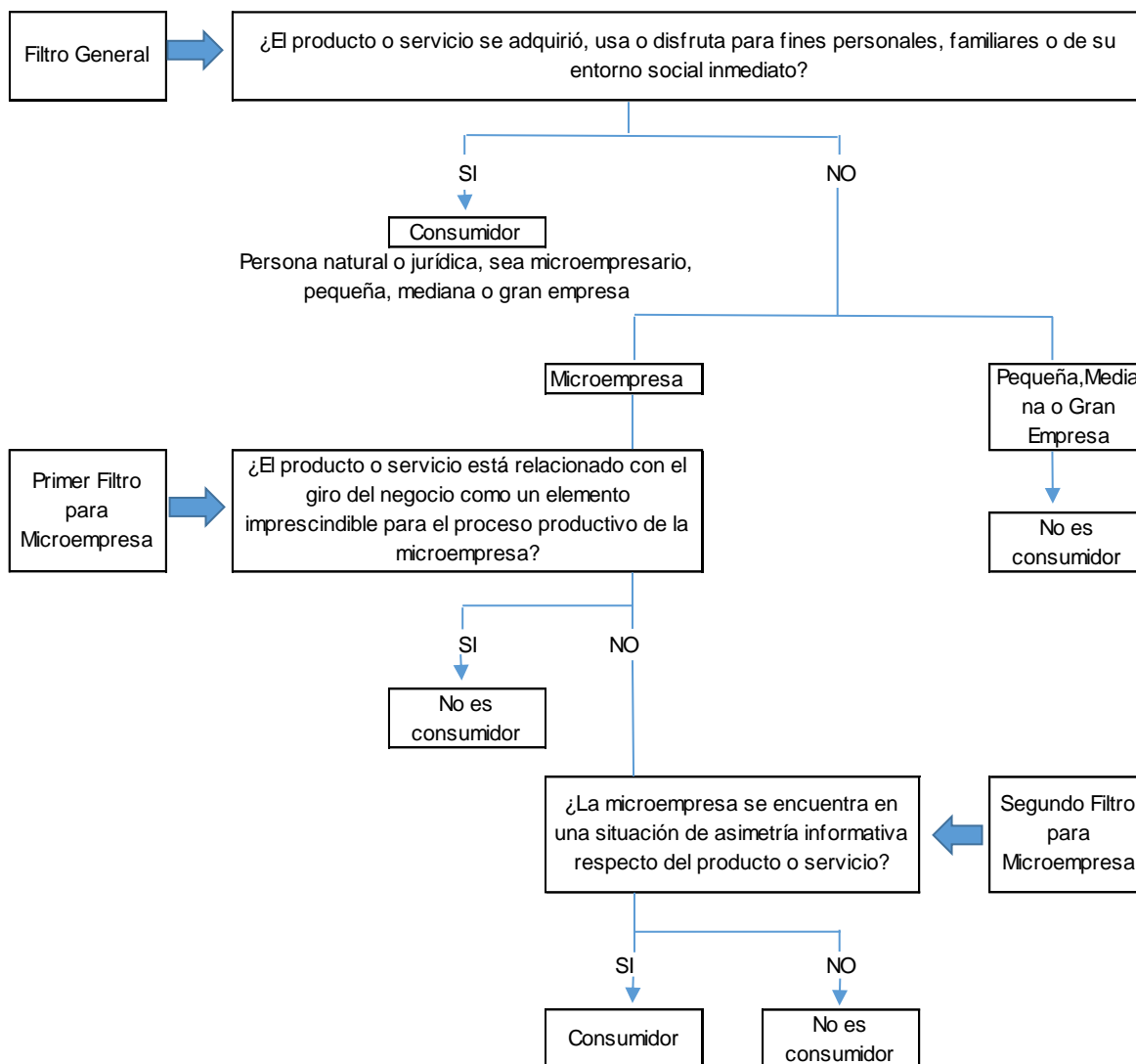
### **3.3.1.3 Consumidor a luces del CODECO**

Finalmente, el CODECO impuso una nueva definición de protección al consumidor. Abarcó nuevamente a la persona jurídica como sujeto de protección. Dispuso normativamente la condición de destinatario final. Y mantuvo la protección de los microempresarios en situación de asimetría informativa respecto a los bienes o servicios que no forman parte de su giro de negocio. Sobre esto último, Rodríguez denota la diferencia entre bienes o servicios “relacionados” con el giro de negocio y bienes o servicios que “no forman parte del” giro de negocios (Rodríguez 2013: 13-22)<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> Véase que incluso el INDECOPI en su Resolución N° 397-2012/SC2 ha establecido lo que se entiende como bienes relacionados.

Desde un punto de vista práctico, la Resolución N° 386-2011/CPC ha desarrollado un esquema para entender quién es o no consumidor y, con ello, establecer los sujetos llamados a protección de las normas de consumidor. Veamos:



**Figura N° 02 – Filtros de consumidor**

Dicho esquema establece una regla general y una regla de excepción. Por la regla general, se califica como consumidor a la persona natural o jurídica en su forma de pequeña, mediana o gran empresa, bastando que el acto de consumo sea para su entorno inmediato (destinatario final). Por la regla de excepción, se califica nuevamente a la persona jurídica

como consumidor pero sólo en su forma de microempresa<sup>30</sup>, requiriéndose que el acto de consumo realizado por aquella deba ser ajeno a su giro de negocio y, sólo estableciendo esta última condición, demostrar una asimetría de información.

### 3.3.2. Estándar de consumidor: Consumidor razonable

Por si no fuera suficiente identificar las situaciones en las que una persona natural o jurídica es consumidor para efectos de las normas de protección al consumidor, a nivel administrativo se ha desarrollado el concepto de estándar de consumidor. Sólo aquel consumidor que se encuentre dentro de dicho estándar será tutelado. “Este estándar de conducta tiene como finalidad que el Estado, a través de su ordenamiento jurídico, proteja sólo a aquellos consumidores que tengan una diligencia ordinaria en sus elecciones de mercado” (Espinoza 2012:50).

La CPC desarrolló dentro de sus lineamientos el concepto de estándar, estableciendo:

Este estándar no es el de un consumidor experto o excesivamente exigente y cuidadoso o de uno racional, calculador y frío capaz de analizar cada detalle de las opciones que se le presentan, sino de una persona que actúa con la diligencia ordinaria que se puede exigir a cualquier persona que realiza una operación de intercambio en el mercado. El fundamento de este criterio de interpretación radica en formar consumidores cuidadosos y responsables, que se informen y tomen las precauciones adecuadas antes de hacer una decisión de consumo. Lo contrario conllevaría a formar consumidores irresponsables y poco diligentes a los que la Ley protegería aun en situaciones producidas por su propia irresponsabilidad. Para que el mercado funcione adecuadamente es necesario que el consumidor actúe con diligencia ordinaria en sus decisiones de consumo, de acuerdo al principio de buena fe. De la misma manera como el derecho común protege la actuación responsable, el derecho de los consumidores sólo debe proteger a los consumidores que actúen con responsabilidad en sus decisiones de consumo.

Bullard explica que, frente al estándar del consumidor ordinario, la idea del estándar de consumidor razonable es mejorar la conducta, no perpetuar las conductas inadecuadas.

---

<sup>30</sup> La CPC ha adoptado como criterio para establecer la definición de microempresa, las condiciones establecidas en la norma especial: T.U.O. de la Ley de Promoción de la Competitividad, Formalización y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresa y del Acceso al Empleo Decente.

Así como corregir situaciones aisladas de irracionalidad de los consumidores (Bullard 2010:5-58).

En otras palabras, no basta ser un consumidor para solicitar protección bajo las normas de protección al consumidor sino que además la conducta del consumidor, respecto a la infracción, sea de un consumidor razonable. No amparándose situaciones irracionales.

Finalmente, la figura de estándar razonable pasó de ser una valoración jurisprudencial a una exigencia legal conforme al D.L. N° 1045 que incluye dentro de la definición de consumidor, su actuación conforme a una diligencia ordinaria. No obstante, el CODECO omite nuevamente dicho estándar. Autores como Rodríguez refieren que dicho cuerpo normativo sí contiene artículos que avizoran la misma exigencia como aquella referida a advertencias de riegos y peligros (art. 29, literal c) o la responsabilidad administrativa del proveedor (art. 104°) (Rodríguez 2013: 25). Por su parte, Espinoza expone que “el estándar pasó de diligencia al de buena fe”. No es que haya un cambio de estándar sino de criterio aplicable. (Espinoza 2012: 56).

#### **4. EL CONSUMIDOR DE SERVICIOS FINANCIEROS**

##### **4.1. Aspectos Generales**

El CODECO es la norma especial en materia de protección al consumidor y se aplica en su parte general a todos los proveedores mientras que su parte específica se aplica a todos los proveedores de determinados servicios: salud, financiero, servicios regulados, entre otros. Estos proveedores deben cumplir con la parte general como especial. A ello, cabe agregar el cumplimiento de las normas de su sector. En ese sentido, las normas de su sector conjuntamente con las del CODECO establecen el marco de protección al consumidor en dichos servicios.

En el caso de las empresas del sistema financiero, véase que éstas se encuentran supervisadas por la SBS y, a razón de ello, cuentan además con legislación especializada enfocada principalmente a su giro de negocio: intermediación financiera sin que ello haya limitado la existencia de normas de protección al consumidor en específico. Prueba de esto último, las siguientes normas:

- Ley N° 26702 – Ley General del Sistema Financiero, Seguro, AFPS y orgánica de la SBS.
- Ley N° 28587 – Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en materia de servicios financieros (así como su modificación).
- Resolución SBS N° 11356-2011 – Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Proveedores.
- Resolución SBS N° 8181-2012 – Reglamento de Transparencia de Información y Contratación con Usuarios del Sistema Financiero.
- Resolución SBS N° 6523-2013 – Reglamento de Tarjetas de Crédito y Débito.
- Circular N° B-2189-2010 - Corrección de errores en la información comprendida en el Reporte Crediticio de Deudores – RCD y Comunicación a la Superintendencia.
- Circular G – 176-2014 – Circular de Servicio de Atención a los Usuarios.

Estas normas empoderan la protección del consumidor de servicios financieros y marcan la pauta para establecer la existencia o no de infracciones al CODECO por parte de las empresas del sistema financiero, siendo relevante para efectos de este trabajo, conocer algunos problemas tipo que se han presentado en este rubro y cómo los mismos han sido abordados por el INDECOPI.

## **4.2. Casuística**

### **4.2.1. Consumidor: la situación del garante de una obligación**

Es interesante observar cómo se han dado los cambios de criterios respecto al concepto de consumidor y su aplicación sobre la figura de fiador y aval, en conjunto, garantes.

El art. 1868° del Código Civil nos señala que *por la fianza, el fiador se obliga frente al acreedor a cumplir determinada prestación, en garantía de una obligación ajena, si ésta no es cumplida por el deudor*. Por su lado, el art. 59.1° de la Ley de Títulos Valores establece que *el avalista queda obligado de igual modo que aquél por quien prestó el aval; y, su responsabilidad subsiste, aunque la obligación causal del título valor avalado fuera nula; excepto si se trata de defecto de forma de dicho título*.

En el fondo, estas figuras responden a las garantías personales que realiza una persona en favor de una tercera persona que a la vez se beneficia de un crédito otorgado por una empresa del sistema financiero (ESF). Claro está, mediante la fianza, este garante responde por la obligación (el pago del crédito) en tan igual condiciones que el deudor,



pudiendo el banco accionar contra cualquiera de los dos. Mediante el aval, el garante responde por la obligación contenida en el título valor, liberándose de responsabilidad en caso dicho título presente un defecto que lo perjudique como tal.

Es decir, no cabe duda que el garante participa como tercero en una operación regular de crédito, sin embargo, a pesar de tal situación, la SPC inicialmente no consideró a los garantes como consumidores y los excluyó del ámbito de protección de las normas de consumidor tal como vemos de la Resolución N° 3449-2011/SC2<sup>31</sup>.

El caso en sí mismo consiste en la denuncia del Sr. Gallardo contra el Banco de la Nación al cual acusó de descontarle de su cuenta de haberes una deuda que no mantenía. Por su parte, el Banco de la Nación señaló que dichos descuentos obedecían a la deuda de la Sra. Centeno de quien el denunciante era su avalista. La CPC entendió que sí existió una infracción al deber de idoneidad configurado en el art. 8° de la Ley de Protección al Consumidor vigente en dicho momento por lo que sancionó tal conducta.

Por su parte, la SPC revocó dicha decisión y la declaró improcedente, sustentando su análisis:

En anteriores decisiones, esta Sala se ha pronunciado sobre la posibilidad de que el fiador o aval sea considerado consumidor frente al banco que ha otorgado el crédito o préstamo al deudor garantizado. Así, se señaló que el banco no presta un servicio al fiador o aval, sino que éste participa como un tercero frente a la relación configurada entre la entidad bancaria y el deudor, comprometiéndose a respaldar con su patrimonio los créditos o préstamos que esta entidad le otorgó al cliente garantizado. (Fundamento 24).

En efecto, el fiador o aval se convierte de este modo en un medio de respaldo para que el banco cuente con fondos o recursos para cobrarse el crédito que tiene con el obligado principal, mas no recibe servicio alguno por parte del banco. Por lo tanto, **un fiador o aval no califica como consumidor en los términos del artículo 3° de la Ley de Protección al Consumidor.** (Fundamento 25 – resaltado nuestro).

Posteriormente, con la entrada en vigencia del CODECO, dicho criterio cambió conforme los fundamentos de la Resolución N° 2721-2012/SC2; así, la SPC, pronunciándose por medio de un recurso de revisión, extendió la protección de las normas de consumidor al caso de los garantes.

---

<sup>31</sup> Esta resolución conjuntamente con su prima, la Resolución N° 3448-2011/SC2, cambiaron el criterio de la no afectación de la cuenta de haberes de los consumidores a una afectación de dichas cuentas por cuanto se generaba un impacto en el sistema bancario.



La SPC sustentó que las normas de protección al consumidor deben entenderse en el sentido más favorable para estos y, en esa lógica, se protege a quienes conforman una relación de consumo directa, no obstante, la sala expone que también ha reconocido supuestos excepcionales de protección en las que no se ha producido una relación de consumo directa como es el caso de discriminación en donde precisamente no se configura una relación de consumo por la negativa de contratación del proveedor; métodos abusivos de cobranza al remitir comunicaciones a terceros que no forman parte de la relación de consumo o el caso de reportes indebidos a la central de riesgo. Por lo que en base a tales consideraciones, la SPC desarrolló que en este caso, un garante se encuentra expuesto a los efectos negativos de una relación de consumo a pesar de no ser beneficiario del crédito como es el caso de cobros indebidos de una deuda, negativa de proporcionarle información de la deuda, negativa de cobertura de seguro de desgravamen y reportes indebidos a la central de riesgo, correspondiendo la protección a los garantes como consumidores, más aún, si el propio Código en su art. 62° establece una infracción específica a favor de estos en caso reciban comunicaciones que aparentan ser notificaciones o escritos judiciales.

El problema es que esta resolución es un “criterio de relevancia” como quiere presentarlo la SPC mas no es un precedente de observancia obligatoria a todas las instancias involucradas en un procedimiento sancionador. Así, las Órganos Resolutivos así como las Comisiones son independientes en su interpretación de la condición de consumidor del garante y no será sino hasta que el caso llegue a Sala para que se aplique este criterio. Lo hará a través de un pronunciamiento en vía de apelación en caso estamos ante el procedimiento ordinario o lo hará a través de un pronunciamiento en vía de revisión en caso estemos ante el procedimiento sumarísimo. En cualquiera de los casos, no causa celeridad ni inmediatez toda vez que, desde el punto de vista de consumidor, éste tiene que esperar llegar a la SPC para encontrar procedente su denuncia. Y desde el punto de vista del proveedor, no causa seguridad jurídica, pues se está jugando con los criterios entre una y otra instancia resolutora.

#### **4.2.2. Consumidor: las situaciones de terceros ajenos a la relación de consumo y los métodos abusivos de cobranza**

Otro cambio que se ha presentado a nivel jurisprudencial sobre la definición de consumidor lo podemos observar en la Resolución N° 641-2013/SPC que se pronuncia sobre aquellas

terceras personas que se ven afectadas por notificaciones de cobranza de bancos o entidades de cobranza.

El tema de fondo es el siguiente, cuando una persona suscribe un contrato de crédito con una empresa del sistema financiero, dicho contrato se sujeta a las disposiciones del Código Civil además de la regulación propia de las normas de consumidor. En esa lógica, es regular que las partes señalen un domicilio al cual remitan toda comunicación vinculada a dicho crédito como lo es la notificación de cobranza de un crédito vencido.

Estas comunicaciones son remitidas al domicilio señalado por el deudor y sólo él puede variar su domicilio frente a la empresa del sistema financiero conforme el art. 40° del Código Civil. El problema se desata cuando dicho domicilio no es de propiedad del deudor. Así, estas notificaciones, si bien válidamente remitidas al domicilio consignado por el deudor, en la medida que aquél haya dejado dicho domicilio, serán notificadas a terceras personas ajenas a la relación obligacional del deudor – acreedor. Esto se presenta usualmente cuando el deudor utiliza un domicilio perteneciente a un familiar, amigo y/o arrienda un inmueble a su favor y posteriormente se muda o finalmente se esconde ante una situación de cobranza.

Frente a estas conductas, el CODECO en sus arts. 61° y 62° ha señalado las conductas comprendidas como métodos abusivos de cobranza como *Enviar estados de cuenta, facturas por pagar y notificaciones de cobranza, sea cual fuere la naturaleza de estas últimas, al domicilio de un tercero ajeno a la relación de consumo, salvo que se trate de un domicilio contractualmente acordado o que el deudor haya señalado un nuevo domicilio válido.*

Y en mérito a lo anterior, la resolución bajo análisis se pronuncia. El caso es la denuncia del Sr. Jorge Francisco Pinto Rossi contra BBVA y Consorcio Réditos por la remisión de requerimientos de pago de una deuda de un tercero, José Agustín Pinto Ríos, pese a haber comunicado al banco que no mantenía ninguna relación con el deudor. El ORPS declaró inicialmente infundada la denuncia por cuanto la comunicación se remitió a un domicilio válidamente establecido por el deudor y sólo aquél puede modificarlo. La CPC por su parte revocó dicha decisión y declaró improcedente la denuncia por no configurar el denunciante un consumidor. La SPS en recurso de revisión finalmente otorgó amplió la definición de consumidor e incorporó a estos terceros ajenos a una relación de consumo.

La SPC en esta oportunidad nuevamente hizo referencia que el CODECO protege, además de aquellas relaciones de consumo directas, situaciones excepcionales desde una óptica pro consumidor y que el CODECO de una manera particular contiene dicha interpretación al contemplar dentro de sus supuestos de métodos abusivos de cobranza la notificación a terceros.

Esta resolución es criterio relevante para efectos de la jurisprudencia de INDECOPI. Desde un aspecto de fondo, más allá que sea o no consumidor este tercero, consideramos que esta clase de denuncias deben ser declaradas infundadas en caso se demuestre que la notificación arribó a un domicilio válidamente pactado y tal es así que el propio literal f) de art. 62° del CODECO señala tal posición. Desde un aspecto práctico, el hecho que un tercero se vea notificado por el banco de la cobranza de otra persona no lo perjudica. La nota de cobro e incluso la demanda que pueda generarse no lo comprende y menos lo afecta patrimonialmente por no ser el titular del crédito. Claro, el único inconveniente es empapelarse de toda notificación.

#### **4.2.3. Requerimientos de Información y Atención de reclamos**

El CODECO establece el derecho de información de los consumidores y lo entiende desde antes, durante y después de la relación de consumo, claro está, sobre información relevante para la toma de decisiones.

Si nos referimos a temas de información, además existe la Ley Complementaria de Protección al Consumidor en materia de servicios financieros así como el Reglamento de Transparencia que estipulan la clase de información mínima que debe transmitirse a los consumidores así como los medios en cómo se efectúa tal remisión de información. Por ejemplo, los productos de créditos deben contener la TCEA (tasa de costo efectiva anual) y deben ser expuestos en todo documento que transmita dicha información: folletos informativos cuantitativos, hoja resumen, página web, entre otros. De igual forma, genera obligación de difundir y poner a disposición información como la contenida en los documentos contractuales (contrato, hoja resumen, cronograma proyecto, tarifario, folletos, etc.) antes de la contratación para una adecuada toma de decisiones. En esa línea, el consumidor puede solicitar tales documentos durante la contratación o incluso después de haber cancelado tal producto.

Ahora, si la atención de información es regular durante el proceso de contratación (para ello está el personal de atención al usuario destinado a brindar toda información) también lo

debe ser de forma posterior, para lo cual, además de la información verbal que uno pueda recibir en agencia, existen procedimientos específicos para solicitar información. Y de ser el caso, incluso presentar reclamos, estos últimos, amparados bajo el art. 88° del CODECO.

La norma especial es la Circular N° 176-2014 sobre la atención de usuarios que dispone el procedimiento de requerimientos de información (no enmarcados dentro del ámbito de una consulta) así como reclamos. Aún más importante, el plazo de atención: 30 días calendarios.

En cuanto al tema de requerimientos de información, se han presentado variaciones en los criterios jurisprudenciales. En un principio, los órganos resolutores del INDECOPI comprendían que un plazo razonable y máximo de atención era de 30 días calendarios, extrapolando el plazo de atención consignado para los reclamos. Esta situación se presentó debido a que la anterior norma, la Circular G – 146-2009 no contempló un plazo específico de atención. No obstante, dicho criterio ha sido modificado por la SPC tal como podemos ver de la Resolución Final N° 1129-2014/CC1 que refiere:

Al respecto, es importante señalar que ni la Ley de Protección al Consumidor ni las normas sectoriales establecen expresamente el plazo dentro del cual un requerimiento de información deba ser atendido por el proveedor. Sin embargo, en anteriores pronunciamientos en los cuales se denunció a una entidad financiera por falta de entrega de información, la Sala de Defensa de la Competencia (en adelante, la Sala) y esta Comisión, han señalado que el plazo de 30 días calendario que estipula la Circular G-146-2009, norma que regula el servicio de atención a los usuarios de empresas supervisadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para la atención de reclamos, también sería de aplicación para las solicitudes de información. Dicha disposición fue adoptada con el fin de que el consumidor no se encuentre en la situación de no saber si su solicitud será atendida o no por la entidad financiera. (Fundamento 18).

Sin embargo, **la Sala**, en su nueva conformación, mediante Resolución Final N° 1495-2013/SPC-INDECOPI del 10 de junio de 2013, **ha señalado que para los casos de requerimientos de información, el plazo para darles respuesta debe ser analizado teniendo en consideración el grado de complejidad de lo que haya sido solicitado, ello sin que dicho análisis implique una afectación al derecho de los consumidores.** (Fundamento 19 – resaltado nuestro).

Entendemos que dicho criterio deberá cambiar nuevamente pues la actual Circular G–176-2014 sí contempla un plazo de atención de los requerimientos de información y se encuentra vigente desde el 01 de octubre del 2015.

En relación a la atención de reclamos, la norma es clara en cuanto a plazos y su procedimientos, sobretodo, el de ampliación del plazo de atención. La referida circular sí establece la atención en un plazo de 30 días calendarios, no obstante, considera que en aquellos casos que se amerite, dicho plazo debe extenderse, siendo necesario la comunicación formal de tal opción y en la medida que dicha opción encuentre justificación.

#### 4.2.4. Infracción al deber de idoneidad

El concepto de idoneidad y sus alcances se encuentran expuestos a lo largo de los arts. 18° al 24° del CODECO. Así, el deber de idoneidad se define como “la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, 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”.

Bullard nos presenta un modelo de idoneidad para comprender esta situación:

$$\begin{array}{ccc} \text{“MODELO DE IDONEIDAD} & & \text{REALIDAD} \\ X+Y+Z & = & X + Y + H \end{array}$$

en donde X, Y y Z son las características esperadas por el consumidor razonable del bien o servicio y X,Y y H es lo que recibió en realidad, siendo H menos que Z. En ese caso habrá incumplimiento del deber de ofrecer un bien o servicio idóneo” (Bullard 2010:14-15).

Debiéndose entender la idoneidad bajo 3 garantías: una implícita, una explícita y otra legal. “En donde, las garantías explícitas deben respetar las legales y las implícitas deben respetar las explícitas” (Bullard 2010:20).

Por la garantía legal, se entiende que un bien o servicio es idóneo si éste cumple con la normativa existente, por ejemplo, una comisión bancaria será idónea en tanto cumpla los requisitos del Reglamento de Transparencia de Información, esto es, que dicha comisión haya sido contratada por el consumidor, que dicha comisión implique el pago por una operación o servicio adicional y/o complementario a la operación contratada, que dicha comisión no sea un cargo expresamente prohibido por dicho Reglamento, entre otros.



Por la garantía explícita, un bien o servicio es idóneo en tanto el mismo cumpla con las condiciones otorgadas por el propio proveedor. Por ejemplo, si la cartilla informativa de un contrato de apertura de cuenta de ahorros señala que la TREA (tasa de rendimiento efectiva anual) es de 1.5% anual y se determina que se está aplicando una tasa por debajo de dicho porcentaje, es claro que dicho producto no es idóneo.

Por la garantía implícita, un bien o servicio es idóneo si el mismo satisface los fines y usos previsibles que se espera del mismo, por ejemplo, si un consumidor ingresa en una agencia bancaria y en aquélla es sujeta de robo ante la ausencia de seguridad, evidentemente el servicio bancario no es idóneo pues no resulta previsible la inexistencia de seguridad en una agencia con bastos caudales de dinero.

La Resolución N° 2970-2013/SPC nos expone un caso por el cual apreciar los criterios que se aplican al momento de determinar la infracción o no del deber de idoneidad. Véase que esta resolución se pronuncia sobre varios cargos imputados bajo los supuestos de incumplimiento de idoneidad y otras infracciones<sup>32</sup>, nos limitaremos a detallar dos de ellos.

Así, tenemos la denuncia interpuesta por la Sra. Caballero contra Citibank por operaciones no reconocidas mediante la utilización de su tarjeta de crédito adicional Visa y Mastercard a favor del Sr. Caballero. Asimismo, la denuncia contra el Sr. Cabrera, Mendoza y Dionicio pues a través de sus establecimientos se realizaron dichos consumos<sup>33</sup>.

El tema de fondo es determinar la existencia o no de infracción del deber de idoneidad por haberse permitido consumos fraudulentos a través de una tarjeta de crédito adicional, consumos a la vez cargados a la denunciante así como determinar la existencia o no de infracción al deber de idoneidad por haberse permitido dichos consumos en establecimientos sin que éstos hayan cumplido con su obligación de verificar la identidad y firma de los tarjeta habientes ante operaciones con una tarjeta de crédito.

El sustento que utiliza SPC parte de la responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor mediante la cual se le obliga procesalmente sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del bien o servicio, una vez el defecto ha sido

---

<sup>32</sup> Esta resolución se pronuncia sobre las medidas de seguridad implementadas por el banco, remisión de estados de cuenta, información al consumidor, interposición de llamadas amenazantes al consumidor, atención de reclamo, exigir vouchers a los establecimientos.

<sup>33</sup> Esta denuncia se enmarca dentro del marco normativo anterior al CODECO; sin embargo, en tanto el concepto de idoneidad no ha cambiado, resulta aplicable al caso.

acreditado por el consumidor. Se señala que el banco tiene la obligación de implementar medidas de seguridad que garanticen sus operaciones así como establecer mecanismos de comunicación efectivos con sus consumidores para que pongan en conocimiento la pérdida o robo de sus tarjeta así como la obligación del proveedor de implementar un sistema de monitoreo de operaciones.

Dado que en el expediente se encontraba acreditado la realización de las operaciones cuestionadas, la SPC no dio la razón a la denunciante por cuanto aquella había comunicado al banco el bloqueo de sus tarjetas con posterioridad a los consumos cuestionados. Además de no existir evidencias que dichos consumos sean inusuales por estar dentro del padrón de consumo de aquella.

En relación a la responsabilidad de los establecimientos comerciales, la SPC destacó la responsabilidad de estos de verificar la identidad y firma de los tarjetahabientes conforme al Reglamento de Tarjetas de Crédito. En el caso en particular, luego de evaluar la firma del tarjetahabiente adicional obrante en su DNI con aquella firma consignada en los vouchers de consumo, la SPC determinó que la existencia de diferencias era suficiente para cuestionar la identidad y firma de quien utilizó las tarjetas, razón por la cual, se infringió el deber de idoneidad al no atenderse una obligación marcada en normativa expresa. Ahora, la sala aclara que en estos casos no se requiere la pericia de un grafotécnico en tanto ello es un procedimiento técnico no atribuible a los establecimientos comerciales.

## **5. EL CONSUMIDOR DE SERVICIOS INMOBILIARIOS**

### **5.1. Aspectos Generales**

Echaíz sostiene que:

El desarrollo de la actividad mobiliaria en el Perú ha redefinido el tradicional y conservador mundo de los derechos reales, rescatando antiguas instituciones como el derecho de superficie, incorporando nuevas instituciones como la multipropiedad y acercándose a emergentes y modernas figuras contractuales como los contratos leasing inmobiliario, lease-back inmobiliario, shopping center, management inmobiliario, real estate service y real estate consulting, así como los contratos de engineering y B.O.T. (build, operate and transfer) en modalidades llave en mano, suma alzada, etc.(Echaíz 2012: 01-14).

Estas operaciones que pueden llevarse a cabo entre personas jurídicas y un consumidor final han conllevado a que el CODECO incorpore todo un capítulo dirigido a los productos o servicios inmobiliarios. La protección que se brinda al consumidor de estos servicios se

establece a través del reconocimiento de su derecho de información respecto a los bienes o servicios inmobiliarios que recibe. Se establece la información mínima que el proveedor debe brindar durante el proceso de compra así como aquella que debe estar presente en el contrato de compraventa. Y no sólo ello, sino que se establece la obligación de saneamiento del proveedor y de los servicios de postventa dirigidos principalmente a brindar información del bien o servicio inmobiliario.

Los proveedores de bienes o servicios inmobiliarios deben cumplir con las normas del CODECO así como la normativa especial en materia de construcción, normas generales del derecho civil e incluso normativa especial en materia de inscripción registral. Sólo para ejemplificar ello, tenemos que los proveedores se ven obligados a cumplir normas como:

- Decreto Legislativo N° 295 que aprueba el Código Civil.
- Ley N° 29090 sobre Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- D.S. N° 011-2006 que aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Ley N° 27157 sobre Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- R. SUNARP N° 97-2013-SUNARP-SN que aprueba el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios de la SUNARP.

Y, en efecto, al momento de establecer la infracción o no del CODECO se valorará en conjunto todas estas disposiciones.

## **5.2. Casuística**

### **5.2.1. Deber de idoneidad**

Dado que el concepto de idoneidad es uno general que no aterriza en casos específicos, es la casuística aquella que nos revela los hechos que tipifican como infracciones al deber de idoneidad en el sector inmobiliario. Sólo para tener una idea de estas infracciones, citamos un artículo del diario Perú21 que muy bien detalla dichas infracciones:

“A la falta de idoneidad vista como no entregar el inmueble en las condiciones que se ofrecieron a sus clientes, no devolver el dinero de la cuota inicial a las personas que no llegaron a concretar la compra, la demora en la entrega de la vivienda, defectos en la construcción y acabados. Otras infracciones (no vinculadas al deber de idoneidad) son falta

del libro de reclamaciones, incumplimiento de acuerdos conciliatorios, incumplimiento de informar las condiciones de las ventas, entre otros”<sup>34</sup>.

De una manera específica, podemos analizar el deber de idoneidad en el sector inmobiliario a través de las siguientes resoluciones:

- **Resolución N° 900-2014/SPC**

El caso es la denuncia del Sr. López contra la Constructora RischMöller S.A.C. por infracción al deber de idoneidad en dos hechos, el primero, la entrega tardía de un departamento y, el segundo, la entrega de un departamento con un metraje menor al señalado en planos.

La SPC confirmó la resolución emitida en primera instancia por CPC, la misma que declaró fundada la denuncia en el extremo vinculado a la entrega extemporánea del inmueble dado que se acreditó en el expediente que la fecha de entrega de las llaves era posterior a la fecha de entrega del inmueble conforme al contrato. No obstante, la SPC revocó el segundo extremo de la resolución de primera instancia, declarando fundada la denuncia por discrepancia del metraje.

Nótese que lo resuelto por SPC en este último extremo implicó un cambio de criterio en relación a esta clase de contratos (compraventa de bien futuro – cuando se adquiere un inmueble en planos) por cuanto hasta antes de dicha resolución, a nivel jurisprudencial, se aceptaba la figura “ad corpus” expuesta en el art. 1577<sup>35</sup> del Código Civil por la cual uno adquiere un bien “por el todo y no con arreglo a su extensión”. La SPC señaló:

En tal sentido, si el proveedor informa que el bien tendrá determinada medida, este tiene la obligación de entregarle un inmueble con el metraje ofrecido; lo contrario, implicaría una afectación al deber de idoneidad. Ello, independientemente de que se haya celebrado la compraventa del bien materia de denuncia bajo la modalidad ad corpus, figura legal que se encuentra recogida el artículo 1577° del Código Civil. Asimismo, al margen de si el bien aún se encuentra pendiente de construcción (en planos) o si este ya se encuentra edificado de

---

<sup>34</sup> 2013 “INDECOPI sancionó a 144 inmobiliarias”. Perú21. Lima. 19 de agosto. Consulta: 18 de noviembre del 2015.  
<http://peru21.pe/economia/indecopi-sanciono-144-empresas-inmobiliarias-2145296>

<sup>35</sup> **Compraventa ad corpus**

**Artículo 1577.-** Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional.

manera previa a la compra, no se puede exigir al consumidor que compruebe las medidas exactas de un bien pues el consumidor siempre tendrá la legítima confianza de que recibirá el mismo en base al metraje que proveedor le informó. (Fundamento 22).

Es importante tener en cuenta el mercado inmobiliario, el consumidor está en una situación de desventaja y de debilidad estructural frente a las empresas constructoras que, por su propia naturaleza, están en mejores condiciones para establecer la dimensión determinada y precisa de un inmueble que será objeto de transacción; por lo que interpretar la cláusula ad corpus en contra de los intereses del consumidor implica una contravención al principio de protección mínima establecido en el Código de Protección y Defensa del Consumidor y significa no reconocer en esencia la posición de debilidad del consumidor al interior de un contrato en el mundo real y concreto de las transacciones inmobiliarias a contrario sensu de las tendencias actuales de la contratación de consumo que postula una mayor protección al consumidor y una mayor responsabilidad social empresarial de los proveedores. (Fundamento 25).

- **Resolución N° 3293-2013/SPC**

El caso es la denuncia de la Sra. Herrera contra la sociedad conyugal Castro-Venegas quienes le vendieron un departamento con desperfectos así como la denuncia contra SMC Constructores S.A.C. como constructor del inmueble.

Véase que la SPC determinó infracción del deber de idoneidad del constructor en relación a la denuncia de la consumidora quien no contrató directamente con aquél. La SPC señaló:

En el presente caso, si bien entre la señora Herrera y SMC no existe una relación contractual de compra venta, una relación de consumo no se restringe a ella, de allí que en, su calidad de constructor del inmueble, SMC califique como proveedor en tanto ha participado en el proceso de construcción del departamento, de cuyo uso o disfrute se beneficia la denunciante. En efecto, las instituciones de protección al consumidor no coinciden necesariamente con aquellas que guían el derecho civil contractual, sino que tiene un cariz distinto, una significación más extensiva de sus conceptos, como es la de relación de consumo, debido a la vocación de las normas de protección al consumidor de otorgar una “especial protección” a los consumidores, en tanto dichas son de carácter tuitivo y debe interpretarse en el sentido más favorable al consumidor que ha visto defraudada sus expectativas. (Fundamento 13).



## 6. LEGISLACIÓN COMPARADA

De lo expuesto en los puntos precedentes, observamos que la protección de los derechos del consumidor en el país se ejerce a través de una entidad administrativa por medio de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora cuya sanción busca desincentivar la conducta del proveedor en el mercado mientras que la medida correctiva reparadora o complementaria busca resarcir el daño patrimonial directo sufrido por el consumidor, siendo que lo decidido en sede administrativa es recurrible ante el Poder Judicial por medio de un proceso judicial.

Este esquema de protección al consumidor al cual nos hemos adecuado los últimos 24 años desde la creación del INDECOPI no necesariamente es el mismo seguido en otras latitudes en donde la protección al consumidor está empoderada a través de acciones judiciales o arbitrales, delegando funciones de monitoreo a entidades administrativas.

Liliana Manzano nos expone estas diferencias a través de un interesante trabajo sobre la instalación de las normas de protección al consumidor en países como Argentina, Brasil, Chile y Uruguay, refiriendo:

En el Cono sur de la región, Brasil es el precursor en la instalación de la temática del consumidor en la agenda pública, ya que fue el primero en crear normas e instituciones pertinentes a la defensa de sus derechos. A inicios de los '70, en un contexto de crecimiento económico y de urbanización, movimientos espontáneos de la ciudadanía comenzaron a presionar por el reconocimiento de sus derechos como consumidores, demanda justificada por las tremendas desigualdades económicas existentes en el país, las que se habían mantenido a pesar del desarrollo logrado en esa época. La calidad de vida y de acceso al consumo de un gran porcentaje de la población (pobres e indigentes), continuaba siendo deficiente.

En este contexto emergen grandes organizaciones del consumidor como el Consejo de Defensa del Consumidor en Río de Janeiro (1974) y la Asociación de Protección del Consumidor en Porto Alegre (1976); y se crea la primera institución pública de defensa del consumidor en el país, el Sistema Estadual de Protección del Consumidor de Sao Paulo o PROCONS (1976).

A diferencia de la situación brasileña, en Chile, Uruguay y Argentina la instalación de la protección del consumidor fue tardía, más lenta y emergió como parte de los procesos de reforma del Estado (vinculados al retorno o consolidación de la democracia) y de transformaciones económicas (liberalización comercial, privatizaciones), y no por influencia

de la ciudadanía. Si bien en Argentina existen antecedentes de un intento previo de parte del Estado por generar institucionalidad de Protección del Consumidor (en 1964 se otorga a la Dirección de Abastecimiento la realización de estudios de mercado en Defensa del Consumidor) no es sino hasta la década del 90 en que se incorporan los derechos del consumidor a la agenda política y se crea una legislación atingente al tema. Proceso que va ganando importancia por la presión de los movimientos ciudadanos formados en contraposición a las empresas que empezaron a administrar los servicios privatizados (MANZANO 2008: 4).

Claro, al momento de comparar una legislación con otra observamos también sus diferencias y, con ello, tomamos nota del esquema de protección al consumidor implementado por cada país. Siguiendo con el trabajo de la autora antes citada, tenemos que las principales características de los sistemas de protección al consumidor de estos países son:

Temas	Argentina	Brasil	Chile	Uruguay
<b>Sistema Normativo</b>	Derechos del consumidor contemplados en constitución bajo principio integrativo.	Sistema integral de diversas normas, organismos y funciones gubernamentales.	Carácter normativo multidimensional, normas dispersas, derecho tutelar.	
<b>Ley del Consumidor</b>	Ley 24240 de Protección a los consumidores de 1993.	Código de Defensa del Consumidor de 1990.	Ley 19496 de Protección de Derechos del Consumidor de 1997.	Ley 17250 de Protección del Consumidor de 2000.
<b>Carácter de la ley</b>	Superior a cualquier otra norma, supletoria en servicios públicos.	Carácter general, actúa en distintos ámbitos pero sin superioridad.	Supletoria (sólo actúa en ámbitos no legislados).	De orden público (no puede ser derogada por acuerdo entre las partes).
<b>Instituciones que la aplican</b>	Tribunales Arbitrales del Consumo e instancias municipales de aplicación de la ley (BA), organizaciones pueden representar a consumidores aunque no hay demandas por intereses colectivos.	PROCONS estaduais y municipales son los órganos que aplican el CDC, reciben a las empresas, e imponen sanciones.	SERNAC actúa como mediador en reclamos, para demandar se acude a tribunales ordinarios (juizado de policía local en primera instancia y corte de apelaciones en segunda).	Programa de Apoyo a la Defensa de la Competencia y de Defensa del Consumidor, financiado por BID, dirigido a apoyar a ADECO en aplicación de la ley.
<b>Tipo de sanciones</b>	Jueces tienen plenas atribuciones para realizar audiencias, imponer multas, decomisos y clausurar locales.	Imponen multas y especifican los términos de resarcimiento o ajustes en la conducta de las empresas infractoras.	Sanciones que establece el juzgado depende de montos de daño, desde 2004 existe el resarcimiento colectivo.	

**Figura N°03 – Comparación de sistemas de protección al consumidor**

## CAPITULO II – CONTRATO DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

### 1. CONSIDERACIONES GENERALES

En junio del 2015, el Congreso de la República aprobó la Ley N° 30335 – vigente a partir del 01 de julio de dicho año - mediante la cual delegó facultades al Poder Ejecutivo para legislar, entre varios otros, el acceso a la vivienda y formalización de la propiedad. Incluido el otorgamiento de incentivos fiscales para promover fondos de inversión en bienes inmobiliarios, arrendamiento de inmuebles para vivienda e impulso del mercado de factoring.

Con dichas facultades, el Poder Ejecutivo promulgó los Decretos Legislativos N° 1177 – Régimen de Promoción del arrendamiento para vivienda - y N° 1196 - D.L. que modifica la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y la Ley N° 28364, Ley que regula el contrato de capitalización inmobiliaria. En relación al primero, la exposición de motivos deja constancia la necesidad de implementar mecanismos que faciliten el acceso a vivienda de personas con bajos recursos económicos y de segmentos medios con el propósito de reducir el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional en el país. En relación al segundo, el objeto de dicha norma resalta la facilitación del acceso a la vivienda. Ambos decretos proponen mecanismos de acceso a vivienda.

#### 1.1. Justificación de los Decretos Legislativos

La exposición de motivos de las acotadas normas nos muestra la justificación de las mismas. Una primera, relacionada con los recursos económicos y segmento de la población destino de estos mecanismos de acceso a vivienda. Una segunda, relacionada al déficit habitacional del país.

##### 1.1.1. Primera justificación: recursos económicos y segmento de población

Si bien jurídicamente ambos decretos legislativos - en concordancia con nuestro ordenamiento legal – establecen las características de los beneficiarios a los mecanismos de acceso a vivienda, dichos decretos no establecen un sustento desde el punto de vista económico para establecer los beneficiarios a estos mecanismos.

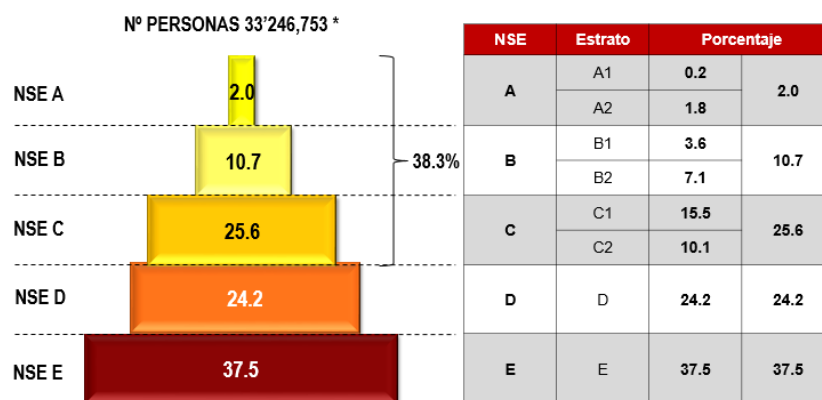
Ante tal situación, para comprender con mayor amplitud el motivo de esta norma, consideramos oportuno traer a colación los resultados del Informe de Nivel Socioeconómico

(NSE) 2015 elaborado por la Asociación de Peruana de Empresas de Investigación de Mercados – APEIM<sup>36</sup>.

La distribución de niveles socioeconómicos propuesto por APEIM toma como base los resultados de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) que realiza el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI para elaborar sus indicadores de pobreza, siendo que este nivel socioeconómico no se mide por el nivel de ingresos sino en función de un grupo de variables definidas por la propia APEIM<sup>3738</sup>.

Con ello en claro, APEIM nos expone la siguiente distribución de personas del Perú Urbano – Rural según su nivel socioeconómico:

**Figura N° 04 – Distribución de personas según NSE –Perú (Urbano – Rural)**



APEIM 2015

APEIM 2015: Data ENAHO 2014  
\* Proyecciones INEI

Fuente: APEIM<sup>39</sup>

<sup>36</sup> APEIM es una asociación sin fines de lucro conformada por un grupo de empresas de investigación de mercado y de opinión pública.

<sup>37</sup> “Niveles Socioeconómicos 2015”. Lima: APEIM, diapositiva 3-4. Consulta: 20 de enero del 2016.

<http://www.apeim.com.pe/wp-content/themes/apeim/docs/nse/APEIM-NSE-2015.pdf>

<sup>38</sup> Dentro de estas variables se puede encontrar “grado de instrucción del jefe del hogar, consultas por problemas de salud, posesión de bienes (cocina, teléfono fijo, lavadora, refrigeradora y computadora), hacinamiento (habitaciones para dormir y miembros del hogar) y material predominante de los pisos”.

“¿Cómo se define que una persona pertenezca a un determinado nivel socioeconómico?”. EL COMERCIO. Lima: 24 de octubre del 2011. Consulta: el 20 de enero del 2016.

<http://elcomercio.pe/economia/personal/como-se-define-que-persona-pertenezca-determinado-nivel-socioeconomico-noticia-1322839>.

<sup>39</sup> “Niveles Socioeconómicos 2015”. Lima: APEIM, diapositiva 27. Consulta: 20 de enero del 2016.

<http://www.apeim.com.pe/wp-content/themes/apeim/docs/nse/APEIM-NSE-2015.pdf>

Con este cuadro, advertimos que casi el 50% de la población se encuentra agrupada en los niveles socioeconómicos C y D; por lo que, cuando los decretos legislativos en cuestión señalan facilitar el acceso a viviendas de aquellas personas de bajos recursos y de segmento medio, podemos referirnos a aquellas personas agrupadas en los niveles antes mencionados, claro, sin desvirtuar que el acceso también puede ser para aquellas personas de los niveles A, B y E en cuyo caso dependerá de sus intereses y de sí reúnen los requisitos establecidos por los acotados decretos.

### **1.1.2. Segunda justificación: Déficit habitacional**

Dentro de la investigación no se ha encontrado un Informe Oficial (que provenga de alguna entidad del Estado como el Ministerio de Vivienda, Fondo Mi Vivienda, INEI, etc.) que determine de manera exacta la estimación de deficiencia habitacional del país para el año 2015 o años pasados recientes. No obstante, existen referencias (opiniones, artículos, informes, exposiciones de constructores, promotores inmobiliarios, congresistas, etc.) que nos revelan esta situación y que justifican la emisión de las normas en cuestión.

En principio, estas normas hacen alusión a un déficit habitacional cuantitativo y cualitativo. En relación a estos conceptos, podemos citar el documento: “Perú: Mapa de déficit habitacional a nivel distrital, 2007” elaborado por el INEI en el 2009. Este documento señala:

**DÉFICIT HABITACIONAL** Es el conjunto de requerimientos que tiene la población para contar con una vivienda digna. Estos requerimientos pueden ser de diferente tipo como: demanda de los hogares que aspiran a adquirir nuevas viviendas, reemplazar o reponer las viviendas ya existentes que no cuentan con las condiciones mínimas para ser consideradas como viviendas dignas, mejoramiento de viviendas que carecen de una estructura material o espacial adecuada así como también, viviendas que no tengan acceso a los servicios básicos.

**DÉFICIT CUANTITATIVO** Se considera déficit cuantitativo a la carencia de viviendas aptas para cubrir las necesidades habitacionales de los hogares que no poseen viviendas, equivalentemente corresponde a la cantidad de viviendas que se necesitan construir de tal manera que cada vivienda pueda albergar en su interior a un solo hogar. Adicionalmente el déficit cuantitativo cuantifica a las viviendas que no cumplen con las funciones de protección a los habitantes y no son adecuadas para ser habitadas.



**DÉFICIT CUALITATIVO** El déficit cualitativo considera las deficiencias en la calidad de la vivienda ya sea materialidad (paredes y pisos), espacio habitable (hacinamiento) y servicios básicos (agua potable, desagüe y electricidad). Este cálculo busca determinar (identificar) aquellas viviendas que requieren ser mejoradas en cuanto a su infraestructura en los aspectos mencionados. (INEI 2009: 14).

Con estos conceptos aclarados, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios – ADI reporta la existencia de un déficit habitacional cualitativo de 1.8 a 2 millones en el país, de los cuales, en Lima, el déficit asciende a 500 mil<sup>40</sup>.

En esa línea, LA REPÚBLICA señala que, citando un Informe de la consultora HGP GROUP, al año 2014 en Lima existe un déficit de 442,741 unidades de viviendas y comprende a 43 distritos. De estas, 182,152 corresponden a un déficit cuantitativo (41.1%) y 260,589 (58.9%) déficit cualitativo<sup>41</sup>.

Con estas cifras, se verifica la existencia real de un déficit habitacional que justifique la creación de mecanismos de acceso a vivienda más allá de las alternativas normas como son un crédito hipotecario, un arrendamiento financiero, un ahorro para compra directa de un bien, entre otros.

## **1.2. Mecanismos de acceso a vivienda**

Estos mecanismos de acceso a vivienda son: (i) el arrendamiento, (ii) el arrendamiento con opción de compra, (iii) el arrendamiento financiero y (iv) la capitalización inmobiliaria. Cuatro mecanismos de acceso a vivienda. Los tres primeros desarrollados por el D.L. N° 1177 y el último por el D.L. N° 1196.

El arrendamiento y su variación con opción de compra son figuras conocidas de nuestro Código Civil, tan igual, el arrendamiento financiero encuentra su normativa base en el D.L. N° 299 – Del arrendamiento financiero – de julio de 1984 así como la capitalización

<sup>40</sup> “Lima tiene un déficit de 500 mil vivienda”. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios. Lima. 16 de julio de 2015.  
Consulta: 20 de enero del 2016.  
<http://www.adiperu.pe/noticias/lima-tiene-un-deficit-de-500-mil-viviendas/>

<sup>41</sup> “En Lima existe un déficit habitacional de 442,741 unidades”. La República. Lima. 13 de febrero del 2015.  
Consulta: 20 de enero del 2016.  
<http://larepublica.pe/13-02-2015/en-lima-existe-un-deficit-habitacional-de-442741-unidades>

inmobiliaria lo hace en la Ley N° 28364 – Del contrato de capitalización inmobiliaria – de octubre del 2004<sup>42</sup>.

Mecanismos que traen consigo una regulación interesante en cuanto a su Registro administrativo de control - RAV, el empoderamiento de la figura del desalojo como mecanismo de protección por excelencia del propietario ante el incumplimiento de pago del arrendatario así como su régimen tributario (todas estas características explicadas más adelante).

Cabe precisar que el D.L. N° 1177 regula a fondo el RAV así como el procedimiento de desalojo para los tres primeros mecanismos de acceso a vivienda y, por remisión, el D.L. N° 1196 dispone la aplicación de éstos para el caso del cuarto mecanismo de acceso a vivienda.

Es importante destacar que estos mecanismos surgen en medio de una coyuntura económica complicada para el país en donde la menor inversión, menor gasto público, desaceleración de obras y otros, determina menor ingresos para la población, lo cual, a la vez impacta en un menor consumo de los bienes y servicios. Dentro de estos, la adquisición de unidades de viviendas, lo cual, afecta el sector construcción y, con ello, la imposibilidad de superar el déficit habitacional del país.

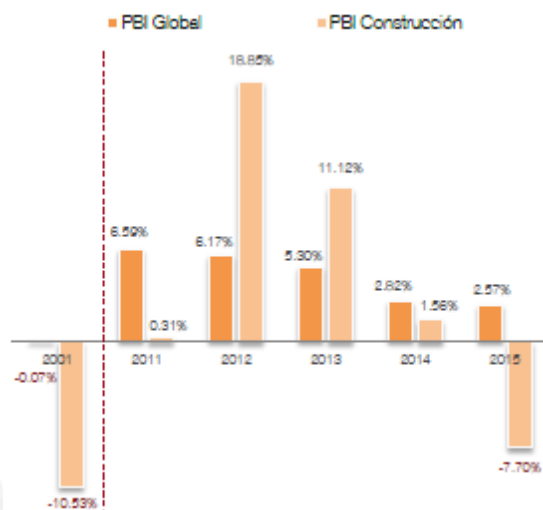
En cuanto a cifras se refiere, CAPECO señala que el PBI construcción disminuyó en el 2015 en 7.7% en relación con periodos anteriores así como en relación con el PBI Global que ha crecido en cada periodo. La disminución del PBI construcción se aprecia además en la disminución de sus dos componentes: (i) avance de obra pública (-16.4%) y consumo de cemento (-0.9%).<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Es propósito de esta investigación avocarnos al último mecanismo: el contrato de capitalización inmobiliaria por lo que no abordaremos los tres primeros.

<sup>43</sup> "Informe Económico de la construcción". N° 06. Diciembre. Lima: CAPECO. Págs. 12-14.  
Consulta: 20 de enero del 2016.  
<http://www.capeco.org/iec/docs/iec-diciembre-2015.pdf>

**Figura N° 05 – PBI GLOBAL y PBI CONSTRUCCIÓN 2011 – 2015**  
**PERIODO ENERO – SETIEMBRE**  
**% ACUMULADO**



**Fuente: CAPECO – Informe Económico de la Construcción<sup>44</sup>**

Específicamente, en referencia al sector inmobiliario, Scotiabank en su Informe Inmobiliario del 2015 nos expone:

Durante el 2014 el sector inmobiliario registró una importante desaceleración. Esta situación se vio reflejada en un significativo descenso en la venta de viviendas nuevas, pasando de vender 22 mil unidades en el 2013 a cerca de 17 mil unidades en el 2014, según cifras de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO). Los factores que incidieron en este resultado fueron: i) condiciones más estrictas para la obtención de créditos hipotecarios, lo cual derivó en un crecimiento del crédito hipotecario de 15% al finalizar el año -20% en el año 2013-; ii) la caída de la inversión privada –cayó 1.6% en el 2014- en línea con el descenso en el índice de confianza empresarial –afectando la creación de empleo formal-; y iii) el incremento del tipo de cambio sol/dólar desde mediados del 2013, que influyó en la decisión de compra de nuevas viviendas<sup>45</sup>.

<sup>44</sup> Informe elaborado por CAPECO que a la vez cita como fuente el INEI.

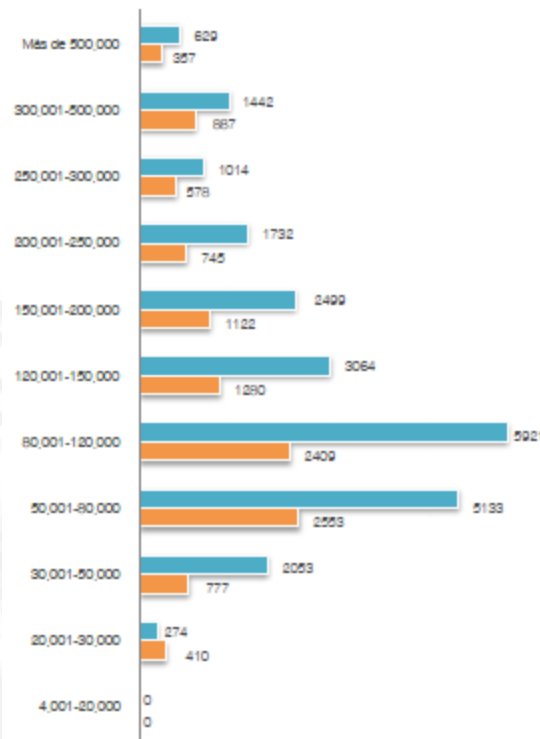
<sup>45</sup> "El mercado inmobiliario en perspectiva 2015". Lima: Scotiabank, pág. 6.

Consulta: 20 de enero del 2016.

[http://cdn.agilitycms.com/scotiabank-peru/PDFs/personas/prestamos/InformeInmobiliario\\_ESPANOL.pdf](http://cdn.agilitycms.com/scotiabank-peru/PDFs/personas/prestamos/InformeInmobiliario_ESPANOL.pdf)

En esa línea, el Informe Económico de la Construcción de CAPECO corrobora la existencia de diferencias entre unidades de vivienda ofrecidas y vendidas en lo que respecta a Lima y Callao para el 2015, apreciándose:

**Figura N° 06 – VIVIENDAS EN OFERTA vs VENDIDAS SEGÚN PRECIO DE VENTA  
(US\$ miles)**



**Fuente: CAPECO - Informe Económico de la Construcción<sup>46</sup>**

En ese contexto, consideramos que los mecanismos propuestos por los decretos mencionados van de la mano con la política habitacional del gobierno que a la vez incide en nuestra economía al buscar su reactivación, de ahí que resulta interesante comprender los alcances del contrato de capitalización inmobiliaria.

<sup>46</sup> Informe elaborado por CAPECO que a la vez cita como fuente el INEI.

## 2. CONTRATO DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

### 2.1. Definición

Conforme señala la propia norma, el contrato de capitalización inmobiliaria (CCI) es un contrato mediante el cual se financia el acceso del cliente al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda a través del pago de cuotas periódicas que incluyen el arrendamiento del inmueble, los aportes a la capitalización individual que el cliente realice, una opción de compra a un valor pactado contra la aplicación de la capitalización individual y otros conceptos (como gastos adicionales) (art. 5.1° de la Ley N° 28364 modificado por el D.L. N° 1196 – en adelante, Ley de Capitalización).

Tartarini lo define como:

...una alternativa sumamente interesante frente a los mecanismos de financiamiento hipotecario tradicionales, pues permite a las personas naturales o jurídicas que no cuenten con recursos suficientes para adquirir un inmueble, ni con la solvencia o historia crediticia necesaria para obtener un préstamo con dicha finalidad, acceder a ocupar un inmueble en uso mientras aportan a una cuenta individual que les permitirá cubrir progresivamente el precio del inmueble a adquirir en el futuro. (Tartarini 2005:97)

La anterior definición, si bien dentro del marco de vigencia de la anterior norma: la Ley N° 28364 sin modificación, refleja la importancia de esta alternativa de acceso a vivienda<sup>47</sup>. Un contrato, por el cual, se financia el acceso al cliente de un inmueble para su uso a la vez que lo obliga constituir un ahorro forzoso que le permitirá adquirir la propiedad de dicho inmueble a través del ejercicio de una opción de compra.

Estamos así frente a un contrato de financiamiento, una operación financiera y, como tal, los pagos realizados por el contratante están destinados a satisfacer dicha acreencia en la forma de capital (o merced) más intereses, a los cuales, deben agregarse conceptos como el aporte de capitalización individual, gastos y comisiones vinculados a la operación financiera así como aquellos que surjan del mantenimiento del inmueble. Todos estos últimos importes configuran la cuota mensual del contratante. Y no cabe duda que estamos ante un contrato de financiamiento en vista que es el Reglamento de la Ley de

---

<sup>47</sup> La Ley de Capitalización dispone como beneficiarios únicamente a personas naturales.



Capitalización, aprobado por D.S. N° 051-2016-EF, que asigna dicha naturaleza disponiendo la aplicación de las disposiciones establecidas para colocaciones.

Véase que la Ley de Capitalización no establece el pago de una cuota inicial como así la práctica comercial requiere en el caso de contratos de créditos con garantía hipotecaria o de arrendamiento financiero, no obstante, nada impide que las partes determinen el pago de dicho concepto, el mismo que equivaldrá a un porcentaje del valor del inmueble materia del contrato. Refuerza esta posición el hecho de que la Ley de Capitalización establece que el Bono de Buen Pagador o el Bono Familiar Habitacional, al cual accede al cliente, puede ser imputado al inicio del contrato contra el pago inicial que el proveedor pueda requerir al cliente<sup>48</sup>. No sólo ello, sino que el Reglamento de la Ley de Capitalización<sup>49</sup> estipula en relación al ejercicio de la opción de compra que, en caso el cliente no haya ejercido dicha opción, el proveedor procederá con la devolución de la “garantía” que se hubiera recibido en los términos acordados.

Nótese que dicha cuota inicial o garantía será establecida por el proveedor que ofrezca dicho contrato conforme a sus políticas de riesgo, siendo la finalidad de dicha cuota disminuir el riesgo moral del cliente e involucrarlo en la operación al asumir una carga patrimonial directa en la adquisición del inmueble materia del contrato.

Debe quedar en claro que el proveedor habilitado para operar con contratos de capitalización inmobiliaria es el propietario del inmueble materia del contrato, siendo que dicho inmueble se otorga en posesión al cliente final. Este hecho lo diferencia de un contrato de crédito hipotecario en donde la empresa del sistema financiero se limita en otorgar un préstamo y recibir en garantía real el bien materia de adquisición, siendo que el cliente ostenta en todo momento la propiedad del bien adquirido. Tan igual, debe distinguirse dicho contrato de un arrendamiento financiero.

## **2.2. Diferencias con el arrendamiento financiero**

En principio, cabe distinguir que nuestro ordenamiento legal contempla, por así decirlo, dos clases de arrendamiento financiero. Uno regulado en el D.L. N° 299 sobre el arrendamiento financiero. Otro regulado en el D. L. N° 1177 que establece el régimen de promoción del

---

<sup>48</sup> Esta opción de imputación del BBP o BFH sólo es posible si se pacta con el cliente la imposibilidad de retirar el aporte de capitalización individual al vencimiento del contrato. Una segunda opción radica en que dichos bonos puedan ser aplicados cuando se ejerza la opción de compra, cuando se pacte que la capitalización individual pueda ser retirada antes del cumplimiento del CCI.

<sup>49</sup> Aprobado mediante D.S. N° 051-2016-EF del 21 de marzo del 2016.

arrendamiento para vivienda dentro de los que se encuentra la figura del arrendamiento financiero de inmueble destinado a vivienda. Véase al primero como el género mientras que al segundo como la especie.

El primero está dirigido a personas naturales o jurídicas que buscan el financiamiento de un activo sea bien mueble o inmueble mientras que el segundo está dirigido sólo a personas naturales que buscan un activo particular: una vivienda.

Blossiers, citando la Convención de Ottawa, señala que *el leasing es una operación financiera, en la cual lo que se financia es el uso del bien dado en leasing y no su precio, de donde el valor del canon se calcula en función de la vida útil de aquel y del costo del dinero, sin tener en cuenta el precio del bien en el mercado.* (BLOSSIERS 2013: 292).

Por su parte, el D.L. N° 299 que regula el arrendamiento financiero lo expone como *el contrato mercantil que tiene por objeto la locación de bienes muebles e inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichas bienes por un valor pactado.*

Así, citando nuevamente a Blossiers, *el leasing en verdad se trata de un contrato de crédito y no de un contrato de locación, ya que esta figura jurídica es solo un medio para instrumentar el préstamo* (BLOSSIERS 2013: 290-291). Complementa señalando que *en el leasing (...) la entidad financiera adquiere el bien para sí, pero por indicación del tomador, y solo lo entrega para que el locatario pueda hacer uso de él. La opción de compra es sólo una alternativa* (BLOSSIERS 2013: 295).

Dicho ello, vemos que la figura de arrendamiento financiero y la figura de capitalización inmobiliaria comparten muchas similitudes. Ambos son contratos de financiamiento. En ambos casos, el proveedor ostenta la propiedad del activo materia del contrato. En ambos casos, el cliente final ostenta la posesión y uso (arrendamiento o locación, como quiera verse) del activo materia del contrato. En ambos casos, el cliente puede ejercer una opción de compra al vencimiento del plazo del contrato dirigido a adquirir la propiedad del activo.

La diferencia de ambas figuras radica en que la capitalización inmobiliaria incorpora un componente denominado aporte de capitalización individual cuya acumulación en el tiempo además de su rendimiento resulta un importe disponible del cliente final al vencimiento del contrato sea para añadirlo al importe de la opción de compra y así adquirir la propiedad del activo materia del contrato o ser materia de devolución al cliente.

Nótese que el Reglamento de la Ley de Capitalización ha establecido que en la cuota del CCI, la parte que equivale al arrendamiento más sus intereses son considerados como reembolso del financiamiento que otorga el proveedor al cliente por este producto, lo cual, excluye el aporte de capitalización individual del esquema del financiamiento por más que dicho concepto sea parte de la cuota a la cual se obliga el cliente, lo cual, habilita y va en línea con lo establecido en la Ley de Capitalización al señalarse que las partes pueden pactar el rendimiento de un interés pasivo sobre dicho aporte, tan igual como un depósito reditúa una tasa de interés pasiva.

### 2.3. Principales diferencias entre la Ley N° 28364 del 2004 y el reciente D.L. N° 1196 del 2015

Las diferencias las podemos observar del siguiente cuadro:

**Cuadro N° 02 – Diferencias**

Concepto	Ley N° 28364	D.L. N° 1196
Beneficiarios	Persona jurídica o natural	Persona natural
Proveedor	EOM a través de subsidiarias así como ECI <sup>50</sup>	ECI y EOM
Incentivo	Ninguno	BBP <sup>51</sup> o BFH <sup>52</sup>
Capital Social ECI	S/.7'000,000.00	S/.4'000,000.00
Responsabilidad del bien	El cliente es responsable del bien. El art. 5.2 señala que en caso el inmueble carezca de las cualidades prometidas, se aplicarán las normas de saneamiento del Código Civil. No obstante, dicha obligación corresponde al propietario.	El cliente es responsable del bien. El art. 5.7 exime de responsabilidad a la ECI respecto a fallas de idoneidad y características del inmueble.
Formalidad	Escritura Pública	FUCI <sup>53</sup>

<sup>50</sup> Empresa de Capitalización Inmobiliaria.

<sup>51</sup> Bono del Buen Pagador.

<sup>52</sup> Bono Familiar Habitacional.

<sup>53</sup> Formato Único de Capitalización Inmobiliaria.

RAV <sup>54</sup>	No aplica	Aplica
Desalojo	Proceso regular	Proceso Único de Ejecución de Desalojo

Fuente Propia

Entendemos que la finalidad de la modificatoria es empoderar este ya existente mecanismo de acceso a vivienda a uno eficaz en el mercado, para ello, ha tomado medidas como:

1. Bajar el capital mínimo requerido para una empresa de capitalización inmobiliaria. Ello se sustenta en el hecho de que no existen a la fecha esta clase de empresas.
2. Empoderar a las empresas del sistema financiero a realizar directamente estas operaciones. Nótese que antes de la modificación, éstas podían intervenir sólo a través de subsidiarias.
3. Habilitar los beneficios del BBP y BHF para esta clase de financiamiento. La norma original no contempló esta facilidad.
4. Ajustar la normativa para que el beneficiario sea una persona natural, ajustando las leyes tributarias a éstos. Desde el impuesto a la renta, neutraliza los efectos de la depreciación del activo en vista que una persona natural no puede deducir gastos (salvo persona natural con negocio). Tan igual, exonera a esta operación del Impuesto General a las Ventas, ello, a diferencia del arrendamiento financiero que sí se ve afecta a este impuesto.

## 2.4. Partes del Contrato de Capitalización inmobiliaria

Ahora bien, este es un contrato particular por las partes que se encuentran involucradas en el mismo, pues por un lado, tenemos a empresas del sistema financiero reguladas por la SBS y, por otro lado, tenemos a una persona natural beneficiaria de este producto.

### 2.4.1. Del proveedor

En relación a las empresas del sistema financiero, la Ley de Capitalización las agrupa en dos: Empresa de operaciones múltiples (EOM) y Empresa de capitalización inmobiliaria (ECI).

---

<sup>54</sup> Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda.

## EOM

En cuanto a la EOM, la Ley N° 26702 – Ley General del Sistema Financiero, Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (Ley General) nos aclara qué debemos entender como tales.

En principio, el art. 16° de la Ley General consigna la relación de las empresas que conforman este primer grupo de EOM. Estas son: (i) Empresa Bancaria – bancos , (ii) Empresa Financiera – financieras, (iii) Caja Municipal de Ahorro y Crédito - CMAC, (iv) Caja Municipal de Crédito Popular - CMCP, (v) Entidad de Desarrollo a la Pequeña y Micro Empresa – EDPYME, (vi) Cooperativas de Ahorro y Crédito autorizadas a captar recursos del público y (vii) Caja Rural de Ahorro y Crédito - CRAC.

Sin embargo, la lectura de las empresas que pueden realizar esta clase de contratos debe hacerse en sintonía con la clase de operación que cada una está habilitada en concretar. En efecto, el art. 221° de la Ley General nos señala estas operaciones y una de ellas, producto de la modificatoria del D.L. N° 1196, es el contrato de capitalización inmobiliaria<sup>55</sup>. A ello, el Capítulo I del Título IV de la Ley General define y distingue cada una de las operaciones que puede realizar cada empresa del sistema financiero. Así, sólo los

---

<sup>55</sup> **Artículo 221.- OPERACIONES Y SERVICIOS.**

Las empresas podrán realizar las siguientes operaciones y servicios, de acuerdo a lo dispuesto por el capítulo I del título IV de esta sección segunda:

(...)

35. Realizar operaciones de arrendamiento financiero y de capitalización inmobiliaria.

(...).



bancos<sup>56</sup>, financieras<sup>57</sup>, CRAC<sup>58</sup>, CMAC<sup>59</sup>, CMCP<sup>60</sup> y EDPYMES<sup>61</sup> son hábiles en suscribir esta clase de contratos en particular.

## ECI

En cuanto a la ECI, la Ley General la considera como una Empresa Especializada conjuntamente con empresas de arrendamiento financiero, empresas de factoring, empresa afianzadora y de garantía, empresas de servicios fiduciarios y empresas administradoras hipotecarias.

---

<sup>56</sup> Los bancos pueden realizar las operaciones del numeral 35 del art. 221. Véase:

**ARTÍCULO 283.- OPERACIONES REALIZABLES POR LAS EMPRESAS BANCARIAS**

Las empresas bancarias pueden realizar **todas las operaciones** señaladas en el artículo 221, excepto la indicada en el numeral 16, para lo cual deberán contar con autorización de la Superintendencia

<sup>57</sup> Las financieras pueden realizar las operaciones del numeral 35 del art. 221. Véase:

**ARTÍCULO 284.- OPERACIONES REALIZABLES POR LAS EMPRESAS FINANCIERAS**

Las empresas financieras pueden realizar las operaciones señaladas en los numerales 1, 2, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30a, 30b, 31, 32, 33, 34, **35**, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 43 del artículo 221. Las demás operaciones señaladas en el artículo 221 también podrán ser realizadas por estas empresas cuando cumplan los requisitos establecidos por la Superintendencia.

<sup>58</sup> Las CRAC pueden realizar las operaciones del numeral 35 del art. 221. Véase:

**ARTÍCULO 285.- OPERACIONES REALIZABLES POR LAS CAJAS RURALES DE AHORRO Y CRÉDITO**

Las cajas rurales de ahorro y crédito pueden realizar las operaciones señaladas en los incisos 2, 3b, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 28, 29, 32, 33, **35**, 36, 38, 39, 41 y 43 del artículo 221. Las demás operaciones señaladas en el artículo 221 también podrán ser realizadas por estas empresas cuando cumplan los requisitos establecidos por la Superintendencia.

<sup>59</sup> Las CMAC pueden realizar las operaciones del numeral 35 del art. 221. Véase:

**ARTÍCULO 286.- OPERACIONES REALIZABLES POR LAS CAJAS MUNICIPALES DE AHORRO Y CRÉDITO**

Las Cajas Municipales de Ahorro y Crédito pueden realizar las operaciones autorizadas por sus leyes especiales. Adicionalmente podrán realizar las operaciones señaladas en los numerales 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 28, 29, 32, **35**, 36, 38, 39 y 43 del artículo 221. Las demás operaciones señaladas en el artículo 221 también podrán ser realizadas por estas empresas cuando cumplan los requisitos establecidos por la Superintendencia.

<sup>60</sup> Las CMCP pueden realizar las operaciones del numeral 35 del art. 221. Véase:

**ARTÍCULO 287.- OPERACIONES REALIZABLES POR LAS CAJAS MUNICIPALES DE CRÉDITO POPULAR**

Las Cajas Municipales de Crédito Popular pueden realizar las operaciones a que se refiere el numeral 5 del artículo 282 de la presente ley. Adicionalmente pueden realizar las operaciones señaladas en los numerales 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 28, 29, 32, 33, **35**, 36, 38, 39 y 43 del artículo 221. Las demás operaciones señaladas en el artículo 221 también podrán ser realizadas por estas empresas cuando cumplan los requisitos establecidos por la Superintendencia.

<sup>61</sup> Las EDPYMES pueden realizar las operaciones del numeral 35 del art. 221. Véase:

**ARTÍCULO 288.- OPERACIONES REALIZABLES POR LAS EDPYMES**

Las EDPYMES pueden realizar las operaciones señaladas en los incisos 3b, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 28, 29, 32, 33, **35**, 36, 38, 39, 41 y 43 del artículo 221. Las demás operaciones señaladas en el artículo 221 también podrán ser realizadas por estas empresas cuando cumplan los requisitos establecidos por la Superintendencia.

## Diferencias

La utilización de las denominaciones EOM y/o ECI trae consigo problemas conceptuales generados por la propia redacción del D. L. N° 1196 así como de la regulación que establece la misma para cada uno. Nos explicamos.

## En relación al concepto de Empresa de Capitalización Inmobiliaria

La Ley General define a la ECI como una empresa *cuya actividad consiste en comprar y/o edificar inmuebles para fines de vivienda y, con relación a los mismos, celebrar contratos de capitalización individual con terceros, entregando en arrendamiento al cliente la correspondiente unidad inmobiliaria. (...) incluye (ndo) el derecho de opción de compra de la unidad (...).* (art. 295° de la Ley General). La Ley de Capitalización respeta esta definición pero, además de la actividad de comprar y/o edificar, incluye como actividad para la ECI, la promoción inmobiliaria (art. 2° de la Ley de Capitalización), siendo esta actividad la promoción para el desarrollo de inmuebles cuya edificación será ejecutada por terceros.

Dado que estamos ante una ley especial: Ley de Capitalización (D.L. N° 1196 que modifica la Ley N° 28364), el marco de actividades descritas en la misma para una ECI prevalecerá sobre las actividades descritas en la ley general: Ley General (Ley N° 26702).

## En relación a la regulación

La tercera disposición complementaria final del D.L. N° 1196 dispone que la referencia a “ECI” en relación a determinados artículos de la Ley N° 28364<sup>62</sup> comprenderá además a las

---

<sup>62</sup> Numeral 5.8 del art. 5°:

“5.8 El Cliente y la ECI podrán pactar acudir a la vía arbitral para la solución de controversias”.

Numerales 7.2 y 7.3 del art. 7°:

“7.2 La ECI mantendrá la propiedad del inmueble objeto de un contrato de CI hasta la fecha en que surta efecto la opción de compra ejercida por el Cliente por el precio pactado en el contrato de CI.

7.3 El inmueble objeto de un contrato de CI deberá ser cubierto mediante pólizas contra riesgos susceptibles de afectarlo o destruirlo. Es derecho irrenunciable de la ECI fijar las condiciones mínimas de dicho seguro”.

Numerales 8.3 y 8.4 del art. 8°:

8.3 La ECI podrá cobrar intereses moratorios y otros gastos, costas y costos a que hubiera lugar.

8.4 La ECI debe informar previamente, explicar detalladamente e incorporar en una hoja resumen, con la firma del Cliente y de un funcionario autorizado por la ECI, los importes a que se refiere el numeral 8.1.

Art. 12°:

“En caso de que la ECI fuera objeto de liquidación forzosa, quedarán excluidos de la masa los activos y pasivos vinculados con operaciones de CI, incluyendo las cédulas hipotecarias u otros valores mobiliarios de propia emisión”.

Numerales 13.5 y 13.6° del art. 13°:

“13.5 Las ECI no podrán deducir, para fines del Impuesto a la Renta, las provisiones que correspondan a operaciones de CI con excepción de las provisiones específicas a que se refiere el inciso h) del artículo 37 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo N° 054-99-EF y modificatorias.

13.6 Para efectos de la transferencia del inmueble por la ECI al Cliente, para propósitos tributarios, se considerará como valor de la operación el monto pactado por concepto de la opción de compra”.

Y art. 14°:

“14.1 En el caso de la primera venta de inmuebles, el Impuesto General a las Ventas correspondiente se dividirá en tantas avas partes cuantas cuotas corresponda pagar al Cliente. La ECI pagará a la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) el impuesto en la oportunidad que señala la legislación vigente.

empresas de operaciones múltiples. Esta aclaración conlleva distinguir que existirán ciertos derechos y obligaciones para una EOM y otros para una ECI y sólo en los artículos en mención se podrán equiparar los mismos.

Un ejemplo de esta sutil diferencia lo encontramos en la aplicación del art. 4° de la Ley N° 28364 modificado por el D.L. N° 1196 (recordemos que este último decreto modifica dos leyes, nos importa una de sus modificatorias). Este artículo señala cuál es el destino de los recursos de una ECI<sup>63</sup>. En ese contexto, dado que la Tercera Disposición Complementaria no incluyen dentro de la referencia de ECI del art. 4° a las EOM, se entiende que éstas últimas pueden aplicar el destino de sus recursos a otros propósitos distintos a los asignados en la propia norma para una ECI. Actividades como el financiamiento de todo tipo de crédito.

#### **2.4.2. Del beneficiario**

En relación a los beneficiarios del CCI, éstos serán únicamente personas naturales. Cabe distinguir que en la medida que un CCI es un contrato de financiamiento, estas personas naturales deben ser sujetos de una evaluación crediticia con la finalidad de establecer su capacidad de pago y así ser beneficiarios de ésta clase de financiamiento.

Así, el punto 4.8 de la Resolución SBS N° 11356-2008 - Reglamento para la evaluación y clasificación del deudor y la exigencia de provisiones – refiere que las acreencias producto de contratos de capitalización inmobiliaria, siempre que hayan sido destinadas a la adquisición o construcción de vivienda propia, serán considerados como créditos hipotecarios para vivienda.

Ello quiere decir que una EOM así como una ECI evaluará y clasificará al deudor así como determinará sus provisiones tomando en cuenta la regulación para créditos hipotecarios.

---

14.2 El Impuesto General a las Ventas que grave la adquisición por las ECI de los inmuebles materia del contrato de CI, podrá ser deducido como crédito fiscal contra el Impuesto General a las Ventas que grave los importes que cobren al Cliente previstos en el numeral 8.1 de la presente Ley, con excepción del inciso a), el Impuesto General a las Ventas que grave la transferencia de los inmuebles cuando sea aplicable y el que corresponda a otras operaciones gravadas con el tributo que las ECI realicen”.

<sup>63</sup> **Artículo 4.- Destino de recursos**

Las ECI podrán destinar los recursos que reciban de los Clientes a los fines siguientes:

- a) A la adquisición, edificación y/o promoción inmobiliaria de inmuebles objeto de operaciones de CI;
- b) Para servir regularmente el pago de las cédulas hipotecarias u otros valores mobiliarios de propia emisión;
- c) Para amortizar o cancelar cualquier pasivo contraído;
- d) Para adquirir en el mercado secundario cédulas hipotecarias u otros valores mobiliarios de propia emisión;
- e) Para cubrir los tributos u otros gastos a cargo de la ECI y aplicar a resultados; y,
- f) Otros que señale la Superintendencia.

Esto no significa que el CCI sea un crédito hipotecario y menos que daba aplicarse la regulación de la hipoteca contemplada en el Código Civil.

Nótese además que la norma no distingue sí el beneficio comprende o no a personas naturales con negocio. Y en efecto tampoco se debe hacer dicha distinción pues la existencia de EOM, como una EDPYME, destinada a financiar MYPES y/o PYMES conforme a la Ley General y habilitada para esta clase de contrato, da a entender que no existe tal restricción.

## **2.5. Características**

### **2.5.1. Formalidad: Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria – FUCI**

Una de las características que envuelve las modalidades de acceso a vivienda establecidos por los Decretos Legislativos Nros. 1177 y 1196 es la formalidad que se les ha dado para el acogimiento a los “beneficios” que dichas normas estipulan para cada caso.

En el caso de los CCI, la Ley de Capitalización ha establecido su celebración por escrito, constando en el FUCI. El D.L. N° 1196 le asigna como definición: Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria.

La Ley de Capitalización establece que el FUCI debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP así como en el Registro Administrativo para Vivienda – RAV a cargo del Fondo Mi Vivienda S.A.. Para ello, resulta indispensable la participación del notario quien en ejercicio de su función corroborará la identidad de las partes involucradas por medio del sistema biométrico así como certificará sus firmas en los formularios. La copia certificada del FUCI se inscribe en el RAV y tiene mérito inscribible ante SUNARP.

El propósito de la inscripción en SUNARP así como en el RAV es publicitar la celebración de este contrato. Para el caso SUNARP, lo será además para prevenir otros actos de disposición del inmueble (quiebra la buena fe registral). Para el caso del RAV, lo será además para detallar los aspectos de ejecución del contrato (más adelante desarrollamos sus alcances).

Nótese que el CCI se establece en un marco temporal a cuyo fin el cliente obtiene la propiedad del inmueble a través del ejercicio de una opción de compra cuyo importe puede verse reducido en tanto sea el importe de su aporte de capitalización individual y rendimiento a dicho momento. No obstante, es factible que se presenten casos en que al



vencimiento del plazo del contrato, el cliente no tenga el importe de la opción de compra y/o el aporte de CI no sea suficiente para cancelar el valor del inmueble o se presenten otras situaciones que imposibiliten cumplir con la finalidad del contrato. Para tales eventos, la Ley de Capitalización plantea la posibilidad de prórroga del contrato, entendiéndose una extensión del plazo. En estas situaciones, se exige de igual forma la participación del notario para la certificación de firmas respectivas y remisión de las copias certificadas remitidas al RAV y SUNARP. Tan igual, en la medida que no existe un plazo para el contrato, tampoco lo existe para la prórroga; ante lo cual, queda a libertad de las partes establecer el plazo de la prórroga.

Esto es importante porque la Ley de Capitalización consigna un plazo de caducidad para su inscripción ante SUNARP. El D.L. N° 1196 no ha determinado las consecuencias de la caducidad del plazo de inscripción del FUCI en el Registro de Predios, sin embargo, el D.L. N° 1177 sí lo hecho para el caso del FUAO – Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra (otro de los mecanismos de acceso a vivienda), en cuyo caso, extrapolando uno al otro pues la finalidad es la misma, la vigencia del plazo y su prórroga *impiden la inscripción de actos de disposición de inmueble o que afecten el derecho de opción de compra del arrendatario, el mismo que tiene prelación de cualquier carga o gravamen registrada con posterioridad a la celebración*, en este caso, del FUCI (art. 10.3 del D.L. N° 1177).

Será necesaria además la participación del notario ante la extensión de la Escritura Pública correspondiente por la transferencia de propiedad del inmueble de la ECI al cliente, entendiéndose una vez ejercida la opción de compra. Ahora, ante la ausencia de notario habilitado, en cualquiera de los casos antes mencionados, es competente el Juez de Paz Letrado de la Provincia en donde se encuentra el inmueble objeto del CCI. Este mismo criterio de competencia provincial se aplica para el notario dado que el art. 4° del D.L. N° 1049 – D.L. del Notariado circunscribe el ámbito de competencia del ejercicio de la función notarial a la provincia en la cual se instala el notario, más allá de la designación distrital que pueda haber conforme a la propia ley.

Finalmente, cabe precisar que si bien la norma ha establecido una formalidad, esto es, constar el contrato por escrito a través de un formulario con certificación notarial. La norma no sanciona la falta de dicha formalidad con nulidad. El problema de no cumplir con la formalidad establecida será que ninguna de las partes pueda acogerse a los beneficios de la Ley de Capitalización.



## **Registro Administrativo de Arrendamiento para vivienda - RAV**

En vista que el D.L. N° 1196 regula el contrato de capitalización inmobiliaria y dispone su inscripción en el RAV sin que haya regulado el mismo en tanto la misma se encuentra en el D.L. N° 1177, corresponde acudir a esta norma por remisión expresa del D.L. N° 1196 para comprender sus alcances.

Así, el RAV tiene por finalidad registrar los contratos emitidos bajo los D.L. N° 1177 y 1196 así como las resoluciones judiciales que ordenan el desalojo dentro de un proceso judicial. Este registro se encuentra a cargo del Fondo Mi Vivienda.

Es importante destacar que el FUCI contiene una autorización del cliente de reportar su información de conducta de pago al RAV, es decir, dicho registro no sólo contiene información de la celebración del CCI sino además información referida a su morosidad. Esta información es de acceso público bajo el costo que ello pueda implicar.

El detalle de las características, acceso al registro, costos y toda característica del RAV estará a cargo de Fondo Mi Vivienda cuya entidad a la fecha no emite el dispositivo respectivo.

### **RAV y Central de Riesgos**

Cabe señalar que la Ley N° 26702 establece que la SBS tendrá a su cargo un sistema integrado de registro de riesgos financieros, crediticios, comerciales y de seguros denominado Central de Riesgos, siendo que las empresas del sistema financiero y de seguros están obligadas a remitir información de manera periódica y oportuna. Esta disposición se complementa con el Reglamento para la evaluación y clasificación del deudor y la exigencia de provisiones que regula la forma en cómo los deudores son clasificados por tipo de crédito y por los días de atraso en el cumplimiento de su obligación, de ahí, las categorías de normal, con problemas potenciales, dudoso y pérdida; siendo el ámbito de aplicación de esta última resolución a todas las empresas del literal A del art. 16° (entiéndase EOM), empresas de arrendamiento financiero, entre otros.

De lo expuesto, podemos sacar dos ideas centrales:

**(i) Duplicidad de registros**

La primera es que se ha creado una duplicidad de registro por cuanto la información de la clasificación crediticia deudor que no es otra cosa que la conducta de pago será registrado tanto en el RAV como en la Central de Riesgo de la SBS.

Lo ideal hubiera sido empoderar el registro de la SBS por ser el ente de la materia, generando la obligación de incluir las resoluciones judiciales de desalojo que se generen de estos contratos, cosa que tampoco resulta del todo necesario por cuanto la clasificación de dudoso o pérdida ya hace presumir el incumplimiento del CCI y con ello una alerta para las EOM y ECI en no volver suscribir otros CCI con los mismos clientes, más aún, cuando la norma excluye como beneficiarios a aquellos que hayan incumplido sus obligaciones, situación que deberá ser registrado en la Central de Riesgos.

**(ii) Regulación Deficiente**

La segunda idea es que existe una regulación deficiente sobre la obligación de las empresas del sistema financiero habilitadas para suscribir CCI de reportar la información crediticia de los deudores a la Central de Riesgos. Esta aseveración parte del ámbito de aplicación del mencionado Reglamento de evaluación y clasificación del deudor que genera la obligación únicamente a las EOM y empresas de arrendamiento financiero (y otros) mas no a las ECI.

Sin embargo, en la medida que un CCI es una operación de financiamiento considerada como un crédito hipotecario para vivienda conforme a dicho reglamento y el hecho que las empresas de arrendamiento financiero, cuyos contratos guardan cierta similitud con los CCI, consideramos que sí existe la obligación de una ECI de reportar a la Central.

Un hecho que deberá ser adecuado normativamente por la SBS, más aún, cuando la Resolución SBS N° 257-2005 sobre el Reglamento de Capitalización Inmobiliaria, emitida al amparo de la Ley N° 28364 y que merece una actualización acorde a las nuevas modificatorias, sí contempla la obligación de las ECI al Reglamento para la Evaluación del Deudor y Exigencia de Provisiones aprobado por Res. SBS N° 808-2003, esta última, ya derogada por la Res. SBS N° 11356-2008 y que no los incluye específicamente<sup>64</sup>.

---

<sup>64</sup> El artículo quinto de la Res. SBS N° 257-2005 señala:

### 2.5.2. Cuota del contrato

La Ley de Capitalización establece que la cuota está compuesta por el importe del arrendamiento así como el aporte de capitalización individual del cliente. Adicionalmente a dichos dos conceptos, la cuota puede estar integrada por:

- (i) La previsión del tributo correspondiente al cliente por la primera venta de inmueble que realiza el constructor, el mismo que se repartirá en tantas avas partes sea necesaria.
- (ii) La prima de seguro destinada a cubrir todo riesgo que pueda afectar el inmueble.
- (iii) La contribución del mantenimiento en caso éste sea parte de un conjunto inmobiliario.
- (iv) Otros importes de común acuerdo de las partes.

Tan igual como un contrato de préstamo, la cuota del CCI puede ser pactada en moneda nacional como extranjera así como establecer cuotas fijas, variables o mixtas. Todos estos detalles deben consignarse en una hoja resumen. Finalmente, las cuotas pueden estar sujetas a intereses moratorios y otros gastos, costas y costos.

Lo primero que se puede observar es que la cuota del CCI dista mucho de una cuota regular en un crédito. En efecto, mientras la cuota de todo crédito principalmente aborda el pago del capital más interés compensatorio así como toda comisión y gasto vinculado a dicho crédito en una situación de cumplimiento, en el caso de la cuota del CCI, los componentes principales lo constituyen el servicio de arrendamiento del inmueble y el aporte de capitalización individual, al cual, se agregan otros conceptos que se tipifican como comisiones y gastos.

### Comisiones y Gastos

Trayendo a colación las definiciones contenidas en la Resolución SBS N° 8181-2012 que aprueba el Reglamento de Transparencia de Información y Contratación con Usuarios del Sistema Financiero y en línea con la Ley General, las empresas del sistema financiero, dentro de las que se encuentran las EOM y ECI, pueden pactar y cobrar a sus clientes comisiones y gastos autorizados. Así, una comisión será la retribución por operaciones o

---

**Artículo Quinto.-** Incorpórese como último párrafo del numeral 1.4. "Créditos Hipotecarios para Vivienda" del Capítulo I del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 808-2003, el siguiente texto:

"Se consideran también en esta categoría las acreencias producto de contratos de capitalización inmobiliaria, siempre que tal operación haya estado destinada a la adquisición o construcción de vivienda propia".

servicios adicionales y/o complementarios a la operación contratada por el usuario. Un gasto será el costo por operaciones o servicios adicionales y/o complementarios a las operaciones contratadas en las que incurre la empresa con terceros por cuenta del usuario.

En el caso en particular, la obligación establecida en la Ley de Capitalización sobre la póliza de seguro que forzosamente debe cubrir los riesgos asociados al inmueble y que se traslada al cliente a través del pago mensual de una prima de seguro corresponde a un gasto, ello, en la medida que la prestación la realiza un tercero cuya deducción la realiza la EOM o ECI de manera mensual y en tanto corresponde a un servicio adicional a la operación principal: CCI. La misma lógica sigue el seguro de desgravamen vinculado a toda operación crediticia.

Asimismo, la contribución de mantenimiento de inmueble constituye un gasto en tanto corresponde a servicios de terceros asociados a guardianía, mantenimiento, limpieza y otros del edificio en donde se ubica el inmueble y que son fijados usualmente por la junta de propietarios para el caso de propiedad horizontal, siendo que estos son deducidos mensualmente por la ECI o EOM.

Otro de los gastos típicos que se vinculan a toda operación de crédito y que son asumidos por el cliente, sea de manera indirecta a través de la empresa del sistema financiero o de manera directa, lo constituyen los servicios notariales y registrales. En este caso, toda vez que el FUCI exige la intervención de notario, corresponderá al cliente asumir los gastos notariales. Por otro lado, en tanto se exige la inscripción del FUCI en el Registro de Predios de la SUNARP, este será gasto registral del cliente.

El tributo no configura ni comisión ni gasto en tanto es una obligación a favor del Estado cuya retención corre a cargo de la EOM o ECI, siendo otro concepto que se suma a la cuota que se traslada.

Dicho ello, apreciamos que la terminología de costas y costos no viene al caso.

### **Tasa de interés moratorio o penalidad**

La cuota del CCI puede contener la aplicación de una tasa de interés moratoria en caso de incumplimiento. Al respecto, véase que la antedicha Resolución de Transparencia contempla que las empresas del sistema financiero pueden trasladar a los clientes una tasa de interés moratoria o una penalidad. Si ello es así, es evidente que la EOM o ECI pueden

replicar dicha fórmula, la misma que dependerá del análisis de su proyectado de cartera de morosidad así como facilidad de cobranza en un escenario de incumplimiento.

### **Tasa de interés pasiva**

Cabe destacar también que el aporte de capitalización individual puede estar sujeto al pago de una tasa pasiva, ello, como contraprestación por el dinero depositado por el cliente en una empresa del sistema financiero, la misma que utilizará dicho dinero para sus actividades propias.

### **Hoja Resumen**

En tanto existan tasas de interés aplicables para ambas partes, comisiones y gastos, el antedicho reglamento en aras de la transparencia ha impuesto ciertas obligaciones que deben ser trasladadas a los documentos contractuales (FUCI) así como un resumen de dicha información en documentos específicos como la hoja resumen, claro, la Ley de Capitalización ya contiene dicha disposición pero el marco de desarrollo lo tendrá el Reglamento de Transparencia de Información, prueba de ello, por ejemplo, es que la hoja resumen debe contener un cronograma de pago. Si estamos hablando de un CCI en un plazo determinado sujeto a pagos periódicos, es evidente que será necesario la inclusión de un cronograma.

#### **2.5.3. Cesión de derechos**

De una lectura de la Ley de Capitalización, podemos darnos cuenta que se ha contemplado la salida tanto de la EOM o ECI así como del propio cliente de sus derechos y obligaciones dentro del CCI.

En el caso del proveedor, se fija su derecho de cesión de crédito sin requerir la autorización o consentimiento del cliente si así lo pactaron en el FUCI, surtiendo efectos desde el momento de la comunicación fehaciente al cliente.

En la medida que el CCI es una operación de financiamiento por el cual el proveedor adquiere un inmueble para su ulterior transferencia de propiedad al cliente (bajo la opción de compra) y que éste va pagando periódicamente por su uso (una suerte de arrendamiento) además de permitirle ahorrar bajo la figura de aporte de capitalización individual cuyo importe en conjunto con la opción de compra le permitirá pagar el valor del inmueble, consideramos que existe un derecho de crédito de la EOM o ECI que puede ser transferido a terceros (una EOM o ECI). Si ello es así, esta cesión de derechos se adecua



a lo regulado en el Código Civil en lo que no se requiere el asentimiento del deudor (en este caso ya se pactó en el FUCI), siendo la cesión eficaz en la medida que se comunique fehacientemente ello al deudor. Esta cesión incluirá la transferencia de propiedad del bien materia del CCI.

Por su parte, el cliente puede desvincularse de sus derechos y obligaciones bajo la figura de cesión de posición contractual, la misma que no es una cesión de derechos de crédito.

El cesionario se obliga así en asumir los derechos y obligaciones que nacen del CCI, debiendo abonar el importe que constituye la cuota así como ser titular del aporte de capitalización individual que se haya alcanzado al momento de la cesión de posición contractual realizado por el cedente.

Una vez producida la cesión, se establece que el cedente debe devolver el Bono del Buen Pagador (BBP)<sup>65</sup> o el Bono Familiar Habitacional (BFH)<sup>66</sup> en caso lo haya utilizado. Téngase presente que dichos bonos, a cargo del Fondo Mi Vivienda (FMV), serán un beneficio del Estado a favor de los clientes conforme al valor del inmueble adquirido. Así, la Ley de Capitalización estipula que dichos bonos pueden aplicarse al inicio del contrato o al final del contrato. Si es al inicio, dicho bono se aplica contra el pago de la cuota inicial que el proveedor pueda requerir. Si es al final, el bono suma a la opción de compra y aporte de CI con la finalidad de cubrir el valor del inmueble. Se entiende que si dicho bono se aplicó al inicio del contrato, el cedente debe devolver el mismo.

---

<sup>65</sup> El BBP se crea mediante Ley N° 29033 como una de las acciones de política de acceso de la población a la vivienda, con el objetivo de incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales del crédito MiVivienda. El art. 01° de la referida norma establece el rango del valor de la vivienda y montos del bono:

Valor de vivienda	BBP
Hasta 17 UIT	S/.17,000.00
Mayores a 17 UIT hasta 20 UIT	S/.16,000.00
Mayores a 20 UIT hasta 35 UIT	S/.14,000.00
Mayores a 35 UIT hasta 50 UIT	S/.12,500.00

No obstante, el D.L. N° 1037 que modificó la Ley N° 29033 estableció como requisito para la asignación del BBP que el valor del inmueble a adquirir sea mayor a 14 UIT y no exceder a 25 UIT, con lo cual, se distorsiona los valores antes descritos.

<sup>66</sup> El BFH se crea mediante Ley N° 27829 como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se otorga una sola vez a los beneficiarios, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de éstos, y que constituye un incentivo y complemento de su ahorro, y de su esfuerzo constructor. Este bono será destinado a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social, siendo el valor máximo de esta vivienda de interés social el importe de 14 UIT conforme señala el D.L. N° 1037 que modificó la Ley N° 27829. Conforme la página web de FMV, el importe de este BFH se establece de la siguiente manera:

- Para comprar, el BFH puede ser de S/.15,800 ó S/. 19,750 dependiendo el valor de la vivienda.
- Para construir, el BFH puede ser de S/. 18,565 ó S/.13,825 dependiendo el presupuesto de la obra.
- Para mejorar, el BFH es de S/. 9,085.

El problema que se presenta es que la cesión de posición contractual implica el intercambio de una de las partes en una relación obligacional, manteniéndose así la obligación principal. No obstante, la Ley de Capitalización contempla la cesión de posición contractual como una causal de conclusión del CCI. Es decir, por un lado regula el intercambio de una de las partes del contrato y por otro lado la consigna como una causal de conclusión del contrato en donde los efectos son distintos. Es decir, o es uno o es lo otro pero nunca los dos pues son figuras incompatibles.

La explicación que encontramos a dicha situación contradictoria viene del lado operativo. En efecto, la conclusión del primer contrato y la suscripción del nuevo contrato, que no es otra cosa que una novación subjetiva, implicará que este segundo contrato contemple y/o haga seguimiento de las condiciones del primer contrato, permitiendo que este nuevo cliente cesionario se beneficie del BBP o BFH que el cliente cedente tuvo que regresar en caso haya aplicado dicho bono al inicio de su contrato, se asegure que el inmueble materia del contrato sea el mismo, se respete el precio al contado del inmueble así como se considere el aporte de capitalización individual acumulado a tal momento. Asimismo, esta situación prevé además o explica las razones por las cuales la Ley de Capitalización contempla que el aporte de capitalización individual pueda ser retirado por el cliente al momento de la cesión de la posición contractual pues toda cesión puede ser o no onerosa. En este caso, el cliente cesionario entrará al nuevo contrato pagando el aporte de capitalización individual, además de la ganancia que pueda haber, al cliente cedente o a través de reponer dicho aporte de capitalización individual a la EOM o ECI para que iguale las condiciones del primer contrato. Obviamente, esta operación significa una autorización previa del proveedor conforme estipula el Código Civil además de que, así como se evaluó la capacidad de pago del cliente cedente, se tendrá que hacer lo mismo con el cliente cesionario, entre otros factores.

#### **2.5.4. Causales de conclusión y Desalojo**

La Ley de Capitalización contempla aquellas situaciones en las que el CCI concluye ante una situación de cumplimiento como una de incumplimiento. En referencia a lo primero, el CCI concluye cuando el cliente ejerce la opción de compra; cuando vence el plazo del contrato y el cliente no ejerce la opción de compra – no hay prórroga; por la cesión de posición contractual del cliente, por mutuo disenso y por una causal de resolución. Las causales de resolución son aquellas que se materializan ante una situación de incumplimiento.

La norma es clara en señalar que se presenta una causal de resolución cuando el cliente no cumple con el pago de su cuota periódica por dos meses consecutivos dentro del plazo contractual. Tan igual, cuando el cliente no paga por seis meses los conceptos complementarios vinculados a la cuota, entiéndase las comisiones y gastos explicados anteriormente, ello, en caso dichos conceptos no sean gestionados por la ECI sino directamente por el cliente. Otra de las causales, referidas al objeto de contrato, es el uso del inmueble para un fin que no sea de vivienda.

Una vez activadas las causales de resolución así como aquellas causales de conclusión de contrato sin que se haya ejercido la opción de compra, se genera la obligación de entregar el inmueble a su propietario. El incumplimiento de esta obligación permite al propietario accionar un proceso especial de desalojo. El D.L. N° 1196 para estos casos nos remite al art. 15° del D.L. N° 1177.

### **Proceso Único de Ejecución de Desalojo**

#### **(i) Proceso Regular**

Resulta necesario conocer que la existencia de una controversia o incertidumbre con relevancia jurídica entre varias partes, las habilita acudir a la vía judicial para la resolución de las mismas. El Código Procesal Civil (CPCivil) establece precisamente las reglas del juego sobre las cuales las partes pueden ejercer tanto su derecho de acción (demandar) como de contradicción (medios de defensa).

Así, el esquema procesal desarrollado en el CPC nos plantea en primer lugar la existencia de procesos contenciosos y no contenciosos.

En relación a los primeros, la palabra contencioso se encuentra referida a la existencia de Litis, es decir, de un asunto controvertido o de incertidumbre que merece ser resuelto y que colinda con los derechos de dos partes identificadas.

En un segundo lugar, el esquema procesal nos plantea la existencia de procesos contenciosos de conocimiento, abreviados, sumarísimos, cautelares y de ejecución. Por medio de reglas de competencia en materia y cuantía podemos identificar a qué vía procedimental debemos acudir ante la existencia de un asunto litigable. Así, las reglas del juego cambian entre cada vía, desde plazos para interponer medidas de defensa, actuación de medios probatorios e incluso la duración de todo el proceso en sí mismo dada su naturaleza.

En este contexto, el desalojo es un proceso contencioso sumarísimo que se regula bajo las reglas del Código Procesal Civil así como los derechos y obligaciones que nacen del Código Civil en temas de propiedad, posesión y arrendamiento. Conforme al art. 585° del CPCivil, el desalojo se trata de un proceso dirigido a la restitución del bien.

## **(ii) Proceso con allanamiento**

En el 2014 se creó el Registro de Deudores Judiciales Morosos a través de la Ley N° 30201. Esta ley contempló la creación de un registro de aquellas deudas generadas en un proceso judicial de desalojo (rentas) y de un proceso único de ejecución, registro que estará vigente hasta el pago de las obligaciones que dieron origen a la misma.

Lo llamativo de dicha ley es que modificó el art. 594° del CPCivil. Este artículo dejó a salvo la acción de demandar a los ocupantes de un bien antes del vencimiento del contrato. De ahí que el nombre de dicho artículo sea el de sentencia con condena de futuro. La innovación viene en los agregados que se hicieron al mismo.

En efecto, se estableció la posibilidad que los contratos de arrendamiento contemplen una cláusula de allanamiento futuro la cual se activará ante los supuestos de conclusión del contrato (vencimiento) o resolución por falta de pago, lo cual, debe entenderse facilita el proceso de desalojo pues las únicas causales de contradicción del demandado son acreditar la vigencia del contrato o el pago de la deuda. Para que surta efectos esta cláusula, el contrato debe seguir una formalidad y es que se requiere la certificación de las firmas de los intervinientes por parte de un notario o juez de paz (en donde no haya notario).

Claro, esto facilita el desarrollo del proceso dado que vencido el plazo de contestación de seis días – que valga aclarar es incluso mayor al plazo del proceso regular que es de cinco días – el juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles. Véase que en el proceso regular, el juez declara fundada la demanda, ordenando la restitución del inmueble y, es a pedido de parte que, ante el incumplimiento de restitución del bien, el juez ordena el lanzamiento del bien, es decir, no es un acto inmediato. Con la aplicación de ésta cláusula, el artículo en mención señala que el lanzamiento procede, sin ser requerimiento de parte, una vez consentida o ejecutoriada la sentencia. El lanzamiento procede así contra todos aquellos que ocupan el bien materia de restitución, emplazados o no con la demanda inicial. Obviamente, en el curso del proceso y con la finalidad de alargar el mismo, la parte demandada puede hacer denuncia civil con el propósito de incorporar otras partes que una vez incorporados al proceso pueden ejercer su derecho de contradicción.

Hasta acá no hay nada de novedoso con el desalojo dado que las reglas son claras pero acuérdense que señalamos que la Ley de Capitalización, específicamente el D.L. N° 1177, trae consigo un proceso especial, el Proceso Único de Ejecución de Desalojo.

### **(iii) Proceso Único de Ejecución de Desalojo**

Para empezar, este nuevo proceso contempla como requisitos de procedencia la presentación del formulario respectivo: FUCI, el reporte del RAV y el documento sustentatorio de la conclusión o resolución del contrato. Además de verse los requisitos del art. 426° y 427° del CPCivil. Nótese que la norma no es clara en relación al documento sustentatorio de conclusión o resolución del contrato aplicable a los CCI pues no existe referencia en específico sobre tal punto. En todo caso, para el CCI, será exigible la presentación de la carta notarial con expresión de la causal de resolución de contrato y liquidación de deuda que se señala en el art. 10° de la Ley de Capitalización e, incluso, en el caso de resolución de contrato por uso distinto al de vivienda, se deberá adjuntar la constancia policial de tal hecho.

Superado este primer paso: presentación de la demanda así como cumplimiento de los requisitos de ley, se hace traslado de la demanda al demandando para que en el plazo de cinco días conteste la misma. Véase que las causales de contradicción se limitan a probar que no se ha generado la causal de resolución sea porque el contrato aún se encuentra vigente o el pago de las cuotas u otras obligaciones. La subsanación de la causal de conclusión o resolución del contrato no exime la obligación de restitución del bien.

En este proceso no existe audiencia única toda vez que el juez, con contestación o sin ella, así como atendiendo las excepciones y defensas previas, y, en valoración de los medios probatorios de actuación inmediata, emite sentencia, pudiéndose ordenar el descerraje en caso de resistencia al mandato o que el inmueble se encuentre cerrado. Entendemos que va acompañado de la orden de lanzamiento (expulsión de los habitantes del inmueble) así como descerraje (autorización para quebrar todo obstáculo de ingreso al inmueble).

Obviamente este proceso contempla la apelación pero a diferencia de un proceso regular en donde los efectos de la primera resolución se suspenden hasta que en segunda instancia se emita un fallo que confirme o revoque la resolución de primera instancia, en este proceso, la apelación es sin efectos suspensivo, es decir, el desalojo procede con la sola sentencia de primera instancia. Comprendemos que la lógica de ello es la naturaleza de este proceso,



bastante corto en plazos en donde lo único que se verifica son el cumplimiento o no de las obligaciones del CCI sin que pueda existir mayor discusión en segunda instancia.

A tal punto es la rigurosidad de este proceso que en caso el Juez avocado en competencia se demore en los plazos de resolución del caso, su conducta se pondrá en conocimiento del órgano de control de la magistratura para la determinación de responsabilidad correspondiente. La excusa de excesiva carga procesal no es eximente de responsabilidad en este proceso al punto que normativamente se ha contemplado tal situación.

En dicha línea, la autoridad policial obligada a asistir las actuaciones de lanzamiento/descerraje también está forzada a cumplir con la misma en un plazo determinado cuyo incumplimiento implica la remisión de los actuados a la Fiscalía de turno para la investigación respectiva por el delito de resistencia a la autoridad.

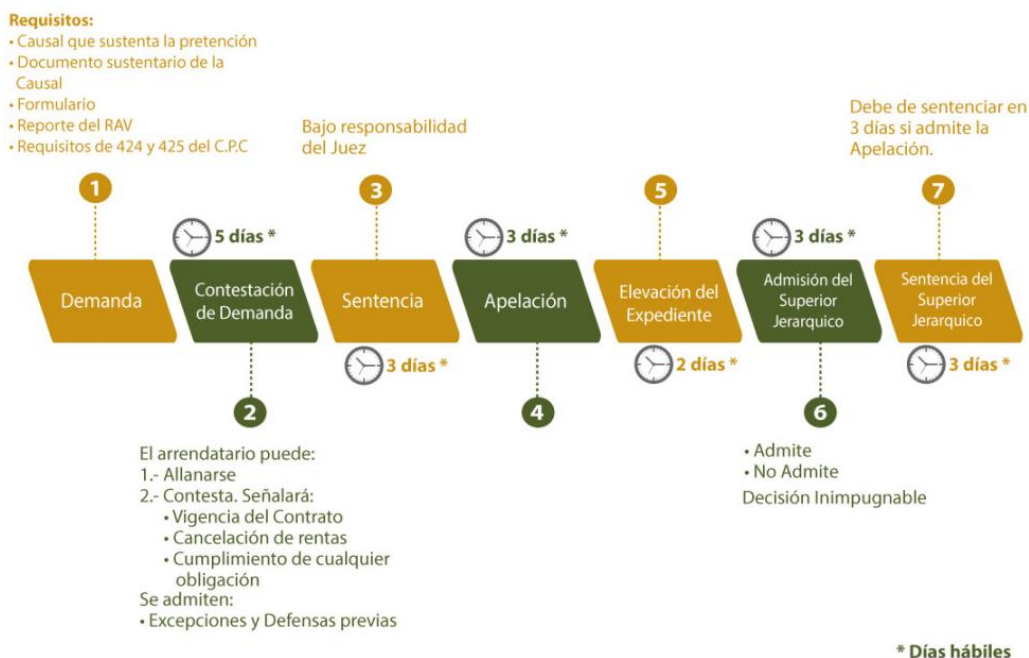
Por si ello no bastara, tan igual, se ha consignado que el arrendatario u ocupantes del bien materia de desalojo será investigados por delitos contra el patrimonio en caso se apropien de los bienes integrantes del inmueble como acabados, servicios higiénicos, llaves de agua, luz, entre otros. Asimismo, se determina la remisión de copia de los actuados a la Fiscalía de turno para las acciones legales correspondientes en caso el arrendatario impida o resista cumplir la sentencia.

En este proceso, los costos y costas son asumidos por el arrendatario en caso se determine fundada la demanda. Otra peculiaridad es que en segunda instancia se determina la admisión o no del recurso de apelación, lo cual motivará una resolución. Esta resolución es inimpugnable. Situación susceptible a críticas en vista que se afecta el principio de doble instancia así como el derecho a la defensa. En caso se admita la apelación, se emitirá su resolución en el plazo de tres días.

En síntesis, ante una causal de conclusión o resolución del contrato, el propietario del inmueble puede activar el Proceso Único de Ejecución de Desalojo el mismo que resulta célere, coge ciertas peculiaridades del proceso único de ejecución, distorsiona otras y pretende ser una herramienta por excelencia para dinamizar la recuperación de bienes ante las figuras repotenciadas del arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, arrendamiento financiero y capitalización inmobiliaria.

De una forma gráfica, podemos describir este proceso de la siguiente forma:

**Figura N° 07 – Proceso Único de Ejecución de Desalojo**



**Fuente: Sociedad Peruana de Bienes Raíces**

### 2.5.5. Régimen Tributario

Como toda operación comercial que genera ingresos, la misma se encuentra afecta al pago de impuestos. Así los flujos de dinero generados en un CCI no serán la excepción y deberán ser gravados por el Impuesto a la Renta e Impuesto General a las Ventas. Lo importante es distinguir la naturaleza de los ingresos.

#### Impuesto a la Renta

En relación a este impuesto, existen dos clases de ingresos diferenciables uno con el otro. Un primer ingreso asociado a las cuotas generadas en el plazo del CCI y un segundo ingreso cuya generación estará sujeta al ejercicio de la opción de compra al vencimiento del CCI.

Sobre el primer ingreso, esto es, la cuota mensual del CCI, cabe indicar que aquella tiene dos elementos que pueden diferenciarse. El arrendamiento del activo materia del CCI así como el aporte de capitalización individual.

En vista que el CCI es un contrato de crédito, su retorno o su pago a través de cuotas periódicas implicará el retorno del capital (o arrendamiento) e intereses que cubrirán el primer elemento así como el pago de un importe adicional que constituirá el segundo elemento referido al aporte de capitalización individual.

Así, los intereses generados por el primer elemento constituyen ganancia de las empresas del sistema financiero por la operación de financiamiento y, en consecuencia, ingreso gravado con el impuesto a la renta para aquellas.

En el caso de los aportes de capitalización individual, debe hacerse un análisis previo. En efecto, si bien dicho importe es un ingreso para la empresa del sistema financiero, no lo es en el sentido de una ganancia pues en el fondo es un ahorro forzoso del cliente. Esta lectura nace del hecho de que dicho aporte puede ser sujeto de retorno al cliente en caso éste no ejerza la opción de compra así como del art. 11.2° del Reglamento de la Ley de Capitalización<sup>67</sup> que no incluye al aporte de capitalización individual como un elemento propio de la cuota que representa el pago del financiamiento del CCI.

Es el caso que la Ley de Capitalización faculta a las partes pactar el rendimiento de una tasa de interés pasiva a favor del cliente por su aporte de capitalización individual. Estos intereses son ganancia del cliente, no obstante, en atención al literal i) del art. 19° del T.U.O. del Impuesto a la Renta, los mismos se encuentran exonerados hasta el 31 de diciembre del 2018<sup>68</sup>.

Sobre el segundo ingreso, esto es, aquellos generados como consecuencia del ejercicio de la opción de compra al vencimiento del CCI, cabe indicar que esta operación generará ingresos gravados para la empresa del sistema financiero.

---

<sup>67</sup> 11.2. En la cuota periódica del contrato de CI, la parte correspondiente al arrendamiento del inmueble, que incluye los intereses, se considera para efectos de la regulación del sistema financiero como reembolso del financiamiento que otorga la Empresa al Cliente para el acceso al uso de una vivienda y posterior adquisición cuando se ejerce la opción de compra.

<sup>68</sup> **Artículo 19°.-** Están exonerados del impuesto hasta el 31 de diciembre de 2018: Cualquier tipo de interés de tasa fija o variable, en moneda nacional o extranjera, que se pague con ocasión de un depósito o imposición conforme con la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702, así como los incrementos de capital de dichos depósitos e imposiciones en moneda nacional o extranjera, excepto cuando dichos ingresos constituyan rentas de tercera categoría.

Nótese en este punto que la Ley de Capitalización señala que el ingreso gravado será la diferencia del importe total pagado por el cliente por la transferencia menos el costo computable del inmueble, lo cual, tiene sentido en vista que se tributa sobre el ingreso neto, vale decir, sobre el ingreso menos los costos y gastos. En este caso, el costo computable estará conformado por el costo de adquisición o costo de construcción.

La norma es precisa en señalar que el inmueble materia de contrato no es un activo para el proveedor – a pesar de que es propiedad del arrendador – y se asume que tampoco lo es para el cliente – quien tampoco tiene razón para utilizarlo como activo en vista que la declaración de rentas de personas naturales no permite deducción de gasto y costo, vale decir, el cliente del CCI no tiene porqué deducir como gasto o costo el porcentaje por depreciación que haya correspondido al activo.

Llama la atención que la Ley de Capitalización establezca que el valor de la operación, para efectos tributarios, sea el importe de la opción de compra. Y llama la atención por cuanto dicho importe significa la generación o no de ingresos una vez deducido el costo computable.

La norma no establece en ninguna parte si la opción de compra es residual, vale decir, si es un importe mínimo, dejando el valor de la opción a criterio de las partes (del proveedor quien estructura el esquema financiero). No obstante, el hecho que el importe de la opción (valor de la operación) sea determinante para establecer el ingreso por la operación de venta sobre la cual se reduce el costo computable, hace entender que dicha opción será el importe de venta total del inmueble, el mismo que se reducirá en tanto el cliente cumpla con la totalidad de sus aportes de capitalización y la diferencia hasta alcanzar el precio de venta. Y en efecto, ésta debe ser la lectura en vista que consignar una opción de compra menor al precio de venta del inmueble (como un importe residual) podría generar situaciones en las que el costo computable supere dicho precio y en consecuencia se genere una pérdida antes que una ganancia gravada con el impuesto.

### **Impuesto General a las Ventas**

En relación al Impuesto General a las Ventas, aquél grava dos situaciones de hecho que se generan con el CCI. El primero referido al pago de las cuotas periódicas del contrato. El segundo referido al ejercicio de la opción de compra.

Respecto a la primera situación de hecho, véase que el importe de la cuota periódica del contrato recoge el arrendamiento del bien, si ello es así, estamos ante un servicio gravado conforme el T.U.O de la Ley del IGV.

No obstante lo anterior, vemos que dicha actividad se encuentra exonerada conforme se establece en el art. 16° del D.L. N° 1177 aplicable al CCI por remisión según la Primera Disposición Complementaria Final del D.L. N° 1196. Este artículo estipula que los contribuyentes personas jurídicas que se dediquen a las actividades de construcción, arrendamiento financiero o inmobiliario comprendidos en determinados CIIUs gozarán por un plazo de 3 años la exoneración del IGV por los servicios de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda a favor de personas naturales conforme al D.L. N° 1177 y, se entiende, al D.L. N° 1196.

Un tema cuestionable con la redacción del anterior artículo es que de conformidad con la norma del IGV, las exoneraciones están configuradas para situaciones de hecho o, mejor dicho, para actividades. Así, por ejemplo, las exoneraciones del art. 8° del T.U.O. de la Ley del IGV están referidas a operaciones de venta de sus anexos I y II. Sin embargo, a pesar de dicha técnica legislativa, observamos que la exoneración planteada en el D.L. N° 1177 atribuye la exoneración a sujetos y no actividades, lo cual, hace confusa su interpretación.

Respecto a la segunda situación de hecho, véase que la operación de transferencia del inmueble se encontrará gravada por el IGV bajo la figura de primera venta de inmueble.

En caso la empresa del sistema financiero construya el inmueble, no cabe duda que la transferencia del bien al cliente será la primera operación de venta, estando gravada tal operación. En caso la empresa del sistema financiero adquiera el inmueble de un tercero - constructor, se entiende que la transferencia al cliente constituiría la segunda venta, no siendo gravada dicha operación. No obstante, ello será así en la medida que (i) no exista vinculación entre el constructor y empresa del sistema financiero o (ii) existiendo dicha vinculación, la operación sea a valor de mercado. De lo contrario, la transferencia que realiza la empresa del sistema financiero al cliente se encuentra gravada en vista que el T.U.O. de la Ley de IGV considera como constructor justamente a aquellos que adquieren para vender, vale decir, configura el supuesto explicado.

Conforme a la Ley de Capitalización, el referido impuesto - y, en consecuencia, su pago - será dividido en tantas avas partes como cuotas corresponda pagar al cliente. Es más, se



expresa que la empresa del sistema financiero pagará a la SUNAT el tributo en la oportunidad que señale la legislación vigente (entiéndase mensualmente).

Lo dispuesto por la Ley de Capitalización sobre esta división del IGV distorsiona el nacimiento de la obligación tributaria para aquellos casos en los que se configura la primera venta de inmueble. En efecto, el T.U.O de la Ley de IGV asigna que el nacimiento de la obligación para la primera venta de inmueble se genera a la fecha de percepción del ingreso, por el monto que se perciba, total o parcialmente, lo cual, para el caso del CCI será al momento de ejercer la opción de compra. No antes. Ni después.

El problema que surge de lo anterior es que el cliente en la práctica asume el pago de un tributo cuyo nacimiento aún no se ha configurado pues el mismo está sujeto incluso a la decisión del cliente de ejercer la opción de compra del inmueble. Entendemos que el esquema tributario planteado pretende aliviar la carga tributaria del cliente una vez ejerza la opción de compra y eso se entiende así por cuanto la Ley de Capitalización también permite la devolución de este concepto en caso el cliente no ejerza su opción de compra. Lo cuestionable es que sí estamos ante un esquema de facilitación de acceso a vivienda, las cuotas mensuales se convierten más onerosas por la carga tributaria asignada a cada una.

### **3. LEGISLACIÓN COMPARADA**

El esquema del contrato de capitalización inmobiliaria planteado por la Ley de Capitalización no tiene punto de comparación en nuestra legislación nacional. Tiene semejanzas con la figura del arrendamiento financiero mas no llega a constituirse como una variante de aquél. El CCI tampoco encuentra punto de comparación con legislación foránea. Existen figuras particulares del arrendamiento financiero como el leasing habitacional o leasing inmobiliario mas no resultan figuras compatibles con el CCI salvo algunas excepciones.

Esto último es el caso que nos presenta PCI Consultores. Esta empresa presentó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento un Informe Final sobre una propuesta de securitización de hipotecas y otras alternativas de mejoramiento habitacional. Dicho informe desarrolla un resumen de las normas en Chile, Colombia, México y Argentina sobre el particular, siendo la legislación chilena la más próxima a nuestra legislación en el caso de contratos de capitalización inmobiliaria.

En Chile existe y se encuentra vigente la Ley N° 19281 que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Cabe indicar que si bien el nombre de dicha norma plantea encontrarnos bajo la figura de un típico arrendamiento financiero, su desarrollo normativo nos permite aseverar que ello no es así.

Esta norma parte de un esquema muy simple y es que el cliente abre una cuenta de ahorro en una institución financiera. Este ahorro puede ser metódico o voluntario. El propósito de dicho ahorro es permitirle al cliente pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas. Con dicho ahorro, puede suscribir un contrato de arrendamiento con una sociedad inmobiliaria.

El contrato de arrendamiento se suscribe con una persona jurídica avocada especialmente a la prestación de servicios de arrendamiento de vivienda (también se habilita que las instituciones financieras establezcan filiales avocadas a este rubro), contrato que contendrá una promesa de venta al final del mismo. Dentro de este contrato, existe una vinculación entre la sociedad inmobiliaria y la institución financiera pues de los aportes a esta última, se cubrirá los servicios a la primera. Por si ello no bastara, dado que el ahorro al cual se obliga el cliente en la institución financiera no sólo sirve para pagar su arrendamiento mensual sino además permitirle ahorrar un importe que le permita activar la promesa de venta, dicho ahorro o “Fondo” es entregado por la institución financiera a una sociedad administradora de estos fondos. A la vez, estas empresas están habilitadas de hacer inversiones con dichos fondos con el propósito de incrementar y/o generar utilidad sobre los mismos bajo la comisión que les pueda corresponder.

Así, el esquema chileno plantea y ejecuta un sistema de capitalización inmobiliaria en la que participan varios actores con roles definidos mas todos con el mismo propósito, seguir moviendo la rueda en aras de concretar este producto financiero de acceso a vivienda.

Dentro de los actores ya mencionados, tenemos a la institución financiera constituidos en bancos, sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar. Estos actores tendrán relación con el cliente de quien perciben sus ahorros, con la sociedad inmobiliaria a la cual hacen pago de los servicios de arrendamiento y con la sociedad administradora del fondo a la que remiten los fondos que se generen una vez deducido el arrendamiento. Un siguiente actor es la sociedad inmobiliaria, propietario del inmueble, con la que se suscribirá el contrato de arrendamiento con promesa de venta. Tan igual, esta persona jurídica mantendrá relación con la institución financiera y el cliente. Un tercer actor

es la sociedad administradora del fondo encargada de invertir y generar mayor rendimiento del fondo del cliente. Y finalmente, tenemos al cliente en sí mismo.

De lo expuesto, encontramos similitud entre el esquema de capitalización inmobiliaria peruana con el esquema de leasing habitacional chileno en tanto en ambos casos, el cliente se obliga pagar un importe suficiente que permita cubrir el arrendamiento periódico del inmueble así como constituir un fondo que le permita cubrir la adquisición de dicho inmueble.

Las diferencias entre el esquema peruano y el chileno son varias, éstas surgen principalmente por la estructuración del producto, los actores involucrados y, obviamente, las relaciones que se forman entre las partes.

Veamos algunos ejemplos:

- (i) En el caso chileno, las instituciones financieras no pueden disponer de los recursos de los clientes como sí lo hacen las EOM y ECI en el caso peruano.
- (ii) En el caso peruano, los aportes de capitalización individual realizados por los clientes pueden o no estar sujetos al rendimiento de una tasa de interés pasiva. En el caso chileno, dichos aportes son destinados a una sociedad administradora de fondos que invierte los mismos en otros instrumentos que dan una mayor rentabilidad sujeta al riesgo al que se exponen.
- (iii) En el caso chileno, la sociedad inmobiliaria es aquella que mantiene la propiedad del inmueble sometido a arrendamiento. En el caso peruano, las EOM y ECI son las que mantienen la propiedad del inmueble que a la vez se somete en arrendamiento.

Finalmente, cabe señalar que la norma chilena data del año 1993 mientras que la norma peruana, si bien la norma original del 2004, la Ley de Capitalización data del año 2015; es decir, existe una diferencia de 22 años entre el caso chileno y el peruano sin que en éste último se haya suscrito algún contrato de capitalización inmobiliaria. Así, la materialización de estos contratos estará sujeto al interés de los proveedores y consumidores, claro, bajo un marco legal que permita fluir este producto.

## CAPITULO III – LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR Y LOS CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

### 1. CUESTIONES PREVIAS

En el primer capítulo hemos desarrollado la lógica detrás de las normas de protección al consumidor, su sustento constitucional así como su sustento normativo, de los cuales, se evocan los derechos de los consumidores y obligaciones del proveedor.

En el segundo capítulo hemos desmenuzado las características y consecuencias de los contratos de capitalización inmobiliaria recogido en el D.L. N° 1196 así como su vinculación con el D.L. N° 1177, del cual, surgen temas afines como el RAV, el desalojo, entre otros.

En este capítulo se pretende analizar el contrato de capitalización inmobiliaria desde la óptica del derecho del consumidor y específicamente desde el problema que más adelante exponemos. Y es que la norma del contrato de capitalización, leída y entendida por sí misma, nos presenta una dinámica propia del derecho bancaria - entiéndase que estamos ante un contrato de financiamiento - complementada por la dinámica derecho civil, en donde figuras como el arrendamiento, propiedad y sus efectos imponen sus matices. Dinámica que no necesariamente calza con otras disposiciones como aquella que nos trae el derecho del consumidor.

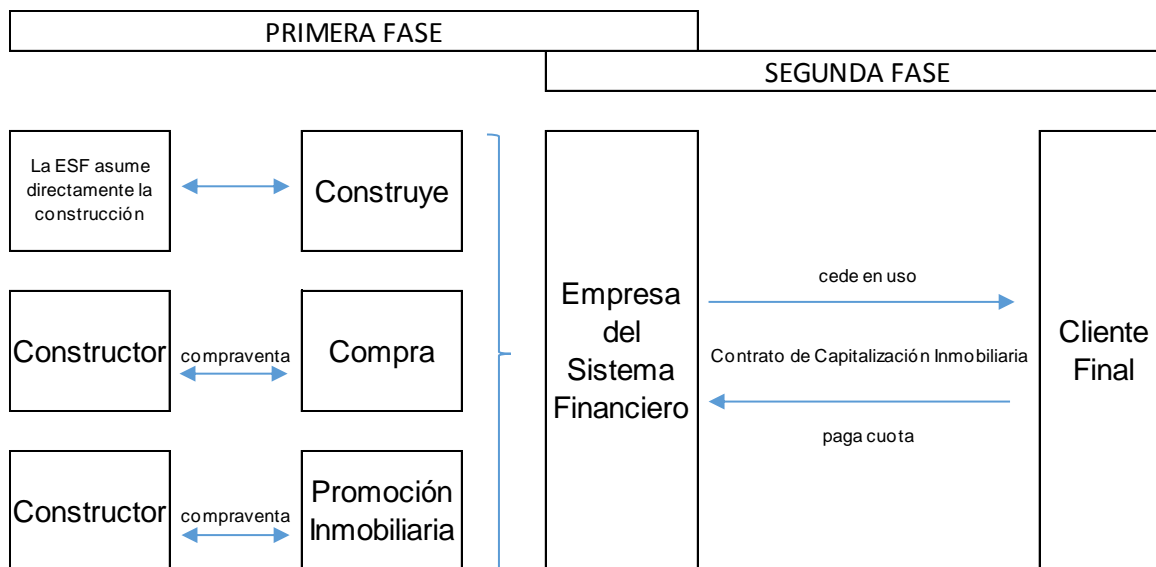
### 2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Más allá de la definición legal del contrato de capitalización inmobiliaria y con un propósito didáctico, podemos establecer que el CCI contiene dos fases o etapas definidas.

En una primera fase y a solicitud del cliente final, la empresa del sistema financiero adquiere, construye o realiza promoción inmobiliaria de un inmueble que es de su interés. En una segunda fase, una vez adquirido, construido o realizada la promoción inmobiliaria del inmueble se procede con el financiamiento de su uso, para lo cual, el cliente final paga una contraprestación económica periódica que contiene el arrendamiento del inmueble y otros conceptos.

En otras palabras, el CCI aborda dos relaciones contractuales. Una primera entre el constructor y/o vendedor con la empresa del sistema financiero – ESF - y otra segunda entre dicha ESF y el cliente final.

Desde un punto de vista gráfico, podemos observar estas fases de la siguiente manera:



**Figura N° 08 – Fases del Contrato de Capitalización Inmobiliaria**

Así, el contrato de capitalización inmobiliaria entre la ESF y el cliente final se materializa en la segunda fase una vez adquirido de un tercero o construido directamente, el inmueble de interés del cliente, lo cual, configura la primera fase. El constructor no participa en el contrato de capitalización inmobiliaria, con lo cual, no existe vinculación entre el cliente final y el constructor (salvo que la ESF asuma la construcción del inmueble). De esta segunda fase, se aprecia además una característica primordial de estos contratos: la propiedad del inmueble la ostenta en todo momento la ESF. Y, si bien la ESF actúa como intermediario en esta operación que comprende tres actores, es la que finalmente asume la cara frente al cliente final ante la ausencia de vinculación de éste con el constructor.

Mencionamos que el CCI es un contrato de financiamiento propio del derecho bancario con complementos del derecho civil al cual se le puede aplicar las normas de protección al consumidor.

En esa línea, queda claro que las normas de protección al consumidor y particularmente aquellas aplicables a servicios financieros resultan aplicables a este contrato, cuando se vulneran derechos o se incumplen obligaciones vinculadas a la faceta de financiamiento del contrato, como por ejemplo cobro indebido de comisiones<sup>69</sup>, atención incompleta de

<sup>69</sup> Resolución Final N°0553-2014/CC1. Es el caso de la denuncia del Sr. Adriaola contra Caja Municipal de Crédito Popular de Lima S.A. y Corporación Financiera de Desarrollo por infracción al deber de idoneidad al haberse cobrado comisiones (de procesamiento, de estructuración, administración GNV, procesamiento de recaudo y de prepago total o parcial) del producto Cajagas (mediante el cual se financiaba la adquisición de una unidad vehicular con instalación de sistema de gas) sin cumplir con los requisitos legales para tal fin. Esta denuncia abarcó otros supuestos.



requerimientos de información<sup>70</sup>, atención extemporánea de reclamos<sup>71</sup>, afectación al derecho de pago anticipado de crédito<sup>72</sup>, métodos abusivos de cobranza<sup>73</sup>, afectación a garantes del crédito<sup>74</sup>, reportes indebidos a la central de riesgos<sup>75</sup>, entre otros; los mismos que son resueltos dentro del ámbito de competencia del INDECOPI a través de sus instancias en materia de consumidor.

Sin embargo, este contrato tiene una faceta propia del derecho civil como son el arrendamiento y propiedad del inmueble.

En relación al arrendamiento, la Ley de Capitalización establece que la cuota del CCI contiene una porción destinada al pago del arrendamiento del inmueble, lo que hace entender la existencia de una relación de este tipo. Cabe aclarar que no estamos ante un contrato típico de arrendamiento pues estamos ante un contrato de capitalización inmobiliaria en donde una de sus características o prestaciones es el arrendamiento del inmueble, aplicándosele en consecuencia las normas sobre este extremo.

Así, los arts. 1666 al 1672 del Código Civil establecen el marco de regulación del arrendamiento, destacándose que, por un lado, el arrendador (propietario del inmueble) tiene la obligación de realizar todas las reparaciones necesarias durante el arrendamiento<sup>76</sup>.

---

<sup>70</sup> Resolución Final N° 0407-2011/PS2. Es el caso de la denuncia del Sr. Choque contra EDPYME Proempresa por atención parcial de su solicitud de información y documentación de fecha 06 de diciembre del 2011 en relación al sistema de amortización aplicado a su crédito y refinanciación. Se sancionó al proveedor por vulneración al derecho de información del consumidor expuesto en el literal b) del art. 1° y 2° del CODECO.

<sup>71</sup> Resolución N° 2970-2013/SPC-INDECOPI. Es el caso de la denuncia de la Sra. Rosa Caballero Peña contra CITIBANK, Sr. Alejandro Cabrera Espinoza, Genaro Mendoza Honores y Marco Dionisio Chávez por infracciones a las normas de protección al consumidor. Dentro de los varios cargos imputados, se determinó la responsabilidad de la empresa del sistema financiero por no atender de manera oportuna el reclamo del denunciante.

<sup>72</sup> Resolución N° 1581-2011/SC2-INDECOPI. El caso trata del procedimiento administrativo sancionador iniciado contra EDPYME Proempresa SA por limitar el derecho de los consumidores a efectuar pagos anticipados a los primeros cinco días de cada mes.

<sup>73</sup> Conforme la página web de la Asociación Andina de Defensa de Consumidores y Usuarios se desprende la Resolución Final N° 210-2015/PSO-INDECOPI-CUS.  
Consulta: 10 de diciembre del 2015  
<https://aadec.wordpress.com/nuestros-casos/>

Es el caso de la denuncia de la Asociación Andina de Defensa de Consumidores y Usuarios contra Financiera Edyficar por utilizar métodos abusivos de cobranza al requerir pagos los días sábado.

<sup>74</sup> Resolución N° 2721-2012/SC2-INDECOPI. Es el caso de la denuncia del Sr. Sumarriva contra Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa por infracción a las normas de consumidor. Específicamente esta es una resolución que declara fundado el recurso de revisión del denunciante y lo califica como consumidor a pesar de su situación de garante de un crédito.

<sup>75</sup> Conforme la página web de la Asociación Andina de Defensa de Consumidores y Usuarios se desprende la Resolución Final N° 671-2015/INDECOPI-CUS.  
Consulta: 10 de diciembre del 2015  
<https://aadec.wordpress.com/nuestros-casos/>

Es el caso de la denuncia de la Asociación Andina de Defensa de Consumidores y Usuarios contra BCP por reportar a un consumidor a la Central de Riesgos de la SBS con una calificación que no le correspondía.

<sup>76</sup> **Obligaciones adicionales al arrendador**

**Artículo 1680.-** También está obligado el arrendador:

1.- A mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento.

Por su parte, el arrendatario (poseedor del inmueble) está en la obligación de comunicar al arrendador las reparaciones que haya que efectuar y cuando éstas sean urgentes, realizarlas con derecho a reembolso a la vez que da aviso al arrendador<sup>77</sup>.

En relación a la propiedad, cabe indicar que la ESF es aquella que tendrá la propiedad del inmueble durante el plazo del CCI y dicha propiedad será trasladada al cliente sólo ante el ejercicio de la opción de compra al vencimiento del CCI. Es decir, la transferencia de propiedad será al final del contrato, activando la obligación de saneamiento. Cabe destacar que existe saneamiento en aquellos contratos relativos a transferencia de propiedad, posesión o uso de bien<sup>78</sup>, por lo que esta figura será transversal no sólo a la transferencia de propiedad al final del CCI sino además a la posesión y uso que hace el cliente del inmueble durante la ejecución del CCI.

Conforme el art. 1485° del Código Civil, por el saneamiento, el transferente se obliga a responder frente al adquirente por la evicción<sup>79</sup>, vicios ocultos<sup>80</sup> o por sus hechos propios<sup>81</sup> que no permitan destinar el bien transferido a la finalidad para la cual fue adquirido o que disminuya su valor.

En ese contexto, es lógico asumir que existirá responsabilidad de la ESF en los defectos de idoneidad del inmueble materia de arrendamiento al cliente final quien además tiene una expectativa de adquisición al final del contrato conforme ejecute la opción de compra. Defectos de idoneidad como diferencia de metraje de la unidad inmobiliaria, acabados que no corresponden a la edificación, fallas estructurales de la edificación, retraso en la entrega del inmueble, entre otros.

---

2.- A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.

#### <sup>77</sup> Reparación por arrendatario

**Artículo 1682.-** El arrendatario está obligado a dar aviso inmediato al arrendador de las reparaciones que haya que efectuar, bajo responsabilidad por los daños y perjuicios resultantes.

Si se trata de reparaciones urgentes, el arrendatario debe realizarlas directamente con derecho a reembolso, siempre que avise al mismo tiempo al arrendador.

En los demás casos, los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario son de cargo del arrendatario, salvo pacto distinto.

#### <sup>78</sup> Aplicación de saneamiento

**Artículo 1484.-** Hay lugar a saneamiento en los contratos relativos a la transferencia de la propiedad, la posesión o el uso de un bien.

#### <sup>79</sup> Saneamiento por evicción

**Artículo 1491.-** Se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia.

#### <sup>80</sup> Obligación de saneamiento por vicios ocultos

**Artículo 1503.-** El transferente está obligado al saneamiento por los vicios ocultos existentes al momento de la transferencia.

#### <sup>81</sup> Saneamiento por hecho propio

**Artículo 1524.-** El transferente está obligado al saneamiento por hecho propio que disminuye el valor del bien, lo hace inútil para la finalidad de su adquisición, o reduce sus cualidades para ese efecto

No obstante, el problema que surge y que se plantea en esta investigación es la exención de responsabilidad que trae consigo el D.L N° 1196 que incorpora dentro de la Ley N° 28364 sobre la Ley de Capitalización Inmobiliaria el artículo 5.7° cuyo texto consigna:

El cliente es responsable de los daños que pudiera causar al bien inmueble desde el momento en que lo recibe de la empresa de operaciones múltiples o ECI. En el marco del contrato de CI, la empresa de operaciones múltiples o ECI no asume responsabilidad alguna por la idoneidad del inmueble y características al haber sido elegido por el Cliente, quien tiene dicha obligación (El resaltado es nuestro).

Es decir, a nivel normativo se exige de toda responsabilidad a las empresas del sistema financiero por los problemas que nazcan de la falta de idoneidad del inmueble materia del CCI y, se entiende, cualquier otra infracción al CODECO vinculado al activo en cuestión.

El hecho que los consumidores no puedan sustentar algún derecho frente a las empresas del sistema financiero por una exención normativa por defectos de idoneidad del inmueble a pesar de ser propietarios de los inmuebles en arrendamiento así como tampoco poder sustentar algún derecho frente a los constructores o vendedores de dichos inmuebles por no mantener ninguna relación contractual genera una situación de vulneración de sus derechos como consumidores y evidentemente advierte una situación de desprotección.

Pero viene al caso, realmente se encuentran desprotegidos los consumidores de los CCI o es que acaso existen formas de sustentar su derecho como consumidores y en aplicación de las normas de protección al consumidor?. Nuestro parecer es que sí existen formas de solución, lo que nos permite esbozar la siguiente hipótesis:

Dado que la naturaleza y regulación del contrato de capitalización inmobiliaria no establece una relación de consumo directa entre los consumidores y los constructores/vendedores de los inmuebles involucrados en estos contratos, excluyéndolos de la protección de las normas de consumidor en sede administrativa, es posible que los consumidores sí encuentren protección en sede administrativa a través de la configuración de una relación de consumo indirecta cuyos alcances pueden ser desarrollados a nivel jurisprudencial por la Sala de Protección al Consumidor del INDECOPI.

Hipótesis que sometemos a evaluación en las siguientes páginas.

### **3. RELEVANCIA**

Conforme a nuestra Constitución, uno de los principios de la administración de justicia es la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional (numeral 3 del art. 159°) y en ese sentido se pronuncia además el Código Procesal Civil (art. I del T.P.), siendo dicha tutela el derecho de toda persona de que un juez resuelva un conflicto de intereses o una situación de incertidumbre jurídica conforme a las normas existentes y a través de la conducción de un debido proceso.

En ese escenario, es evidente que todo conflicto de intereses o situación de incertidumbre jurídica que nazca de los contratos de capitalización inmobiliaria, como pueden ser los defectos de idoneidad y características del inmueble materia de dicho contrato, puedan ser resueltos por medio de un proceso judicial en los que se ejerza o defienda el derecho de la partes involucradas.

Y, en efecto, estando a que el inmueble materia del contrato de capitalización inmobiliaria es cedido en uso al cliente y por el cual éste ostenta la posesión y paga una contraprestación bajo la figura de una cuota periódica que incorpora el arrendamiento, quien además tiene una expectativa de adquisición de dicho inmueble en la medida que ejerza la opción de compra, puede acudir a la vía judicial para ejercer sus derechos en caso se vean afectados los mismos.

Derechos como el reconocimiento de mejoras necesarias y útiles implementadas en el inmueble por defectos de idoneidad del propio inmueble y/o fallas estructurales del mismo. Claro, la norma bajo análisis establece la exención de responsabilidad de las empresas del sistema financiero respecto a estos defectos a pesar de ser los involucrados directamente en esta operación de arrendamiento y por el cual deberían asumir responsabilidad; no obstante, nada impide que bajo la figura de la responsabilidad extracontractual, el cliente final pueda hacer traslado de estos defectos a los constructores. Responsabilidad extracontractual en la medida que no existe una relación contractual directa entre el cliente final y el constructor y en la medida que el inmueble construido por este último adolece de desperfectos que representan un daño.

Tan igual, nada impide que la empresa del sistema financiero pueda acudir a la vía judicial para ejercer sus derechos como propietario del inmueble materia del CCI, pudiendo reclamar al constructor el cumplimiento de su obligación de saneamiento, demandar la nulidad o anulabilidad del contrato de compraventa e incluso trasladar pretensiones de indemnización bajo la figura de responsabilidad contractual, todo ello, ante defectos de idoneidad del inmueble que no puedan ser superados.

Es decir, contrariamente a lo expuesto en el planteamiento del problema, se puede señalar que no es que los clientes finales del contrato de capitalización inmobiliaria se encuentren desprotegidos porque existen vías mediante las cuales puedan ejercer sus derechos. No se niega tal hecho. Para ello está el Poder Judicial representado a través de sus distintas sedes e instancias judiciales en las que se puede ejercer o defender un derecho. No obstante, sí se limita al cliente final acudir por la vía administrativa para el reconocimiento de un derecho y el resarcimiento de un daño. Siendo esta vía administrativa una mejor opción que la vía judicial.

Si bien no existe punto de comparación entre la vía judicial que es de naturaleza jurisdiccional, vale decir, es el sometimiento de una contienda entre dos partes a un tercero empoderado para resolver dicha contienda; y la vía administrativa que es de naturaleza sancionadora, es decir, en donde lo que se determina en el fondo es la comisión o no de una infracción al CODECO, nada niega que la pretensión indemnizatoria que el cliente de un CCI pueda trasladar al constructor en la vía judicial sea equiparable a la medida correctiva que pueda obtener en la vía administrativa.



Al respecto, la pretensión de indemnización abarca el resarcimiento del daño emergente, el lucro cesante, el daño moral y/o daño personal. Por otro lado, la medida correctiva en materia administrativa comprende la reparación del bien, la sustitución del bien, el cumplimiento de prestaciones de parte del proveedor, la devolución del dinero materia de la operación de parte del proveedor, el pago de gastos que mitiguen la infracción, entre otros. Así, sí las acciones del cliente final – arrendatario de un inmueble están encasilladas principalmente al reconocimiento de mejoras necesarias y útiles, lo cual, implica la devolución del dinero empleado en dichas mejoras o que el vendedor repare los defectos que generan dichas mejoras, en teoría, el reconocimiento de estos desembolsos se pueden hacer por medio de una medida correctiva por la vía administrativa o por medio de la indemnización del daño emergente por la vía civil. Es decir, de una u otra forma, el cliente puede encontrar soluciones a estos problemas. Obviamente, por la vía administrativa, el cliente final no encontrará reconocimiento de otros conceptos indemnizatorios como el lucro cesante, daño moral y/o personal. Pero cubre el daño patrimonial directo e inmediato.

Si ello es el caso, ¿Por qué permitir una vía y negar la otra, cuando las pretensiones del cliente sea bajo la figura civil de indemnización o la figura administrativa de medida correctiva se encuentra alineadas, siendo además la vía administrativa mucho más célere, menos costosa, menos engorrosa que la vía judicial así como ser más predecible y menos expuesta a casos de corrupción?.

El siguiente cuadro nos permitirá observar las diferencias entre una y otra vía:

**Cuadro N° 03 – Diferencias entre la vía administrativa y judicial**

SUSTENTOS	VÍA ADMINISTRATIVA	VÍA JUDICIAL
<b>MÁS CÉLERE</b>	Por un lado, mediante Resolución N° 4035-2014/SPC-INDECOPI de fecha 25 de noviembre del 2014, la Sala de Protección al Consumidor resolvió en segunda instancia una denuncia en contra de Supermercados Peruanos S.A. fechada el 31 de octubre del 2013 (subsanada).	Por otro lado, mediante Resolución N° 31 de fecha 27 de agosto del 2007, el Tercer Juzgado Civil de Lima Norte resolvió en primera instancia una demanda de indemnización de fecha 06 de julio del 2005 (subsanada).
	Como se aprecia, un caso en vía administrativa puede durar un poco más de un año tanto en primera como en segunda instancia mientras que un caso en vía judicial puede durar más de 02 años sólo en una primera instancia. De ahí, el sustento que una vía es más célere que otra.	
	El procedimiento administrativo sancionador tiene un único costo tangible durante toda su tramitación, esto es, el derecho de tramitación.	El proceso judicial por su parte está sujeto a varios costos. Por un lado, existen aranceles judiciales que deben abonarse en cada



<p style="text-align: center;"><b>MENOS COSTOSA</b></p>	<p>Este derecho equivale al 0.91% de la UIT<sup>82</sup> que materializado en moneda importa la suma de S/.36.00. Nótese que el consumidor tampoco tiene que desembolsar por asesoría legal en tanto los escritos en dicha procedimiento no requieren ser autorizados por letrado. En esa línea, tampoco se incide en mayor costo en el sustento de medios probatorios pues basta que el consumidor demuestre el desperfecto del producto o servicio para activar el procedimiento, existiendo el traslado de la carga de la prueba al proveedor o exigiendo a la Administración Pública el ejercicio de su función investigadora en atención a los principios de verdad material e impulso de oficio.</p>	<p>oportunidad procesal como: ofrecimiento de medios probatorios o por calificación de título ejecutivo, por solicitud de nulidad de actos procesales, por recurso de apelación, entre otros<sup>83</sup>. Súmese a ello el pago por cédula de notificación ante cada escrito y por cada parte involucrada en el proceso. Por otro lado, la defensa es cautiva en los procesos, esto es, se requiere la intervención de un letrado para la defensa y resguardo de los derechos tutelados en un proceso judicial<sup>84</sup>; lo cual, implica un costo de asesoría. Aunado a todo ello, cada parte tiene la obligación de sustentar su posición, requiriéndose invertir en medios probatorios idóneos que acrediten su derecho.</p>
	<p>Queda en evidencia la diferencia de los costos involucrados en un procedimiento administrativo y en un proceso judicial, siendo el primero de mayor acceso para un consumidor.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>MENOS ENGORROSA</b></p>	<p>El procedimiento administrativo sumarísimo u ordinario del INDECOPI establece una estructura simple de llevar. En primera instancia, basta la denuncia y contestación para finalmente resolver. En segunda instancia, basta la apelación y su traslado para resolver<sup>85</sup>.</p>	<p>El proceso judicial por su parte plantea una estructura más compleja dependiendo la naturaleza de cada proceso (proceso penal, civil, contencioso administrativo y constitucional). En líneas generales, la estructura del proceso impone la interposición de una demanda, el ejercicio de contradicción a través de: cuestiones previas, excepciones, nulidades y/o contestación de demanda; audiencia de saneamiento; audiencia actuación de medios probatorios; informe oral; alegatos; sentencia. En segunda instancia, se requiere una apelación, adhesión a</p>

<sup>82</sup> Unidad Impositiva Tributaria. Para el año 2016, ésta equivale a S/. 3,950.00

<sup>83</sup> No sólo ello, sino que los aranceles judiciales están calculados en función del importe de la cuantía. A mayor cuantía de la pretensión, mayor el importe de los aranceles.

<sup>84</sup> No descartamos la utilización de auxilio judicial pero ello sólo podrá ser posible en la medida que el demandante demuestre imposibilidad económica para afrontar su caso.

<sup>85</sup> No descartamos otras acciones como audiencias de conciliación, informes orales, ofrecimiento de nuevos medios probatorios, entre otros.

		la apelación, su traslado, informe oral, alegatos y sentencia.
	Nótese que el procedimiento administrativo permite al consumidor sustentar su denuncia de una manera más sencilla sin verse trabado en preclusiones de plazos así como actuaciones procesales, situación muy distinta a un proceso que exige tal rigurosidad.	
<b>MÁS PREDECIBLE</b>	La Sala de Protección al Consumidor viene resolviendo casos particulares de aplicación general desde el 2012 que marcan su criterio <sup>86</sup> de resolución ante situaciones similares, siendo el caso que dichas resoluciones se han publicado en el portal web del INDECOPI bajo tal denominación “criterios”. Suman un total de 28 resoluciones a la fecha. Las resoluciones de CPC y SPC son publicadas en el portal web.	La Corte Suprema viene emitiendo plenos casatorios <sup>87</sup> sobre temas particulares de aplicación general desde el 2007 con carácter de vinculante para las diversas instancias del Poder Judicial. Suman un total de 7 a la fecha. Existen además diversos plenos jurisdiccionales <sup>88</sup> que unifican la jurisprudencia sobre un caso en particular mas no son vinculantes. Existen limitaciones para acceder a las resoluciones emitidas por todas las instancias y sedes del Poder Judicial.
	Es decir, la habilitación de las resoluciones del INDECOPI así como los criterios establecidos por su máximo órgano resolutor establecen mayor predicción en la resolución de procedimientos administrativos a diferencia del proceso judicial en donde es limitado el acceso de sentencias judiciales así como no existe suficiente labor unificadora de criterios de la Corte Suprema para garantizar predicción de sus sentencias.	
<b>MENOS PROCLIVE A LA CORRUPCIÓN</b>	En relación a la corrupción, insertar la frase “poder judicial corrupción 2016” en cualquier explorador de internet arroja como búsqueda una serie de páginas web referidas a noticias de corrupción del Poder Judicial. Objetivamente, conforme al análisis cuantitativo del Foro Mundial, nos encontramos en el puesto 130 de 140 naciones evaluadas en el rubro de Pagos irregulares y sobornos para obtener resoluciones judiciales favorables <sup>89</sup> . Totalmente diferente a sí uno busca “INDECOPI corrupción	

<sup>86</sup> No tienen el carácter de precedente de observancia obligatoria.

<sup>87</sup> El art. 400° del Código Procesal Civil señala:

La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial.

La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente.

Los abogados podrán informar oralmente en la vista de la causa, ante el pleno casatorio.

El texto íntegro de todas las sentencias casatorias y las resoluciones que declaran improcedente el recurso se publican obligatoriamente en el Diario Oficial, aunque no establezcan precedente. La publicación se hace dentro de los sesenta días de expedidas, bajo responsabilidad.

<sup>88</sup> El art. 116° de la Ley Orgánica del Poder Judicial señala:

Los integrantes de las Salas Especializadas, pueden reunirse en plenos jurisdiccionales nacionales, regionales o distritales a fin de concordar jurisprudencia de su especialidad, a instancia de los órganos de apoyo del Poder Judicial.

<sup>89</sup> “Perú es uno de los 10 países más corruptos del mundo por sus sentencias judiciales”. PODER. Lima: 25 de febrero del 2016. Consulta: 05 de mayo del 2016.

	2016” en donde no se encuentra información de este tipo que atañe a dicha institución.
--	--

Ahora bien, respondiendo la anterior pregunta, consideramos que no existe fundamento alguno para limitar el ejercicio de los derechos del cliente final a una única vía judicial cuando nuestro ordenamiento habilita otras vías como la administrativa. Y, ahí, precisamente, la relevancia de esta investigación de encontrar o no un punto de reflexión y/o análisis del derecho por el cual se permita a este cliente final acudir a una mejor vía y sustentar contra quienes pueda actuar por esta vía.

Cabe señalar que no se descarta que se pueda argüir que basta que la empresa del sistema financiero como propietario del inmueble delegue representación a favor del cliente final para que ésta pueda ejercer los derechos que le corresponden al propietario, de los cuales no es titular mas sí interesado.

En principio, lo que se afirma es cierto pero ello soluciona únicamente las acciones que puede ejercer el cliente final en la vía judicial por cuanto la representación del propietario que viene a ser una persona jurídica en ejercicio de una actividad comercial no lo habilita para interponer una denuncia administrativa en materia de consumidor ante INDECOPI por una simple razón, no configura un consumidor bajo los esquemas del CODECO.

Además, dicha representación no es exigible a la empresa del sistema financiero por cuanto la Ley de Capitalización no lo obliga a delegar la misma, siendo que dicha representación es una potestad de la empresa del sistema financiero en donde la costumbre comercial de contratos similares como el leasing financiero, ha demostrado que no siempre dicha delegación de representación se materializa. Para probar ello, basta revisar los formatos contractuales de leasing que se habilitan en las páginas web de diversas empresas del sistema financiero en donde no se contempla tal representación (con contadas excepciones), pero claro, la norma de leasing sí habilita y otorga legitimidad al cliente final de ejercer su derecho contra el constructor (en dicho caso contra el proveedor<sup>90</sup>), lo que no hace la Ley de Capitalización<sup>91</sup>.

Otro argumento que se puede esgrimir es que la empresa del sistema financiero en el ánimo de cubrirse de riesgos reputacionales no permitiría que se vincule su imagen ya expuesta

<https://poder.pe/2016/02/25/00834-peru-es-uno-de-los-10-paises-mas-corruptos-del-mundo-por-sus-sentencias-judiciales/>

<sup>90</sup> El último párrafo del art. 5° del D.L. N° 299 sobre arrendamiento financiero señala: “La locadora no responde por los vicios y daños de los bienes **correspondiendo a la arrendataria el ejercicio de las acciones pertinentes contra el proveedor**”. (Resaltado nuestro).

<sup>91</sup> Es importante señalar que el D.L. N° 1177 que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda reguló como una medida para acceso promover el acceso a vivienda la figura del leasing habitacional. El leasing habitacional que comparte ciertas similitudes con el contrato de capitalización inmobiliaria, en especial en lo concerniente a la propiedad del inmueble, también establece que el arrendador (empresa del sistema financiero, propietaria del inmueble) no asume responsabilidad alguna por la idoneidad del inmueble y características. Esta situación se asemeja al problema planteado en esta investigación, no obstante, su propia regulación ha encontrado una salida a esta situación. Y es que conforme a la primera disposición complementaria final, se aplica supletoriamente las normas del Código Civil, Código Procesal Civil, D.L. N° 299, normas reglamentarias y complementarias; siendo el caso que el art. 5° del D.L. N° 299 Sobre arrendamiento financiero, estipula que el cliente puede accionar contra el proveedor (entiéndase, constructor).

por el CCI con un inmueble defectuoso, obligando al constructor responder por dichos defectos sea a través del contrato de compraventa (entre constructor y ESF) por medio de la inclusión de una obligación a favor del cliente final u otro medio o, incluso, siendo la misma ESF que asuma la subsanación de tal defecto, encarando posteriormente alguna acción contra el constructor. Si bien estas medidas son soluciones prácticas para los problemas advertidos en nuestro planteamiento, no son idóneas para irrogar al cliente final un derecho de acción sobre el constructor. Conforme a lo expuesto en párrafos anteriores, sí existe forma de acudir en vía judicial contra aquél pero no resulta certero en la vía administrativa.

Por lo que volvemos a lo mismo, es relevante determinar si el cliente final puede acceder a la vía administrativa para hacer valer sus derechos.

#### 4. ANÁLISIS DEL CASO

##### 4.1. Relación de consumo

Se ha sustentado que el punto de quiebre o la puerta, si así quiere entenderse, que determina o abre la protección de las normas de consumidor es la configuración de una relación de consumo. Una relación de consumo definida conforme al CODECO como *“la relación por la cual un consumidor adquiere un producto o contrata un servicio con un proveedor a cambio de una contraprestación económica”*. Definición de la cual nacen sus cuatro (04) componentes: i) un consumidor, ii) un proveedor, iii) un bien o servicio y iv) una contraprestación económica.

Si hablamos del contrato de capitalización inmobiliaria, podemos distinguir estos componentes de la siguiente forma:



Fig. N° 09 – Relación de Consumo

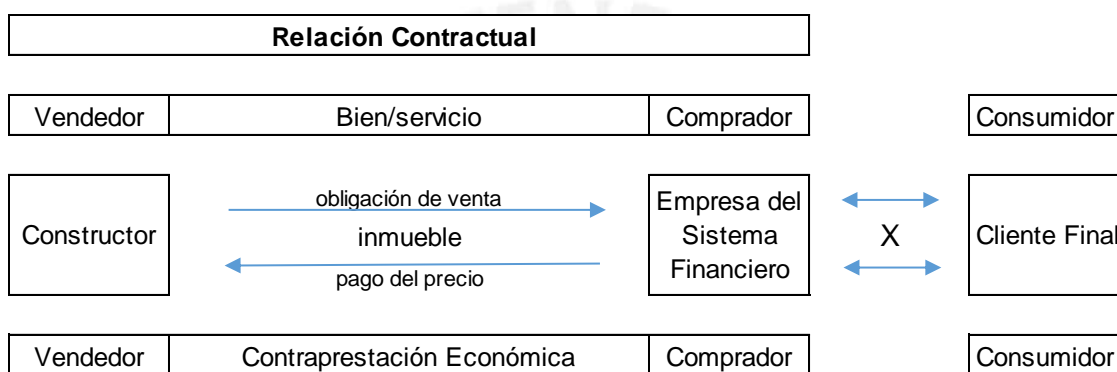
Es así, la empresa del sistema financiero, sea una empresa de operaciones múltiples o una empresa de capitalización inmobiliaria, es la que actúa como proveedor. El cliente final en su condición de persona natural, ajeno a una actividad comercial y con el propósito de adquirir y/o utilizar para sí y/o su entorno familiar y/o social inmediato será quien se encasille dentro de la definición de consumidor. El CCI es el producto reconocido en esta operación.



Y la cuota periódica que abona el consumidor al proveedor es la contraprestación económica. Todos estos elementos conforman la relación de consumo dentro de un contrato de capitalización inmobiliaria.

Por esta relación de consumo, la empresa del sistema financiero responde por los defectos de idoneidad y la vulneración de los derechos del consumidor en el contrato de capitalización inmobiliaria en su faceta de financiamiento mas no por los defectos de idoneidad del inmueble que es parte del CCI por una exención normativa.

La falta de vinculación del consumidor del CCI con el constructor tampoco permite construir una relación de consumo y menos pretender una relación contractual. Una forma gráfica de exponer esta situación la vemos de la siguiente forma:



**Fig. N° 10 – Vinculación del consumidor**

De la figura anterior podemos ver que existe una relación contractual entre el constructor y la empresa del sistema financiero por la adquisición y/o construcción del inmueble materia del CCI. Una relación contractual mas no una relación de consumo en tanto el hecho de que la ESF sea una persona jurídica avocada a una actividad comercial la descarta como consumidor y en consecuencia no configura una relación de consumo que permita a la ESF acudir a la vía administrativa para reclamar algún defecto de idoneidad del bien. Por ningún lado se observa alguna conexión entre constructor y el consumidor.

Hasta aquí, entonces descartamos, por lo menos, que exista una relación de consumo directa entre consumidor y el constructor; no obstante, ¿existirá una relación de consumo indirecta?. ¿A qué nos referimos?.

#### 4.2. **Ámbito de aplicación de las normas de protección al consumidor**

Cuando el CODECO establece la definición de una relación de consumo termina su desarrollo con la siguiente frase *“Esto sin perjuicio de los supuestos contemplados en el artículo III”*.

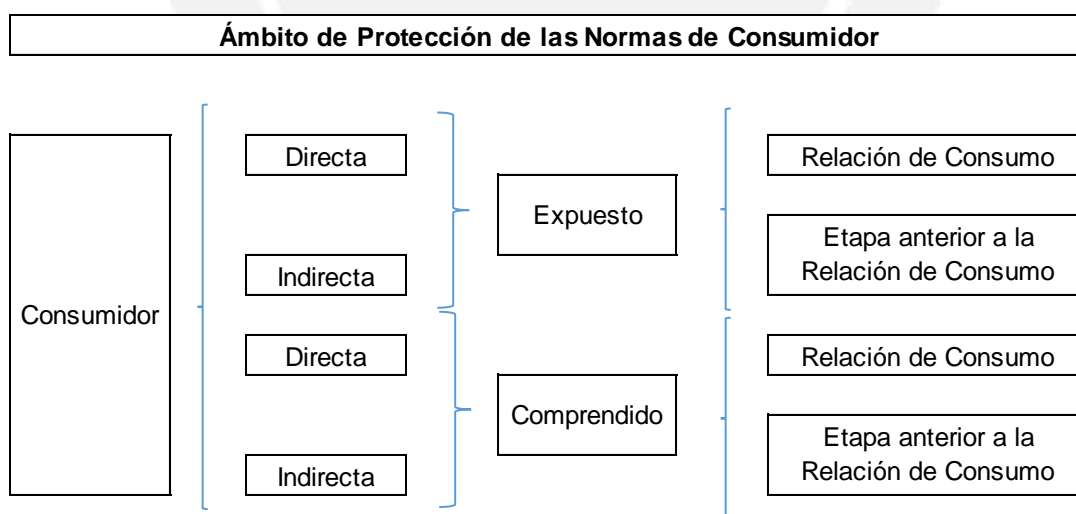


El artículo III del CODECO establece el ámbito de aplicación de las normas de protección al consumidor y plantea las siguientes reglas de juego:

- (i) (...) Protege al consumidor, se encuentre directa o indirectamente expuesto o comprendido por una relación de consumo o en una etapa preliminar a ésta.
- (ii) (...) A las relaciones de consumo que se celebran en el territorio nacional o cuando sus efectos se producen en éste.
- (iii) (...) Las operaciones a título gratuito cuando tengan un propósito comercial dirigido a motivar o fomentar el consumo.

La segunda regla establece un principio de territorialidad y es natural que las normas de protección al consumidor protejan las relaciones de consumo generadas o cuyos efectos se desarrollen en territorio nacional. La tercera regla aplica sobre las relaciones de consumo que carecen de uno de sus componentes: la contraprestación económica pero sólo en aquellos supuestos en donde el propósito de dicha operación sea fomentar o motivar el consumo de bien y/o servicio involucrado en dicha relación de consumo. Para efectos de nuestro análisis, nos interesa la primera regla.

La primera regla abre el abanico de posibilidades sobre las cuales se protege al consumidor y no lo limita necesariamente a una relación de consumo directa, pues de la lectura de dicha regla surge el concepto de relación de consumo indirecta, y no sólo ello, habla de una relación de consumo expuesta así como presenta supuestos de temporalidad (nos referimos a estar comprendido dentro de (i) una relación de consumo como a (ii) una etapa anterior a dicha relación de consumo). De una manera gráfica, apreciamos ello de la siguiente forma:



**Fig. N° 11 – Ámbito de Protección de las Normas de Consumidor**

Desde una interpretación literal del artículo en cuestión, podemos inferir que un consumidor se encuentra protegido en ocho (08) situaciones que nacen de una relación de consumo o

una etapa anterior a esta. Esto puede apreciarse del cuadro anterior y puede leerse de la siguiente forma:

1. Se protege al consumidor expuesto directamente en una relación de consumo.
2. Se protege al consumidor expuesto indirectamente en una relación de consumo.
3. Se protege al consumidor expuesto directamente en una etapa anterior a la relación de consumo.
4. Se protege al consumidor expuesto indirectamente en una etapa anterior a la relación de consumo.
5. Se protege al consumidor comprendido directamente en una relación de consumo.
6. Se protege al consumidor comprendido indirectamente en una relación de consumo.
7. Se protege al consumidor comprendido directamente en una etapa anterior a la relación de consumo.
8. Se protege al consumidor comprendido indirectamente en una etapa anterior a la relación de consumo.

No obstante, se crean situaciones que se repiten una con la otra que necesariamente hacen aterrizar a la generación de tres (03) situaciones que son materia de protección:

1. Se protege al consumidor en una relación de consumo. Lo cual abarca la situación de verse directamente comprendido en una relación de consumo.
2. Se protege al consumidor expuesto a una relación de consumo. Lo cual abarca la situación de verse indirectamente comprendido en una relación de consumo así como verse directa o indirectamente expuesto a una relación de consumo.
3. Se protege al consumidor en una etapa anterior a la relación de consumo. Lo cual abarca la situación de verse directa o indirectamente expuesto a una etapa anterior a la relación de consumo. No siendo factible atender una situación de verse directa o indirectamente comprendido en una etapa anterior a la relación de consumo pues precisamente no existen elementos para asegurar la materialización de una relación de consumo efectiva.

Así, el ámbito de aplicación de las normas de protección al consumidor en cada una de estas situaciones va de la mano con la definición de consumidor que el CODECO señala: *las personas naturales o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales productos o servicios materiales, en beneficio propio o de su grupo familiar o social, actuando así en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.*

En donde los supuestos de que un consumidor puede ser aquél que disfruta de un bien o servicio (es decir, no necesariamente adquiere o utiliza el bien o servicio materia de la relación de consumo) en beneficio de su grupo familiar o social (es decir, son terceros quienes gozan del producto quienes no participan en la relación contractual) nos dan luces de que no necesariamente se protege al consumidor en una relación de consumo directa sino también en una indirecta bajo la forma de verse expuesto a una relación de consumo o a una etapa anterior a ésta.

En línea con lo anterior, la Resolución N° 641-2013/SPC-INDECOPI y la Resolución N° 2721-2012/SPC-INDECOPI, ambas, emitidas por la, ahora, Sala Especializada en

Protección al Consumidor y que marcan criterios jurisprudenciales en relación a la definición de consumidor y el ámbito de protección de las normas de consumidor en los casos de notificaciones a terceros y garantías de operaciones activas, nos confirma esta posición, esto es, se protege al consumidor en las tres situaciones descritas.

Interesa particularmente el sustento utilizado por la SPC:

(...) debe tenerse en cuenta que la lógica de las normas de protección al consumidor no coincide necesariamente con aquellas que guían el derecho civil contractual o el sistema de responsabilidad civil, sino que tienen un cariz distinto, una significación más amplia de sus conceptos, como es la noción de consumidor, debido a la vocación de dichas normas de otorgar una “especial protección” a los consumidores, en fiel cumplimiento de artículo 65° de la Constitución citado precedentemente”. (Fundamento 20 de la Res. N° 641-2013/SPC-INDECOPI).

Sobre el particular, es importante señalar que existen supuestos excepcionales en los que el proveedor denunciado no ha prestado efectivamente un servicio al denunciante, es decir, no se configura propiamente una relación de consumo, y, pese a ello, en virtud de una interpretación pro consumidor se les ha considerado como consumidores a tales denunciados teniendo en cuenta que se han visto expuestos directa o indirectamente a los efectos de una relación de consumo. (Fundamento 22 de la Res. N° 641-2013/SPC-INDECOPI).

Y con mayor contundencia, el voto en discordia de los vocales Hernando Montoya Alberti y Ana Ampuero Miranda distingue las relaciones de consumo de la siguiente forma:

El legislador, al determinar aquellas relaciones jurídicas que se encontrarían comprendidas en el ámbito de aplicación del Código, ha establecido tres tipos de categorías protegidas: (i) el consumidor comprendido en una relación de consumo, (ii) el consumidor que se encuentra en una etapa preliminar a una relación de consumo y (iii) el consumidor expuesto en una relación de consumo. (Fundamento 4 del voto en discordia de la Res. N° 641-2013/SPC-INDECOPI).

Nótese que el análisis de relación de consumo y de consumidor van de la mano y ello sólo es posible en atención a los parámetros consignados en el CODECO, ley que surte efectos recién a partir del 2010. La anterior norma de consumidor no contemplaba normativamente los supuestos de exposición de relación de consumo o exposición a una etapa anterior a la relación de consumo mas sí mantuvo los alcances de la definición de consumidor y es a través del ensanchamiento de la definición de consumidor que se dio amparo legal a la protección de consumidores en aquellas situaciones en las que no existía una relación de consumo. Producto de esta situación, a nivel jurisprudencial se creó las figuras de consumidor equiparado y/o potencial conceptos que se resumen en el siguiente caso:

Espinoza por ejemplo nos presenta el caso de un consumidor que haciendo cola para realizar un pedido de pizzas en un local comercial es objeto de empujones y en ese ínterin es sujeto de sustracción de su billetera ubicado en su bolsillo posterior derecho del pantalón. La comisión mediante Resolución Final N° 492-2003/CPC sostuvo: *Existen determinados casos en los que pese a no haberse realizado una transacción comercial, la expectativa de retribución económica para el proveedor genera una relación obligacional frente al*

*consumidor potencial* (...). Esta resolución posteriormente fue revocada y declarada infundada por la SALA mas crea la figura del consumidor potencial. En otro caso, el referido autor nos presenta la situación de la denuncia de una consumidora que cayó en buzón sin tapa ubicado en medio de un centro comercial. La comisión y sala declaran fundada la denuncia. Y es de nuestro interés la resolución de sala en el sentido de:

(...) si bien inversiones San Borja no recibe retribución alguna de los consumidores que concurren al centro comercial Molina Plaza, ello no enerva el hecho que ofrece a éstos un espacio que cuenta con una serie de comodidades y características – estacionamiento para sus vehículos, servicios higiénicos, limpieza, seguridad razonable, entre otros – para que estos adquieran bienes y servicios diversos en un ambiente agradable. Es decir, las comodidades que se ofrece a los clientes potenciales que acuden a efectuar actos de consumo a los locales que agrupa, en definitiva, le generan al centro comercial, beneficios económicos, pues es así como atrae su preferencia. (Resolución N° 675-2008/TDC-INDECOPI).

El autor concluye que estos son antecedentes para encuadrar la categoría de consumidor equiparado. Ahora, dicho autor también es de la opinión que no debe comprenderse dentro del ámbito de protección de las normas de protección al consumidor aquellas situaciones generadas con anterioridad a la relación de consumo por cuanto para ello existen derechos ya contemplados en la norma cómo lo es por ejemplo, el deber de seguridad de los proveedores hacia los consumidores (Espinoza 2012: 125-137).

### **4.3. Los Contratos de Capitalización Inmobiliaria y la relación de consumo**

De regreso a nuestro problema en los contratos de capitalización inmobiliaria, sí apreciamos que el CODECO permite la protección de aquellas situaciones que no necesariamente se generan en una relación de consumo y así la jurisprudencia ha respaldado dicha posición en una interpretación amplia de la noción de consumidor y el ámbito de protección de las normas de consumidor, pues se puede sostener que los consumidores de los CCI sí cuentan con protección en aquellos casos en los que se presenten defectos del inmueble materia del contrato.

Los consumidores del CCI lo hacen al verse expuestos como consumidores a una relación de consumo. Se descarta la existencia de una relación de consumo directa así como la protección en una situación previa a una relación de consumo. Es más, la configuración de una relación de consumo indirecta, como así lo presentamos al inicio, activa además la legitimación para sostener otros derechos y obligaciones del proveedor.

Ahora, uno puede argüir que no existe una relación de consumo entre la empresa del sistema financiero y el constructor por las razones que explicamos anteriormente y en consecuencia no es factible que el consumidor se vea expuesto a una relación de consumo pues no existe la misma, lo que hay, a lo mucho es una relación contractual entre la ESF y el constructor.

Y, claro, esta posición es válida, no obstante, encontramos problemas en su ejecución en la medida que los criterios empleados por la SPC para interpretar la norma del consumidor son muy amplios, encuentran fácilmente un sustento constitucional, la propia definición de



consumidor permite configurar varias situaciones de protección e incluso resulta de aplicación el principio proconsumidor<sup>92</sup> en casos de duda, lo cual, no ha generado situaciones en las que se haya reparado si en la exposición a una relación de consumo o en la exposición a una etapa anterior a una relación de consumo deba tenerse como antecedente necesariamente una relación de consumo.

Podemos sostener ello a través del análisis de dos casos resueltos en el INDECOPI:

### **Primer Caso**

En el caso de Inmobiliaria San Borja presentado anteriormente. Si bien en un caso de exposición antes de una relación de consumo, nos da luces para entender este requerimiento de relación de consumo previo. Véase que el proveedor denunciado fue la persona jurídica propietaria y administradora del Centro Comercial cuya únicas relaciones contractuales se dan con los arrendatarios de sus locales que a la vez son otras personas jurídicas que sí venden bienes o prestan servicios al consumidor final. Es decir, el proveedor denunciado en ningún momento mantuvo una relación con el consumidor final.

Así, tanto la CPC como la SPC terminaron sancionando al proveedor denunciado bajo la figura de la existencia de una relación de consumo ante un consumidor potencial, pero ojo, este consumidor potencial en ningún momento iba a concretar una relación de consumo con el proveedor denunciado pues éste no ofrece servicios o bienes a consumidores finales y, en todo caso, a lo mucho iba a concretar una relación de consumo con uno de los arrendatarios que tampoco tiene una relación de consumo con el proveedor denunciado. Es más, nada asegura que la denunciante pueda haber materializado una relación de consumo con alguno de los arrendatarios pues puede ser el caso que haya estado de paso por el Centro Comercial o que finalmente no se haya concretado alguna relación de consumo precisamente por el accidente que tuvo la denunciante.

### **Segundo Caso**

Otro caso interesante para este análisis lo constituye la Resolución N° 641-2013/SPC-INDECOPI que marca criterio para el caso de notificaciones de terceros.

Véase que la denuncia lo hace una persona natural contra un banco por notificaciones a su domicilio de requerimientos de pago dirigidos a una tercera persona natural pese a haber comunicado que no era titular del crédito así como haber solicitado el cese de tales actos. El ORPS declaró infundada la denuncia mientras que CPC declaró improcedente la misma. La SPC, por el contrario, sostuvo que el denunciante sí era un consumidor bajo las normas del CODECO quien se ve expuesto a una relación de consumo. Hasta aquí no hay problema pues si bien el denunciante y el proveedor denunciado no comparten una relación de consumo directa, sí lo hace el deudor del crédito y el proveedor denunciado.

---

<sup>92</sup> Código de Protección y Defensa del Consumidor  
Artículo V – Principios

2. Principio Pro Consumidor.- En cualquier campo de su actuación, el Estado ejerce una acción tuitiva a favor de los consumidores. En proyección de este principio en caso de duda insalvable en el sentido de las normas o cuando exista duda en los alcances de los contratos por adhesión y los celebrados en base a cláusulas generales de contratación, debe interpretarse en sentido más favorable al consumidor.



Pero, ¿qué pasaría si el deudor del crédito es una persona jurídica o una persona natural con negocio que no calce con la definición de consumidor, este tercero afectado por las notificaciones dirigidas hacia el deudor – no consumidor – cuya relación con el banco no configura una relación de consumo encuentra protección?. Consideramos que sí, la inexistencia de una relación de consumo previa no puede ser limitante para que esa misma persona considerada como consumidor por la Sala encuentre protección en unos casos y en otros no. Le son tan aplicables el principio proconsumidor y los matices de las normas de consumidor.

#### **4.4. Responsabilidad del constructor**

Una vez que hemos establecido que los consumidores del CCI encuentran protección de las normas de consumidor bajo la figura de la exposición de una relación de consumo, cabe preguntar, y ¿contra quién o con quién se configura dicha protección?.

La respuesta en este caso es: con los constructores de los inmuebles materia del CCI. La norma ya plasmó la exención de responsabilidad de las empresas del sistema financiero mas no así con los constructores quienes asumen responsabilidad por el inmueble que se traslada al consumidor final.

En este sentido, véase la Resolución N° 3293-2013/SPC-INDECOPI emitida por la SPC que marca un criterio claro sobre responsabilidad del constructor. El caso es la denuncia que presenta la Sra. Caro Herrera contra una sociedad conyugal que le vendió un departamento y un estacionamiento que presentó desperfectos. Esta denuncia también se dirigió contra SMC Constructores SAC como constructor de los inmuebles en cuestión. El proveedor denunciado arguyó la falta de legitimidad para obrar de la denunciante en tanto quien vendió el departamento y estacionamiento con problemas de idoneidad fue la sociedad conyugal y no ellos. La SPC en aplicación de las definiciones de proveedor y consumidor decidió abordar la responsabilidad del primero como se ve:

Para resolver el punto en cuestión, la Sala considera pertinente analizar lo dispuesto en el artículo IV del Título Preliminar del Código de Protección y Defensa del Consumidor respecto de la definición de “proveedor”, de tal forma que permita dilucidar si SMC debe ser considerado como Constructor del bien inmueble. Dicho artículo establece que, para efectos de la aplicación de las normas de protección al consumidor, se considera proveedores a todas aquellas personas, naturales o jurídicas, que se dediquen en forma habitual a prestar servicios o suministrar bienes a los consumidores, aun cuando ello no se desarrolle en establecimientos abiertos al público, calificando como tales a los fabricantes, importadores, distribuidores y comercializadores. (Fundamento 11)

Asimismo, el referido artículo señala que para efectos de la aplicación de las normas de protección al consumidor, se considera “consumidor” no solo a la persona que adquiere el bien, sino también a quien se beneficia de su uso y disfrute. (Fundamento 12).

En el presente caso, si bien entre la señora Herrera y SMC no existe una relación contractual de compra venta, una relación de consumo no se restringe a ella, de allí que en, su calidad de constructor del inmueble, SMC califique como proveedor en tanto ha participado en el proceso de construcción del departamento, de cuyo uso o disfrute se beneficia la denunciante. En efecto, las instituciones de protección al consumidor no coinciden necesariamente con aquellas que guían el derecho civil contractual, sino que tiene un cariz

distinto, una significación más extensiva de sus conceptos, como es la de relación de consumo, debido a la vocación de las normas de protección al consumidor de otorgar una “especial protección” a los consumidores, en tanto dichas son de carácter tuitivo y debe interpretarse en el sentido más favorable al consumidor que ha visto defraudada sus expectativas. (Fundamento 13).

Si bien SMC ha alegado que sólo participó en el contrato de compraventa como “fiador solidario” por lo cual no sería responsable de los desperfectos del departamento, este Colegiado advierte que dicho argumento no lo exonera de responsabilidad; en tanto, al margen de su intervención en el contrato de compraventa, SMC es el constructor del inmueble y, en consecuencia, califica como proveedor del mismo. (Fundamento 14 – el subrayado es agregado).

En tal sentido, SMC en su calidad de constructor del inmueble – de cuyo uso y disfrute se beneficia la señora Herrera- debe ser considerado como proveedor respecto de los consumidores que adquirieron dicho inmueble. (Fundamento 15 – el subrayado es agregado).

Esta resolución marca la posición de la SPC respecto a la responsabilidad de los constructores en aquellos casos en los que el consumidor denunciante no haya adquirido directamente el inmueble mas sí haga uso o disfrute del bien, sin embargo, consideramos que los criterios utilizados resultan insuficientes para encontrar responsabilidad sobre el proveedor por los siguientes motivos:

1.- No se puede encontrar responsabilidad por el sólo hecho de que la parte denunciada tipifica o calza dentro de la definición de proveedor y menos ello encuentra sentido con el sólo hecho de establecer que el consumidor disfruta el bien pues lo que importa para efectos del CODECO es la existencia de una relación de consumo o la exposición a una. Los conceptos de proveedor y consumidor son elementos que nos van a permitir establecer si existe o no una relación de consumo y con ello establecer si es de aplicación el CODECO. Así, la configuración de dichos conceptos no es determinante para aplicar el CODECO.

2.- En esa línea, asumir la posición de la SPC conllevaría caer en extremos de protección en los que se encuentre responsabilidad al proveedor por el sólo hecho de ser proveedor sin que sea necesario analizar si estamos ante una relación de consumo, a su exposición o exposición a una etapa previa.

Un ejemplo de esta bizarra situación podemos plantearla de la siguiente forma:

A y B conforman una sociedad conyugal. A saca un préstamo personal del proveedor C. Por su parte, B adquiere un televisor del proveedor D. En cualquiera de los casos, A hace disfrute del bien adquirido por B y B hace disfrute del préstamo obtenido por A.

Tanto A y B calzan dentro de la definición de consumidor por cuanto son personas naturales, han adquirido un bien de parte de un proveedor identificado y hacen provecho del mismo de manera personal o para su entorno familiar cercano. Tan igual, C es proveedor de un producto crediticio y B es proveedor como vendedor y/o fabricante de un televisor. Surge lo siguiente: A que disfruta del televisor puede accionar contra el proveedor D que vendió/fabricó el televisor por infracción a las normas del CODECO?. Por su parte, B que disfruta del préstamo personal puede accionar contra el proveedor C que desembolsó un crédito personal por infracción a las normas del CODECO?.

Ambos son consumidores y pueden encontrar la aplicación de las normas de consumidor por la falta de idoneidad de aquellos productos adquiridos por su respectivo cónyuge pero no basta que uno sea consumidor y el otro proveedor, si lo ponemos en términos de responsabilidad civil, se debe determinar la causalidad, la razón por la cual el proveedor debe responder por una infracción del CODECO ante los desperfectos del bien o servicio que pone a disposición de un consumidor y no un consumidor cualquiera sino uno con quien no contrató directamente, de ahí, la razón por la cual es necesario configurar una relación de consumo o justificar una exposición a una relación de consumo.

#### **4.5. Responsabilidad de la Empresa de Capitalización Inmobiliaria y Empresa de Operación Múltiple**

Hemos avanzado señalando que el constructor responde por los defectos de idoneidad y características del inmueble materia de un contrato de capitalización inmobiliaria así como por la vulneración de otros derechos e incumplimientos de otras obligaciones contenidas en el CODECO. No obstante, ¿Qué sucede cuando la ECI o EOM consolida su actuación como financista y constructor?. Analicemos esta situación con mayor detalle.

Con la emisión del D.L. N° 1177 que modifica la Ley de Capitalización, se abrió la oportunidad para que las empresas de operaciones múltiples puedan realizar CCI. Véase que una característica de este contrato es la adquisición previa del inmueble cuyo acceso al uso es financiado posteriormente por esta empresa.

Entendemos que una EOM, cuya actividad principal es la intermediación financiera, pueda realizar operaciones de capitalización inmobiliaria en tanto la misma se considera una colocación, calzando perfectamente dicha operación con las definiciones y actividades que las diferentes empresas de operaciones múltiples pueden realizar conforme el art. 282° de la Ley General.

Ahora, si una EOM puede realizar esta operación de capitalización inmobiliaria, es lógico asumir que también dicha empresa se encuentra obligada en adquirir el inmueble materia del CCI pues la propiedad de tal activo es parte de la esencia de estos contratos. Posición que se encuentra avalada en la práctica comercial cuando observamos que las EOM adquieren activos para someterlos a operaciones de arrendamiento financiero.

En esa línea, si bien la EOM se encuentra habilitada en conseguir el activo materia del CCI, no consideramos que dicha empresa se encuentre habilitada para realizar actividades vinculadas a la construcción de estos activos en la medida que estas actividades van en contra de la actividad propia de una EOM y tampoco consideramos razonable o factible ver a una empresa de operaciones múltiples dedicarse a una actividad ajena a la intermediación financiera como lo es la construcción, en donde no tiene experiencia, para el sólo hecho de cumplir un CCI.

En el caso de la promoción inmobiliaria se presenta una situación en particular, si bien dicha actividad no se condice con el core de las EOM, dicha actividad está vinculada con la publicidad que una EOM puede realizar para lograr una colocación y es algo que en la práctica comercial ya se viene dando. Es común encontrar en las páginas web de las ESF

así como es común encontrar banners dentro de las agencias de ESF publicidad dirigida a la venta de inmuebles cuya construcción se encuentra a cargo de terceros pero que son financiados por la ESF. Situación que se genera producto de la operatividad del sector construcción en donde es típico que estas empresas financien el proyecto inmobiliario al constructor y faciliten el acceso al crédito de los consumidores finales de estos bienes a quienes no se les requiere cartas fianzas por el periodo que dure la independización y transferencia de propiedad a estos. Esta realidad y la forma en cómo es redactada la definición de promoción inmobiliaria de la Ley de Capitalización nos hace inferir que mediante esta actividad, el legislador pretendió abarcar aquellas situaciones en lo que se vende es un bien futuro que pueda existir físicamente mas que legalmente en tanto no exista la conformidad de obra aún no existe. Claro, no tendría sentido formalizar un CCI en donde parte de la cuota que paga el cliente es la merced conductiva que se genera de una arrendamiento sí dicho inmueble aún no existe físicamente.

En ese sentido, una EOM no será responsable por los defectos de idoneidad de los inmuebles sujetos a CCI en aquellos casos en los que adquiera los mismos de un tercero pues para ello existe la exención de responsabilidad de la Ley de Capitalización así como existe fundamentos para que el constructor sí sea responsable. Descartamos que una EOM se dedique a la actividad de construcción pero en caso lo haga, sí será responsable en estos casos. Y consideramos que una EOM puede ser responsable en casos de promoción inmobiliaria en tanto garantice, avale, certifique o evoque cualquier conducta y trasmita dicha pretensión respecto a la idoneidad del inmueble que es materia de ejecución de un tercero mas no en aquellos casos en los que guarda distancia y expone que su intervención se dedica únicamente al financiamiento del acceso al uso del inmueble en cuestión.

Por su parte, una ECI, a diferencia de una EOM, sí se encuentra habilitada para adquirir, construir y realizar promoción inmobiliaria de aquellos bienes materia del CCI, esto, conforme a la definición establecida por la Ley de Capitalización para esta clase de empresas. Si ello es así, en línea con lo expuesto en los párrafos anteriores, la ECI no será responsable en caso adquiera el inmueble de un tercero, sí será responsable en caso construya el bien así como será responsable por la promoción inmobiliaria en caso trasmita una situación de garantía del inmueble materia de CCI.

En este contexto, uno puede preguntarse: ¿y a razón de qué son responsables la EOM y ECI por la idoneidad del bien sí precisamente la Ley de Capitalización los eximió de tal responsabilidad?, siendo la respuesta a ello que dicha exención no comprende aquellas situaciones en las que la EOM o ECI asumen el rol de constructor o promotor inmobiliario.

Consideramos que el fundamento detrás de la exención normativa de responsabilidad es proteger al financista de la operación en vista que existe un tercero que sí puede asumir la responsabilidad por defectos del inmueble además que la adquisición del activo de este contrato está sujeto a la elección del consumidor. Hechos que dan sustento al mismo CCI.

No se puede pretender que la exención normativa abarque aquellas situaciones en las que el proveedor del CCI sea a la vez el encargado de la construcción o de promoción inmobiliaria de los inmuebles materia de este contrato. Permitir lo contrario, esto es, que dicha exención sí abarque los supuestos de construcción y promoción, conllevaría a



generar una situación de desprotección del consumidor pues éste no tendría forma alguna de reclamar algún derecho contra la ESF por defecto del inmueble.

En ese sentido, si bien existe una exención de responsabilidad de las EOM y ECI respecto a infracción del CODECO que puedan surgir del inmueble materia del CCI, dicha exención no los protege en aquellos casos en los que dichas empresas hayan asumido directamente la construcción o garanticen la construcción de uno en vista que no se puede avalar situaciones de abuso del derecho en desprotección de los consumidores.





## CONCLUSIONES

1. Se ha establecido que los consumidores de los Contratos de Capitalización Inmobiliaria sí encuentran protección de las normas de protección al consumidor ante INDECOPI – sede administrativa – por vulneración a sus derechos e incumplimiento a las obligaciones del proveedor por defectos derivados de la idoneidad de los inmuebles materia del contrato en cuestión, ello, ante la exposición a una relación de consumo.
2. Se ha determinado que los constructores de los inmuebles que forman parte de los Contratos de Capitalización Inmobiliaria son quienes asumen responsabilidad por defectos de idoneidad de los mismos así como vulneración a otros derechos e incumplimiento de obligaciones del CODECO.
3. Se ha establecido que las Empresas de Operaciones Múltiples y Empresas de Capitalización Inmobiliaria son quienes asumen la responsabilidad por vulneración a los derechos de los consumidores o incumplimiento de sus obligaciones por defectos que nazcan del mismo Contrato de Capitalización Inmobiliaria.
4. Se ha determinado que la exención de responsabilidad que la Ley de Capitalización brinda a las Empresas de Operaciones Múltiples y Empresas de Capitalización Inmobiliaria por defectos de idoneidad y características del inmueble asociado al Contrato de Capitalización Inmobiliaria se limita únicamente en aquellos casos en los que dichas empresas actúan como agentes de intermediación mas no en aquellas situaciones en las que actúan como constructores de dichos inmuebles así como promotores inmobiliarios de los mismos en la medida que garanticen de alguna forma la idoneidad de tales bienes.

## RECOMENDACIONES

1. Se recomienda hacer seguimiento de las resoluciones de la Comisión de Protección al Consumidor del INDECOPI así como resoluciones y criterios establecidos por la Sala de Protección al Consumidor en la conceptualización de “consumidor” y aquellas surgidas de la actividad inmobiliaria con la finalidad de establecer la factibilidad de denuncias por infracción a las normas de protección al consumidor en el caso de contratos de capitalización inmobiliaria. La variación de un criterio puede reforzar o restar una acción de esta naturaleza.
2. Se recomienda tener presente que la inclusión normativa de la responsabilidad del constructor frente al beneficiario de un contrato de capitalización inmobiliaria legitima una acción de naturaleza administrativa sancionadora ante INDECOPI de este último contra el constructor.



## BIBLIOGRAFÍA

### DIAPOSITIVAS

#### APEIM

2015 “Niveles Socioeconómicos 2015”. Lima: APEIM. Consulta: 20 de enero del 2016.  
<http://www.apeim.com.pe/wp-content/themes/apeim/docs/nse/APEIM-NSE-2015.pdf>

### DIARIO

#### EL COMERCIO

2011 “¿Cómo se define que una persona pertenezca a un determinado nivel socioeconómico?”. EL COMERCIO. Lima: 24 de octubre. Consulta: el 20 de enero del 2016.  
<http://elcomercio.pe/economia/personal/como-se-define-que-persona-pertenezca-determinado-nivel-socioeconomico-noticia-1322839>.

#### PERÚ 21

2013 “INDECOPI sancionó a 144 inmobiliarias”. Perú21. Lima. 19 de agosto. Consulta: 18 de noviembre del 2015.  
<http://peru21.pe/economia/indecopi-sanciono-144-empresas-inmobiliarias-2145296>

#### LA REPÚBLICA

2015 “En Lima existe un déficit habitacional de 442,741 unidades”. La República. Lima. 13 de febrero. Consulta: 20 de enero del 2016.  
<http://larepublica.pe/13-02-2015/en-lima-existe-un-deficit-habitacional-de-442741-unidades>

### EXPEDIENTE

#### INDECOPI

1996 Expediente N° 102-95-CPC. Resolución N° 101-96-TDC: 18 de diciembre. Consulta: 15 de octubre del 2015.  
<http://www.carbonell-law.org/NuevoDiseno/consumo/revista2/jurisprudencia/ResolucionN0101-1996-TDC.pdf>

2003 Expediente N° 535-2001-CPC. Resolución N° 0422-2004/TDC: 3 de octubre. Consulta: 15 de octubre del 2015.  
[http://www.indecopi.gob.pe/repositorioaps/0/0/ier/sc2\\_juri\\_line\\_prece\\_cpc\\_home/Resolucion0422-2003-TDC.pdf](http://www.indecopi.gob.pe/repositorioaps/0/0/ier/sc2_juri_line_prece_cpc_home/Resolucion0422-2003-TDC.pdf)

2010 Expediente N° 067-2010/CPC-INDECOPI-ICA. Resolución N° 3448-2011/SC2: 15 de diciembre. Consulta: 20 de octubre del 2015.  
[http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc\\_Jurisprudencia/documentos/1-94/2011/Re3448.pdf](http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc_Jurisprudencia/documentos/1-94/2011/Re3448.pdf)

- 2010 Expediente N° 1472-2010/CPC. Resolución N° 3449-2011/SC2: 15 de diciembre. Consulta: 20 de octubre del 2015.  
[http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc\\_Jurisprudencia/documentos/1-94/2011/Re3449.pdf](http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc_Jurisprudencia/documentos/1-94/2011/Re3449.pdf)
- 2011 Expediente N° 3079-2010/CPC. Resolución N° 386-2011/CPC: 16 de marzo. Consulta: 20 de octubre del 2015.  
[http://sistemas.indecopi.gob.pe/cpc\\_jurisprudencia/documentos/1-8/2011/386-2011.pdf](http://sistemas.indecopi.gob.pe/cpc_jurisprudencia/documentos/1-8/2011/386-2011.pdf)
- 2012 Expediente N° 163-2009/CPC-INDECOPI-PUN. Resolución N° 397-2012/SC2: 15 de febrero. Consulta: 20 de octubre del 2015.  
[http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc\\_Jurisprudencia/documentos/1-94/2012/Re0397.pdf](http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc_Jurisprudencia/documentos/1-94/2012/Re0397.pdf)
- 2012 Expediente N° 044-2012/PS0-INDECOPI-CUS. Resolución N° 2721-2012/SC2: 11 de septiembre. Consulta: 20 de octubre del 2015.  
[http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc\\_Jurisprudencia/documentos/1-94/2012/Re2721.pdf](http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc_Jurisprudencia/documentos/1-94/2012/Re2721.pdf)
- 2013 Expediente N° 1015-2011/PS2. Resolución N° 643-2011/SPC: 14 de marzo. Consulta: 20 de octubre del 2015.  
[http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc\\_Jurisprudencia/documentos/1-94/2013/Re0641.pdf](http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc_Jurisprudencia/documentos/1-94/2013/Re0641.pdf)
- 2013 Expediente N° 2802-2010/CPC. Resolución N° 2970-2013/SPC: 04 de noviembre. Consulta: 20 de octubre del 2015.  
[http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc\\_Jurisprudencia/documentos/1-94/2013/Re2970.pdf](http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc_Jurisprudencia/documentos/1-94/2013/Re2970.pdf)
- 2013 Expediente N° 604-2012/CPC. Resolución N° 3293-2013/SPC: 27 de noviembre. Consulta: 20 de octubre del 2015.
- 2014 Expediente N° 2573-2012/CPC. Resolución N° 900-2014/SPC: 19 de marzo. Consulta: 20 de octubre del 2015.  
[http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc\\_Jurisprudencia/documentos/1-94/2014/Re0900.pdf](http://sistemas.indecopi.gob.pe/sdc_Jurisprudencia/documentos/1-94/2014/Re0900.pdf)
- 2014 Expediente N° 655-2013/CC1. Resolución N° 1129-2014/CC1: 22 de octubre. Consulta: 20 de octubre del 2015.  
[http://sistemas.indecopi.gob.pe/cpc\\_jurisprudencia/documentos/1-128/2014/1129-2014.pdf](http://sistemas.indecopi.gob.pe/cpc_jurisprudencia/documentos/1-128/2014/1129-2014.pdf)

#### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- 2003 Expediente N° 0008-2003-AI/TC. Sentencia del 11 de noviembre. Consulta 15 de octubre del 2015.  
<http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00008-2003-AI.html>

- 2005 Expediente N° 3315-2004-AA/TC. Sentencia del 17 de enero. Consulta: 15 de octubre del 2015.  
<http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2005/03315-2004-AA.html>

## INFORME

- 2008 Zender, Armando y otros, “*Consultoría para proponer el proceso operativo para la securitización de hipotecas y otras alternativas de mejoramiento habitacional*”. Lima: PCI Consultores.  
Consulta: 03 de diciembre del 2015.  
[http://www.vivienda.gob.pe/pash/paginas/docs/est\\_leasinghabitacional.pdf](http://www.vivienda.gob.pe/pash/paginas/docs/est_leasinghabitacional.pdf)
- 2015 “*Informe Económico de la construcción*”. N° 06. Diciembre. Lima: CAPECO.  
Consulta: 20 de enero del 2016.  
<http://www.capeco.org/iec/docs/iec-diciembre-2015.pdf>

## LIBROS

- Espinoza, Juan  
2012 Derecho de los consumidores. 2da Edición. Lima: Editorial Rhodas SAC.
- Ordinola, César  
2011 “La historia del INDECOPI en la protección del consumidor peruano: los primeros dieciocho años”. En Súmar, Oscar. Ensayos sobre protección al consumidor en el Perú. Lima. Universidad del Pacífico.
- Rodríguez, Gustavo  
2013 El consumidor en su Isla. Lima: Universidad del Pacífico.

## NORMAS LEGALES

### ASAMBLEA CONSTITUYENTE

- 1979 Constitución Política del Perú. Lima, 12 de julio.

### CONGRESO CONSTITUYENTE DEMOCRÁTICO

- 1993 Constitución Política del Perú. Lima, 29 de diciembre.

### PODER EJECUTIVO

- 1983 Decreto Supremo N° 036-83-JUS - Dictan medidas extraordinarias en materia económica en defensa de los intereses de los consumidores. Lima, 22 de julio.
- 1984 Decreto Legislativo N° 295 – Código Civil. Lima, 24 de julio.
- 1984 Decreto Legislativo N° 299 – Arrendamiento Financiero. Lima, 26 de julio.
- 1991 Decreto Legislativo N° 716 – Decreto Legislativo sobre protección al consumidor. Lima, 07 de noviembre.



- 1992 Decreto Ley N° 25868 – Ley de Organización y Funciones del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI. Lima, 06 de noviembre.
- 1993 Resolución Ministerial N° 010-93-JUS – T.U.O. del Código Procesal Civil. Lima, 08 de enero.
- 1994 Decreto Supremo N° 29-94-EF – Reglamento de la Ley del IGV e ISC. Lima, 28 de marzo.
- 1994 Decreto Supremo N° 122-94-EF – Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta. Lima, 09 de septiembre.
- 1994 Decreto Legislativo N° 788 – Declaran en reorganización al Instituto de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI. Lima, 29 de diciembre.
- 1996 Decreto Legislativo N° 807 – Facultades, normas y organización del Instituto de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI. Lima, 16 de abril.
- 1998 Decreto de Urgencia N°25-98 – Derogan el D.U. N° 024-98 y aprueban transferencia de PROMCEPRI a la COPRI y de organismos descentralizados a diversos sectores. Lima, 17 de junio.
- 1999 Decreto Supremo N° 055-99-EF – T.U.O. de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo. Lima, 14 de abril.
- 2000 Decreto Supremo N° 039-2000-ITINCI – T.U.O. de las Leyes de Protección al Consumidor, de Represión de la Competencia Desleal y Normas de Publicidad en Defensa del Consumidor. Lima, 05 de diciembre.
- 2002 Decreto Supremo N° 083-2002 – Reglamento de Organización y Funciones de la Presidencia del Consejo de Ministros. Lima, 20 de agosto.
- 2004 Decreto Supremo N° 179-2004 – T.U.O. Ley del Impuesto a la Renta. Lima, 06 de diciembre.
- 2005 Decreto Supremo N° 077-2005 - Reglamento de Organización y Funciones del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI. Lima, 06 de octubre.
- 2008 Decreto Legislativo N° 1033 – Ley de Organización y funciones del INDECOPI. Lima, 24 de junio.
- 2008 Decreto Legislativo N° 1045 – Ley Complementaria del Sistema de Protección al Consumidor. Lima, 25 de junio.
- 2008 Decreto Legislativo N° 1048 – D.L. del Notariado. Lima, 25 de junio.

- 2009 Decreto Supremo N° 006-2009-PCM – T.U.O. de la Ley del Sistema de Protección al Consumidor. Lima, 29 de enero.
- 2009 Decreto Supremo N°009-2009-PCM – Reglamento de Organización y Funciones del INDECOPI. Lima, 16 de febrero.
- 2013 Decreto Supremo N° 133-2013-EF – T.U.O. Código Tributario. Lima, 21 de junio.
- 2015 Decreto Legislativo N° 1177 - Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda. Lima, 17 de julio.
- 2015 Decreto Legislativo N° 1196 – Modifica Ley N° 26702 y Ley N° 28364. Lima, 08 de septiembre.
- 2015 Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA – Reglamento del D.L. N° 1177. Lima, 02 de noviembre.
- 2016 Decreto Supremo N° 051-2016-VIVIENDA – Reglamento del D.L. N° 1196, D.L. que modifica la Ley N° 26702 y la Ley N° 28364. Lima, 21 de marzo.

#### PODER LEGISLATIVO

- 1995 Ley N° 26506 – Ley que modifica decretos legislativos que aprobaron las normas sobre protección al consumidor y publicidad en defensa del consumidor. Lima, 08 de julio.
- 1998 Ley N° 26923 – Ley que establece que los organismos públicos descentralizados y organismos reguladores dependerán de la presidencia del consejo de ministros. Lima, 30 de enero.
- 1998 Ley N° 27049 – Ley que precisa el Derecho de los Ciudadanos a no ser discriminado en el consumo, modificando diversos artículos del D.L. N° 706. Lima, 28 de diciembre.
- 1999 Ley N° 27108 – Ley que deroga los D.U. N°s 025-98 y 001-99. Lima, 10 de mayo.
- 1999 Ley N° 27111 – Ley que aprueba la transferencia de PROMCEPRI a la COPRI y de organismos descentralizados a diversos ministerios. Lima, 19 de abril.
- 1999 Ley N° 27251 - Ley que modifica el D.L. N° 716. Lima, 15 de diciembre.
- 2000 Ley N° 27311 – Ley del Fortalecimiento del Sistema de Protección al Consumidor. Lima, 26 de junio.
- 2001 Ley N° 27598 – Ley que modifica el D.L. N° 706, normas sobre protección al consumidor. Lima 13 de diciembre.
- 2002 Ley N° 27846 – Ley que precisa los alcances del art. 40 del DS 039-2000-ITINCI. Lima, 19 de septiembre.

- 2004 Ley N° 28300 – Ley que modifica el art. 7 del T.U.O. del D.L. N° 716. Lima, 22 de julio.
- 2004 Ley N° 28364 – Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria. Lima, 21 de octubre.
- 2005 Ley N° 28587 – Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en materia de Servicios Financieros. Lima, 19 de julio.
- 2010 Ley N° 29571 – Código de Protección y Defensa del Consumidor. Lima, 14 de agosto.
- 2012 Ley N° 29888 – Ley que modifica la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, y la Ley 28587, Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en materia de servicios financieros, sobre transparencia de la información y modificaciones contractuales. Lima, 04 de junio.
- 2015 Ley N° 30335 – Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera. Lima, 23 de junio.
- 2015 Decreto Legislativo N° 1232 – Modifica varios artículos del D.L. N° 1049. Lima, 25 de septiembre.

#### SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y AFPS

- 2008 Resolución SBS N° 11358-2008 – Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y Exigencia de Provisiones. Lima, 19 de noviembre.
- 2012 Resolución SBS N° 8181-2012 – Reglamento de Transparencia de Información y Contratación con Usuarios del Sistema Financiero. Lima, 25 de octubre.

#### NORMAS LEGALES EXTRANJERAS

##### CONGRESO NACIONAL CHILENO

- 1993 Ley N° 19281 – Establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de venta. Santiago, 15 de diciembre.

#### PÁGINA WEB

Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

- 2015 *“Lima tiene un déficit de 500 mil vivienda”*. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios. Lima. 16 de julio. Consulta: 20 de enero del 2016.  
<http://www.adiperu.pe/noticias/lima-tiene-un-deficit-de-500-mil-viviendas/>

Corilloclla, Pavel

- 2007 *“Protección al Consumidor: entre la Teoría Económica y la Teoría de los Derechos Fundamentales”*. CEEDE. Documento de Trabajo N° 06, Agosto. Consulta: 16 de octubre del 2015.

[http://www.ceede.org.pe/download/DTN6\\_Proteccionalconsumidor.pdf](http://www.ceede.org.pe/download/DTN6_Proteccionalconsumidor.pdf)

Echaíz, Daniel

2012 “El consumidor en los contratos inmobiliarios”. Revista de Derecho y Cambio Social. Lima. Número 27. Año IX. Consulta: 17 de noviembre del 2015.

[http://www.derechoycambiosocial.com/revista027/consumidor\\_en\\_contratos\\_inmobiliarios.pdf](http://www.derechoycambiosocial.com/revista027/consumidor_en_contratos_inmobiliarios.pdf)

PODER

2016 “Perú es uno de los 10 países más corruptos del mundo por sus sentencias judiciales”. PODER. Lima: 25 de febrero. Consulta: 05 de mayo del 2016.

<https://poder.pe/2016/02/25/00834-peru-es-uno-de-los-10-paises-mas-corruptos-del-mundo-por-sus-sentencias-judiciales/>

Vinatea, Ricardo

2013 “El derecho del consumidor como nuevo paradigma del derecho en una Economía Social de Mercado”. Ponencia presentada en Seminario Derecho Ordenador del Consumo. Comisión de Actos Oficiales encargada de organizar los actos conmemorativos para la celebración oficial del Día del Juez y Aniversario de la Corte Superior de justicia de Lima para el presente año judicial 2013. Lima. 09 de julio. Consulta: 16 de octubre del 2015.

[http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d3685a00405440d3b0d4f647fc427cac/D\\_Derecho\\_Consumidor\\_120713.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d3685a00405440d3b0d4f647fc427cac](http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d3685a00405440d3b0d4f647fc427cac/D_Derecho_Consumidor_120713.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d3685a00405440d3b0d4f647fc427cac)

## REVISTAS

Bullard, Alfredo

2010 “¿Es el consumidor un idiota?: El falso dilema entre el consumidor razonable y el consumidor ordinario”. Revista de la Competencia y la Propiedad Intelectual. Lima, Año 2006, Número 10.

Tartarini, Tulio

2005 “Aspectos Tributarios del Contrato de Capitalización Inmobiliaria”. Revista de Derecho & Sociedad. Lima, Año XVI, Número 24.