



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI



Firmado digitalmente por VILLA
GARCIA VARGAS Javier Eduardo
Raymundo FAU 20133840633 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11.07.2020 08:10:52 -05:00

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE LA OFICINA REGIONAL DEL
INDECOPI DE PIURA
PROCEDIMIENTO : DE PARTE
DENUNCIANTE : ALLEM MARÍA ELENA AGIP PALOMINO
DENUNCIADA : PROMOTORA CHULUCANAS S.A.C.
MATERIAS : DEBER DE IDONEIDAD
IMPROCEDENCIA
NULIDAD
ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON
BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

SUMILLA: *Se declara la nulidad parcial de la resolución de imputación de cargos y de la resolución venida en grado, por vulneración del principio de congruencia procesal, en tanto el órgano de primera instancia imputó y se pronunció, respectivamente, sobre las conductas referidas a que Promotora Chulucanas S.A.C. habría incumplido con los siguientes ofrecimientos en el proyecto inmobiliario objeto de controversia: (a) calles con pendientes del 2% que evacúen el agua de lluvias; y, (b) drenes. Ello, en la medida que dichos hechos formaban parte de una sola conducta, referida a que la denunciada no habría cumplido con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, en lo concerniente a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario objeto de controversia era no inundable. En consecuencia, se dejan sin efecto las sanciones impuestas, la medida correctiva ordenada, la condena de la denunciada al pago de las costas y los costos del procedimiento y su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, por tales extremos.*

En vía de integración, se declara improcedente, por vulneración del principio del non bis in ídem, la denuncia interpuesta contra Promotora Chulucanas S.A.C., por presunta infracción del Código de Protección y Defensa del Consumidor. Ello, en tanto la denunciada ya había sido imputada y sancionada en el marco de la tramitación del Expediente 106-2019/CPC-INDECOPI-PIU, por no cumplir con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, referida a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario objeto de controversia -que comprendía el inmueble de la denunciante- era no inundable.

De otro lado, se revoca la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Promotora Chulucanas S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en el extremo referido a que incumplió con los ofrecimientos publicitarios, así como lo estipulado en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante respecto de: (a) la existencia de una zona comercial y zona deportiva; (b) mejoramiento de la red de desagüe; y, (c)



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

pistas y veredas; y, en consecuencia, se declara improcedente la misma, toda vez que la potestad sancionadora de la Administración había prescrito en tales extremos. En consecuencia, se dejan sin efecto las sanciones impuestas, la medida correctiva ordenada, la condena de la denunciada al pago de las costas y los costos del procedimiento y su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, por tales extremos.

Por otra parte, se confirma la resolución apelada en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Promotora Chulucanas S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto quedó acreditado que incumplió con los ofrecimientos realizados, respecto de: (a) el mantenimiento permanente de zonas comunes e internas; (b) el mantenimiento estético y despejado de la parte exterior del pórtico de ingreso principal al proyecto; y, (c) la independización del inmueble adquirido en un breve plazo de tiempo.

SANCIONES:

- ***1 UIT, por no haber cumplido con el mantenimiento de las zonas comunes e internas;***
- ***1 UIT, por no haber cumplido con dar mantenimiento estético y despejado a la parte exterior del pórtico de ingreso principal al proyecto;***
y,
- ***1 UIT, por no haber cumplido con independizar el inmueble de la denunciante en un breve plazo de tiempo.***

Lima, 3 julio de 2020

ANTECEDENTES

1. El 15 de marzo de 2019, la señora Allem María Elena Agip Palomino (en adelante, la señora Agip) denunció a Promotora Chulucanas S.A.C.¹ (en adelante, la Inmobiliaria) ante la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura (en adelante, la Comisión), por presunta infracción de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), entre otros, en atención a los siguientes hechos:

- (i) El 22 de diciembre de 2014, celebró con la Inmobiliaria un contrato de compraventa de un inmueble ubicado en el lote 12 mza H (en adelante,

¹ R.U.C. 20545897785 con domicilio fiscal ubicado en mza. X lote. 29 int. 1 AA.HH. Vate Manrique (Fundo La Antonia), Piura - Morropon – Chulucanas.



- el inmueble) del proyecto denominado “Valle Camila” – distrito de Chulucanas, provincia de Morropon y departamento de Piura (en adelante, el proyecto);
- (ii) el 24 de febrero de 2019, trató de salir del proyecto a través del único pórtico de acceso y salida del mismo²; no obstante, se vio imposibilitada debido a la acumulación de agua de lluvia en dicha área, pese a que se le ofreció, a través de la publicidad que mostraba la Inmobiliaria, que la zona en donde se encontraba ubicado su inmueble era no inundable; asimismo, la acumulación de agua se presentaba en distintas áreas dentro del proyecto;
- (iii) además de ello, la Inmobiliaria incumplió con lo ofrecido en su publicidad, así como en el contrato de compraventa suscrito, respecto de lo siguiente:
- Calles con pendiente del 2% que evacúen el agua de lluvias;
 - drenes;
 - mejoramiento y ampliación de la red de desagüe con el fin de evacuar las aguas servidas del proyecto;
 - zona comercial y deportiva;
 - mantenimiento permanente de zonas comunes e internas;
 - accesorios de buena calidad para los inmuebles;
 - pistas y veredas; y,
 - independización de su inmueble en un corto plazo de tiempo; y,
- (iv) mediante carta del 23 de enero de 2018, la Inmobiliaria se comprometió al mantenimiento estético y acceso despejado del pórtico de ingreso principal al proyecto; sin embargo, ello no fue cumplido³.
2. Mediante Resolución 1 del 11 de abril de 2019, la Secretaría Técnica de la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura (en adelante, la Secretaría Técnica) admitió a trámite la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, imputándole, entre otros, que no habría cumplido con los ofrecimientos publicitarios, así como lo estipulado en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante, en los extremos referidos a: (a) calles con pendientes del 2% que evacúen el agua de lluvias; y, (b) drenes.
3. En sus descargos, la Inmobiliaria alegó lo siguiente:
- (i) A fin de ejecutar el proyecto, realizó distintos tipos de estudios –entre ellos, el de estimación de riesgos y estudios de pavimento- en los cuales se evaluó el terreno en caso de fenómenos naturales (calificando

² Ello, en tanto le informaron que los equipos con los cuales trabajaba corrían grave peligro de deteriorarse debido a las intensas lluvias que presentaba la zona.

³ Cabe señalar que la señora Agip no solicitó medida correctiva alguna en su escrito de denuncia.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

- a las lluvias e inundaciones como de riesgo medio) y las técnicas del diseño y construcción de pistas;
- (ii) todos los estudios realizados conllevaron a la aprobación de: (a) cambio de suelo; (b) zonificación y vías; (c) certificado de parámetros urbanísticos; (d) licencia de habilitación urbana; (e) factibilidad de agua, desagüe y luz; y, (f) código techo propio;
 - (iii) de acuerdo con la publicidad mostrada, así como del contrato de compraventa suscrito, se ofreció a la denunciante, entre otros, lo siguiente:
 - planta de tratamiento de desagüe propia y exclusiva para el proyecto;
 - drenes;
 - zona comercial que contaba con un *minimarket*, centro médico, restaurante y gimnasio;
 - zonas deportivas; y,
 - pistas y veredas que conectaban todo el proyecto, con pendientes del 2% para un adecuado manejo de las aguas de lluvia;
 - (iv) sin embargo, estas áreas no fueron ofrecidas como obras iniciales, sino como parte del cronograma general de obras; en tanto que, de acuerdo a la licencia de habilitación urbana obtenida en diciembre de 2017, tenía un plazo de diez (10) años para la ejecución total del proyecto;
 - (v) de acuerdo a lo contratado y ofrecido mediante la publicidad, la habilitación urbana de la primera etapa del proyecto se encontraba avanzada de la siguiente manera: (a) pórtico de ingreso principal, redes de agua y alcantarillado al 100%; y, (b) veredas terminadas y pavimentación en un 83% y 37%, respectivamente;
 - (vi) además, de acuerdo a los estudios realizados, las pistas y veredas fueron puestas a prueba a raíz del Fenómeno del Niño en abril de 2017, sin que ningún inmueble haya sido afectado, por lo que el ofrecimiento realizado fue cumplido;
 - (vii) la zona afectada por las lluvias –parte exterior del pórtico de ingreso principal- era un espacio público cuya administración era responsabilidad de la Municipalidad Provincial de Morropon – Chulucanas (en adelante, la Municipalidad); no obstante, entendía que era responsable de la ejecución del acceso que conectaba el proyecto con las calles de la ciudad, el cual estaba siendo desarrollado;
 - (viii) pese a que no era un condominio privado, se hacía cargo de la limpieza externa y del recojo de basura; y,
 - (ix) la red de alcantarillado del inmueble de la denunciante no presentó rebalses aún en épocas de lluvia.
4. Por Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU del 11 de setiembre de 2019, la Comisión emitió el siguiente pronunciamiento:

- (i) Declaró improcedente la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por

M-SPC-13/1B

4/30

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe



presunta infracción del Código, en el extremo referido a que no habría cumplido con los ofrecimientos publicitarios, así como lo estipulado en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante, en lo referido a que se habría visto imposibilitada de salir del proyecto debido a la acumulación de agua de lluvia en el pórtico de ingreso y salida del mismo;

- (ii) declaró improcedente la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en el extremo referido a que no habría cumplido con los ofrecimientos publicitarios, así como lo estipulado en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante respecto de los accesorios de buena calidad para su inmueble, toda vez que la potestad sancionadora de la autoridad administrativa había prescrito;
 - (iii) declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto quedó acreditado que no cumplió con el ofrecimiento publicitario, así como lo estipulado en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante en lo referido a: (a) calle con pendientes de 2% que evacuaran el agua de lluvias; (b) drenes; (c) mejoramiento y ampliación de la red de desagüe con el fin de evacuar las aguas servidas del proyecto; (d) zona comercial y deportiva; (e) mantenimiento permanente de zonas comunes e internas; (f) pistas y veredas; (g) independización del inmueble en un breve periodo de tiempo; y, (h) mantenimiento estético y acceso despejado del pórtico de ingreso principal al proyecto; sancionándola con una multa de 1 UIT por cada conducta infractora;
 - (iv) ordenó a la Inmobiliaria, en calidad de medida correctiva de oficio que, en un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de notificada la resolución, cumpla con: (a) realizar las gestiones necesarias y pertinentes a fin de obtener la independización del inmueble de la denunciante; y, (b) detallar un cronograma sobre la ejecución de los ofrecimientos denunciados por la señora Agip, el cual deberá contemplar plazos de ejecución razonables teniendo en consideración el tiempo transcurrido desde la disposición del inmueble por la denunciante;
 - (v) condenó a la Inmobiliaria al pago de las costas y costos del procedimiento a favor de la señora Agip; y,
 - (vi) dispuso la inscripción de la Inmobiliaria en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, el RIS).
5. El 17 de octubre de 2019, la Inmobiliaria apeló la Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU, señalando lo siguiente:

Sobre las calles con pendientes de 2% que evacúen el agua de lluvias, drenes y pistas y veredas



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPÍ

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPÍ

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPÍ-PIU

- (i) Ejecutó el proyecto de acuerdo a los estudios realizados previamente, garantizando que en las pistas y veredas no se acumule el agua de lluvia, por lo que la publicidad referida a que no era inundable fue cumplida; asimismo, dichas pistas y veredas fueron construidas con una pendiente del 2% y ello quedó materializado con la obtención de la licencia de habilitación urbana del proyecto;
- (ii) pese al Fenómeno del Niño ocurrido en abril de 2017 y las lluvias de febrero de 2019, ninguna de las familias que vivía en el proyecto tuvieron riesgo de que sus inmuebles sufran inundaciones;
- (iii) la Comisión carecía de competencia técnica para determinar la veracidad de lo denunciado, por lo que requería la opinión de un perito independiente;
- (iv) el área no inundable publicitada era referida a toda el área interna del proyecto; no obstante, en la imputación se hacía referencia a la parte exterior del pórtico de ingreso principal, cuyo trabajo de mejora era responsabilidad de la Municipalidad, por lo que la resolución apelada no se encontraba debidamente motivada;
- (v) en caso se quisiera ejecutar una obra que permita que el agua de lluvia discurra con normalidad, tenía que contar con un certificado de inexistencia de restos arqueológicos, caso contrario, podría ser sancionada con una multa de hasta 1000 UIT; cabe señalar que dicho certificado fue requerido el año 2014 sin obtener respuesta;

Sobre el mejoramiento de la red de desagües, zona comercial y deportiva

- (vi) el proyecto estaba diseñado para ser construido en seis (6) etapas, contando con un plazo de diez (10) años contado desde la obtención de la habilitación urbana -18 de diciembre de 2017-; además, luego de ejecutadas formarían parte de la administración municipal al ser áreas públicas;
- (vii) dichos ofrecimientos no formaban parte del contrato de compraventa suscrito con la denunciante, asimismo, tampoco existió publicidad al respecto;

Sobre el mantenimiento de las zonas comunes e internas, mantenimiento estético y acceso despejado y la independización del inmueble en un breve plazo de tiempo

- (viii) tanto lo ofrecido en la carta del 23 de enero de 2018, así como el mantenimiento de las zonas comunes e internas fue cumplido cabalmente; asimismo, se realizaría hasta que las áreas públicas pasen a la administración municipal a través de la conformidad y recepción de



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

- obra, gestión que inició en el mes de octubre de 2016;
- (ix) realizó pagos a una tercera persona con el fin de retirar la basura y dar al mantenimiento del proyecto; y,
 - (x) el proceso de independización se vio entorpecido por las barreras burocráticas que presentaba la Municipalidad, siendo que el 13 de febrero de 2019, solicitó nuevamente a la entidad edil la recepción y conformidad de obra con el fin de lograr la independización del inmueble de la denunciante.

ANÁLISIS

I. Cuestiones Previas

(i) Sobre los extremos consentidos

- 6. Antes de efectuar el análisis de fondo correspondiente, se debe precisar que el análisis de la Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU, se limitará a los extremos impugnados por la Inmobiliaria en su recurso de apelación (extremos declarados fundados).
- 7. En tal sentido, considerando que la señora Agip no apeló en su oportunidad la Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU, en los extremos que le resultaron desfavorables (extremos improcedentes), se deja constancia de que los mismos han quedado consentidos.

(ii) Sobre la supuesta falta de motivación de la resolución venida en grado

- 8. En su escrito de apelación, la Inmobiliaria alegó que la resolución apelada no se encontraba debidamente motivada, en tanto en la imputación se hacía referencia a la parte exterior del pórtico de ingreso principal, cuyo trabajo de mejora era responsabilidad de la Municipalidad.
- 9. Respecto de dicho alegato y sin perjuicio de analizar el fondo de la controversia en la presente resolución, contrariamente a lo alegado por la Inmobiliaria, de la lectura de la resolución venida en grado -y sin que necesariamente este Colegiado comparta los argumentos desarrollados por la Comisión-, se aprecia que dicho órgano funcional analizó las actuaciones procedimentales de ambas partes, basando su decisión en las mismas y en las normas correspondientes⁴.

⁴ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, aprobado por DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS. Artículo 6°.- Motivación del acto administrativo.** 6.1 La motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.



10. En virtud a lo anteriormente expuesto, esta Sala considera que corresponde desestimar el alegato formulado por la Inmobiliaria en dicho extremo, toda vez que la Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU no contiene ningún vicio en la motivación que afecte su validez.
- II. Sobre el análisis de forma independiente de dos (2) conductas, pese a que estas se encontraban estrechamente vinculadas entre sí, al estar referidas a que la Inmobiliaria no habría cumplido con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, a saber, que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario era no inundable
11. El artículo 10º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General), establece los supuestos en que podrá considerarse un acto administrativo como nulo, encontrándose entre ellos el defecto u omisión de sus requisitos de validez. Por su parte, el artículo 3º de dicho cuerpo normativo, señala que el contenido del acto administrativo comprende todas las cuestiones discutidas en el procedimiento que lo generó⁵.
12. De igual manera, el artículo 5º.4 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General dispone que el contenido de un acto administrativo debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados en el procedimiento⁶.
13. El principio de congruencia se sustenta en el deber de la Administración de emitir un pronunciamiento respecto de todos los planteamientos formulados por los administrados, sea para acogerlos o desestimarlos, de modo tal que mediante la resolución que decida sobre dicha pretensión la Administración emita íntegramente opinión sobre la petición concreta de los administrados.

⁵ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 3º.- Requisitos de validez de los actos administrativos.**

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

(...)

2. Objeto o contenido. - Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación (...).

⁶ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL aprobado por DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 5º. - Objeto o contenido del acto administrativo.**

(...)

5.4 El contenido debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados (...)



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

14. Un objeto o contenido irregular será aquel que es incongruente con las cuestiones planteadas por los administrados. De esto último se deriva la exigencia del deber de congruencia entre lo alegado por las partes y lo resuelto por el juzgador⁷.
15. Por su parte, el Código Procesal Civil, de aplicación supletoria a los procedimientos administrativos, regula el principio de congruencia procesal⁸, señalándose que tal principio impone la obligación del juzgador de fallar según lo alegado. Por tanto, el juzgador, al emitir un pronunciamiento, debe analizar las pretensiones de las partes, no pudiendo resolver más allá de lo demandado, ni sobre punto o pretensión no planteada, ni tampoco omitir lo expresamente pretendido.
16. Mediante Resolución 1 del 11 de abril de 2019, la Secretaría Técnica admitió a trámite la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, imputándole, entre otros, que no habría cumplido con los ofrecimientos referidos a: (a) calles con pendientes del 2% que evacúen el agua de lluvias; y, (b) drenes.
17. Ahora, por Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU, la Comisión, entre otros, declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por los extremos antes detallados.
18. No obstante, del escrito de denuncia de la señora Agip, se puede advertir que dichas conductas formaban parte del hecho principal denunciado referido a que la Inmobiliaria no habría cumplido con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, en lo concerniente a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario objeto de controversia -que comprendía el inmueble de la denunciante- era no inundable.
19. En efecto, del escrito de denuncia plasmado por la señora Agip, se advierte lo siguiente⁹:

⁷ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Aprobado por DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 198º.- Contenido de la resolución. -**
(...)

198.2 En los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede.

⁸ **CÓDIGO PROCESAL CIVIL. TÍTULO PRELIMINAR. Artículo VIIº.-** El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

Artículo 122º.- Las resoluciones contienen: (...)

4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente; (...).

⁹ En fojas 4 y 5 del expediente.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

“(…) A la altura del pórtico mismo parecía más un río o un badén que el ingreso-salida de una urbanización que ofrece una zona no inundable, como lo promocionaron en afiches, gigantografías, videos publicitarios y redes sociales (…)

El caudal de lluvias no solo se acumuló fuera del pórtico de Valle Camila sino también dentro, en varias pistas sin terminar e incluso en las mismas pistas, evidenciándose que el sistema de manejo de agua de lluvias es ineficiente. El agua de lluvias no va a ningún sistema de drenaje autónomo y tampoco se ha mejorado el preexistente que pasa a metros del pórtico.

Promotora Chulucanas SAC ha ofrecido, en publicidad y en el mismo contrato de minuta, calles con pendientes de 2% que evacúen el agua de lluvias, drenes (el dren Micaela Bastidas, que ya existía antes del proyecto no ha sido ampliado. (…))”

(Subrayado y resaltado nuestro)

20. En ese sentido, esta Sala advierte que el órgano de primera instancia imputó y efectuó un análisis independiente sobre las dos (2) citadas conductas, pese a que estos hechos se encontraban estrechamente vinculados entre sí, en tanto estaban referidos a que la Inmobiliaria no habría cumplido con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, en lo concerniente a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario era no inundable, debiendo de haber sido analizada ésta última conducta como una sola; no obstante, ello no ocurrió.
21. En atención a lo antes expuesto, la Secretaría Técnica no debió imputar y la Comisión no debió pronunciarse de manera independiente sobre estos dos (2) citados hechos, pues los mismos se encontraban vinculados entre sí, debiendo de ser analizados en una sola imputación, conforme a lo señalado anteriormente.
22. Por tanto, corresponde declarar la nulidad parcial de la resolución de imputación de cargos y de la resolución venida en grado, por vulneración del principio de congruencia procesal, en tanto el órgano de primera instancia imputó y se pronunció, respectivamente, sobre las conductas referidas a que la Inmobiliaria habría incumplido con los siguientes ofrecimientos en el proyecto inmobiliario objeto de controversia: (a) calles con pendientes del 2% que evacúen el agua de lluvias; y, (b) drenes. Ello, en la medida que dichos hechos formaban parte de una sola conducta, referida a que la denunciada no habría cumplido con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, en lo concerniente a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario objeto de controversia era no inundable.



23. No obstante, en aplicación del artículo 227º del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹⁰, teniendo en cuenta que la nulidad invocada no ha vulnerado el derecho de defensa de la denunciada, corresponde pronunciarse, en vía de integración, sobre la materia de fondo referida a que la Inmobiliaria no habría cumplido con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, en lo concerniente a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario era no inundable.

Sobre el principio del *non bis in ídem*

24. Los presupuestos procesales constituyen elementos indispensables que permiten a la autoridad administrativa dictar un pronunciamiento válido sobre el fondo de la controversia. Como lo señala la doctrina procesal, los presupuestos procesales son la competencia del juez, la capacidad de las partes, las formas esenciales del procedimiento, el interés para obrar y la legitimidad para obrar¹¹.
25. Al respecto, el principio de *non bis in ídem*, reconocido en el artículo 139º incisos 3 y 13 de la Constitución Política del Perú¹², constituye una expresión del principio del debido proceso¹³ y de proporcionalidad o prohibición de excesos por el cual no es posible establecer de manera simultánea o sucesiva una doble persecución o sanción cuando se presenta

¹⁰ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 227º. - Resolución.** (...)

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

¹¹ **MONROY GALVEZ, Juan.** Las Excepciones en el Código Procesal Civil Peruano. En: Themis 27, p.24.

¹² **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ. Artículo 139º.** - Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

(...)

13. La prohibición de revivir procesos fenecidos con resolución ejecutoriada. La amnistía, el indulto, el sobreseimiento definitivo y la prescripción producen los efectos de cosa juzgada.

¹³ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente 2050-2002-AA del 16 de abril de 2003.

"2. El derecho de no ser sancionado dos veces por un mismo hecho o el de no ser procesado dos veces (*ne bis in ídem*), constituye un contenido implícito del derecho al debido proceso reconocido en el inciso 3) del artículo 139º de la Constitución.

3. (...) Este principio contempla la prohibición de la aplicación de múltiples normas sancionadoras, la proscripción de ulterior juzgamiento cuando por el mismo hecho ya se haya enjuiciado en un primer proceso en el que se haya dictado una resolución con efecto de cosa juzgada"



concurrentemente la identidad de sujeto, hecho y fundamento¹⁴.

26. En el ámbito administrativo, el principio de *non bis in ídem* se encuentra expresamente comprendido dentro de los principios que deben regir los procedimientos sancionadores, de conformidad con el artículo 248° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹⁵.
27. El principio de *non bis in ídem* tiene una doble configuración: una vertiente material o de orden sustantivo y una vertiente formal de naturaleza procesal. En su aspecto sustantivo o material, este principio expresa la imposibilidad de imponer, por un mismo hecho, dos (2) sanciones sobre el mismo administrado. En su aspecto formal o procesal, este principio se configura en la prohibición de que nadie puede ser juzgado dos veces por los mismos hechos infractores¹⁶.
28. Para determinar si se verifica un supuesto que vulnera el principio de *non bis in ídem*, debe establecerse si concurren los siguientes requisitos:
- (i) Identidad subjetiva, que consiste en que la doble incriminación o imputación sea dirigida frente al mismo administrado (parte denunciada¹⁷);
 - (ii) identidad objetiva, esto es, que los hechos constitutivos de la infracción sean los mismos que fueron materia de análisis en un procedimiento previo; e,
 - (iii) identidad causal o de fundamento, entendida como la existencia de coincidencia (superposición exacta) entre los bienes jurídicos protegidos y los intereses tutelados por las distintas normas sancionadoras.

¹⁴ **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica. 2001, p. 522.

¹⁵ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL aprobado por DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 248°.- Principios de la potestad sancionadora administrativa.**
(...) Non bis in ídem. - No se podrán imponer sucesiva o simultáneamente una pena y una sanción administrativa por el mismo hecho en los casos en que se aprecie la identidad del sujeto, hecho y fundamento.
(...)

¹⁶ El Tribunal Constitucional se ha referido a ambas manifestaciones del *non bis in ídem* en el fundamento 19 de la Sentencia recaída en el Expediente 2050-2002-PA/TC:
"a. En su formulación material (...) expresa la imposibilidad de que recaigan dos sanciones sobre el mismo sujeto por una misma infracción, puesto que tal proceder constituiría un exceso del poder sancionador, contrario a las garantías propias del Estado de Derecho. (...)
b. En su vertiente procesal, tal principio significa 'nadie puede ser juzgado dos veces por los mismos hechos', es decir, que un mismo hecho no pueda ser objeto de dos procesos distintos o, si se quiere, que se inicien dos procesos con el mismo objeto"

¹⁷ Criterio establecido mediante Resolución 0722-2019/SPC-INDECOPI del 18 de marzo de 2019.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

29. En el presente caso, esta Sala verifica que, en el marco de la tramitación del presente procedimiento, la señora Agip cuestionó que la Inmobiliaria no habría cumplido con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, en lo concerniente a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario era no inundable.
30. Por su parte, la Inmobiliaria, a lo largo del procedimiento negó su responsabilidad respecto de dicha conducta, alegando, entre otros argumentos, que cumplió con lo ofrecido en su publicidad al ejecutar el proyecto de acuerdo a los estudios realizados previamente y que ninguna de las familias que vivía en el proyecto tuvieron riesgo de que sus inmuebles sufran inundaciones.
31. Sobre ello, resulta oportuno señalar que, la conducta antes referida también fue objeto de discusión y de sanción en otro procedimiento seguido ante el Indecopi contra la Inmobiliaria (tramitado bajo el Expediente 0106-2019/CPC-INDECOPI-PIU¹⁸ y agotando la vía administrativa mediante la emisión de la Resolución 0932-2020/SPC del 26 de junio de 2020¹⁹), siendo que únicamente existió una diferencia entre el caso en mención con el presente, a saber, las personas que pusieron en conocimiento de la autoridad administrativa el hecho atribuido a la Inmobiliaria (esto es, los administrados que actuaron en calidad de “denunciantes”).
32. De acuerdo a ello, se puede advertir no sólo una identidad subjetiva²⁰ y causal²¹ en ambos procedimientos, sino también una identidad en el objeto de análisis de los mismos, lo que supondría un eventual doble juzgamiento a la Inmobiliaria por el mismo hecho y fundamento referido a que no cumplió con

¹⁸ Con ingreso en Sala 0024-2020/SPC-APELACIÓN.

¹⁹ En efecto, de la revisión de la Resolución 637-2019/CPC-INDECOPI-PIU del 11 de setiembre del 2019, la Sala resolvió lo siguiente:

“(…)

RESUELVE:

“(…)

PRIMERO: Confirmar la Resolución 637-2019/CPC-INDECOPI-PIU emitida el 11 de setiembre de 2019 por la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por la señora Amanda Montenegro Castillo contra Promotora Chulucanas S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto quedó acreditado que no cumplió con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, referida a que la zona en donde se encontraba ubicado su inmueble era no inundable (…)” (subrayado y resaltado es nuestro)

²⁰ En ambos procedimientos la denuncia ha sido interpuesta contra Promotora Chulucanas S.A.C.

²¹ Ambos procedimientos versan sobre presuntas infracciones de normas del Código de Protección y Defensa del Consumidor, relacionadas con el deber de idoneidad, referidas al ofrecimiento de un proyecto inmobiliario como uno no inundable.



el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, en lo concerniente a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario era no inundable.

33. En atención a lo expuesto, se puede advertir la existencia de la concurrencia de los tres (3) requisitos (identidad subjetiva, objetiva y causal) que permiten advertir que un pronunciamiento de fondo sobre el defecto alegado por la denunciante supone la vulneración del principio del *non bis in ídem* en su vertiente procesal, dada la existencia de una duplicidad de procedimientos referidos al mismo hecho y fundamentos.
34. De lo anterior, resulta evidente que la conducta cuestionada en el presente caso por la señora Agip contra la Inmobiliaria, ya había sido previamente analizada y sancionada por parte de la autoridad de consumo en mérito de la denuncia formulada por otra administrada; por lo que, en aplicación del principio de *non bis in ídem*, era claro que no era posible volver a discutir dicha controversia nuevamente ni desplegar la potestad sancionadora de la autoridad al respecto, pues no era viable establecer de manera simultánea o sucesiva una doble investigación y/o sanción contra la misma denunciada por el mismo hecho infractor, bajo el mismo fundamento.
35. A mayor abundamiento, corresponde indicar que, incluso, en la Resolución 0932-2020/SPC del 26 de junio de 2020, que agotó la vía administrativa del procedimiento administrativo tramitado el bajo el Expediente 0106-2019/CPC-INDECOPI-PIU, se dictó como medida correctiva que la Inmobiliaria cumpla con realizar las gestiones necesarias y pertinentes a fin de dar cumplimiento a lo ofrecido en su publicidad, en lo referido a que el proyecto inmobiliario estaría ubicado en una zona no inundable²².
36. En atención a lo expuesto, este Colegiado considera que corresponde declarar improcedente, por vulneración del principio del *non bis in ídem*, la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto quedó acreditado que la denunciada ya había sido imputada y sancionada en el marco de la tramitación del Expediente 106-2019/CPC-INDECOPI-PIU, al no cumplir con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, en lo concerniente a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario era no inundable.
37. En la medida que se ha declarado la improcedencia de la denuncia

²²

Al respecto, cabe señalar que dicha medida correctiva fue ordenada en términos amplios, abarcando la totalidad del área en que sería ejecutado el proyecto inmobiliario "Valle Camila" y la zona exterior del pórtico de ingreso principal al mismo, esto último, en la medida que ello fue ofrecido en la publicidad brindada a la denunciante, conforme se desprende del análisis efectuado en dicho pronunciamiento.



interpuesta contra la Inmobiliaria por la aplicación del principio del *non bis in idem*, en el extremo referido a no cumplir con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, carece de objeto pronunciarse sobre el resto de argumentos vertidos por la señora Agip y la Inmobiliaria en el procedimiento.

III. Sobre la prescripción administrativa

38. El artículo 91º del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General señala que, para iniciar un procedimiento, las autoridades administrativas, de oficio, deben asegurarse de su propia competencia.
39. En virtud a ello, la Administración se encuentra obligada a revisar, incluso de oficio, los requisitos de procedencia, entre ellos, su competencia, siendo este uno de los presupuestos fundamentales para que la Administración pueda analizar el fondo de lo reclamado por el administrado, pues en caso se desprenda de los actuados que el Indecopi no es competente para conocer el hecho denunciado, se deberá declarar la improcedencia de dicha denuncia.
40. La prescripción en materia administrativa consiste en la extinción de la responsabilidad por el transcurso del tiempo que acarrea indefectiblemente la pérdida del "*ius puniendi*" del Estado, eliminando- por tanto- la posibilidad de que la autoridad administrativa pueda determinar la existencia de una conducta infractora y aplicar válidamente una sanción al responsable.
41. El plazo de prescripción para sancionar los ilícitos administrativos en materia de protección al consumidor se rige por el artículo 121º del Código²³, norma vigente al momento de la interposición de la denuncia, el cual dispone que la acción para sancionar las infracciones a dicha norma prescribe a los dos (2) años de cometidos tales ilícitos. Transcurrido dicho plazo, la autoridad administrativa pierde la potestad de investigar y sancionar las infracciones que hubieran podido cometer los proveedores en la venta de bienes y la prestación de servicios.
42. La referida norma establece que para el cómputo del plazo de prescripción se aplica lo dispuesto en el artículo 252⁰²⁴ del TUO de la Ley del

²³ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 121º. - Plazo de prescripción de la infracción administrativa.** Las infracciones al presente Código prescriben a los dos (2) años contados a partir del día en que la infracción se hubiera cometido o desde que cesó, si fuera una infracción continuada.
Para el cómputo del plazo de prescripción o su suspensión se aplica lo dispuesto en el artículo 233º de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

²⁴ El Código hace referencia al artículo 233º de la Ley de Procedimiento Administrativo General, esto fue antes de la aprobación del TUO de la LPAG, donde lo dispuesto en dicho artículo ahora se encuentra contenido en el artículo 252º del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.



Procedimiento Administrativo General²⁵, el cual hace referencia a las infracciones instantáneas, permanentes y continuadas.

43. Al respecto, debe precisarse que una infracción es instantánea cuando *“la lesión o puesta en peligro del bien jurídico protegido se produce en un momento determinado, en el que la infracción se consuma, sin producir una situación antijurídica duradera”*; es infracción instantánea con efectos permanentes, cuando se genera *“un estado de cosas contrario al ordenamiento jurídico, que se mantiene. (...) aunque los efectos de la conducta infractora sean duraderos y permanezcan en el tiempo, la consumación de ésta es instantánea, por lo que es a partir de este momento en que debe contarse el plazo de prescripción de la infracción”*; es infracción continuada, cuando *“se realizan diferentes conductas, cada una de las cuales constituye por separado una infracción, pero que se consideran como una única infracción, siempre y cuando formen parte de un proceso unitario”*; y, finalmente, es infracción permanente aquella *“en donde el administrado se mantiene en una situación infractora, cuyo mantenimiento le es imputable. (...) no son los efectos jurídicos de la conducta infractora los que persisten, sino la conducta misma”*²⁶.
44. En otras palabras, la infracción es instantánea cuando su consumación se agota en el mismo momento en que se han realizado todos sus elementos constitutivos; es permanente cuando la consumación se prolonga en el tiempo; y continuada cuando con unidad de propósito del proveedor y pluralidad de conductas se vulnera un mismo precepto legal.
45. Las infracciones permanentes se caracterizan porque determinan la creación

²⁵ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, aprobado mediante DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 252º.- Prescripción.**

(...)

252.2 El cómputo del plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones comenzará a partir del día en que la infracción se hubiera cometido en el caso de las infracciones instantáneas o infracciones instantáneas de efectos permanentes, desde el día que se realizó la última acción constitutiva de la infracción en el caso de infracciones continuadas, o desde el día en que la acción cesó en el caso de las infracciones permanentes. El cómputo del plazo de prescripción sólo se suspende con la iniciación del procedimiento sancionador a través de la notificación al administrado de los hechos constitutivos de infracción que les sean imputados a título de cargo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 253, inciso 3 de esta Ley. Dicho cómputo deberá reanudarse inmediatamente si el trámite del procedimiento sancionador se mantuviera paralizado por más de veinticinco (25) días hábiles, por causa no imputable al administrado.

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

²⁶ **BACA ONETO, Víctor Sebastián.** *La prescripción de las infracciones y su clasificación en la Ley del Procedimiento Administrativo General.* Revista Derecho & Sociedad N° 37. Año 2012. P. 268.



de una situación antijurídica que se prolonga durante un tiempo por voluntad de su autor; así, a lo largo de aquel tiempo en que el ilícito se sigue consumando, la infracción se continúa cometiendo, prolongándose hasta que se abandona la situación antijurídica. En consecuencia, en este caso el plazo de prescripción sólo podrá comenzar a computarse desde el momento en que ha cesado la situación antijurídica, ya que es entonces cuando se consuma la infracción²⁷.

46. Cabe indicar que, el hecho que el artículo 121° del Código sólo se refiera a la infracción continuada, no debe de entenderse como una exclusión a las infracciones permanentes: lo común a ambas (y de ahí la *ratio* de esta regla) es la tutela al consumidor frente a infracciones que se prolongan en el tiempo y aún no han cesado. Por ello, el plazo de prescripción comenzaría a correr recién desde que cesaron tales infracciones.
47. En virtud de estas normas, la Administración se encuentra obligada a verificar si se ha cumplido o no el plazo para ejercer su potestad sancionadora, por ser la competencia uno de los presupuestos fundamentales para que la Administración pueda analizar el fondo de lo reclamado por el administrado, así en caso de los actuados se desprenda que el Indecopi no es competente para conocer el hecho denunciado, dado que trascurrieron los dos (2) años previstos por ley, se deberá declarar la improcedencia de la denuncia.
- (i) Sobre la zona comercial, zona deportiva, mejoramiento de la red de desagüe y pistas y veredas
48. En el presente caso, la señora Agip denunció a la Inmobiliaria en tanto no cumplió con lo ofrecido en la publicidad que mostraba, así como en el contrato de compraventa suscrito, referido a que el proyecto en donde se encontraba ubicado su inmueble contaría con zona comercial, zona deportiva, mejoramiento de la red de desagüe, pistas y veredas.
49. La Comisión declaró fundada la denuncia en los extremos anteriormente mencionados.
50. En su apelación, la Inmobiliaria alegó que el proyecto estaba diseñado para ser construido en seis (6) etapas, contando con un plazo de diez (10) años contado desde la obtención de la habilitación urbana -18 de diciembre de

²⁷

DE PALMA DEL TESO, Ángeles. *Las infracciones administrativas continuadas, las infracciones permanentes, las infracciones de estado y las infracciones de estado y las infracciones de pluralidad de actos: distinción a efectos del cómputo del plazo de Prescripción.* Revista Española de Derecho Administrativo N° 112. Año 2001. Pp. 553 - 572.



2017-; además, luego de ejecutadas formarían parte de la administración municipal al ser áreas públicas; asimismo, dichos ofrecimientos no formaban parte del contrato de compraventa suscrito con la denunciante, siendo que tampoco existió publicidad al respecto.

51. Al respecto, este Colegiado advierte que las presuntas infracciones son de naturaleza instantánea, en tanto se configuraron en un solo momento, a saber, cuando la Inmobiliaria puso a disposición el inmueble adquirido, momento desde el cual la denunciante pudo constatar los defectos.
52. Cabe recalcar que, respecto al mejoramiento y ampliación de la red de desagüe, en el Anexo I acápite VII.1 del contrato de compraventa suscrito por ambas partes el 22 de diciembre de 2014²⁸, se estipulaba lo siguiente:

*“(...) VII. ENTREGA DE LA VIVIENDA
LAS CONDICIONES ESPERADAS EN LAS QUE EL VENDEDOR ENTREGARÁ A EL COMPRADOR LA CASA MODELO (III) SON:
1. DE LA HABILITACIÓN URBANA
(...) DESAGÜE: LA EVACUACIÓN DE LAS AGUAS SERVIDAS DEL CONJUNTO HABITACIONAL SE HARÁ MEDIANTE UNA RED COLECTORA QUE DESCARGARÁ A LA RED PÚBLICA, LA CUAL SERÁ MEJORADA Y AMPLIADA POR PROMOTORA CHULUCANAS S.A.C. (...)”*

(Subrayado y resaltado nuestro)

53. En ese sentido, al haberse verificado que las infracciones analizadas en el presente extremo se configuraron desde el 13 de diciembre de 2016 –fecha en la cual las partes suscribieron la constancia de recepción del inmueble²⁹, esta Sala considera que la señora Agip pudo acudir a la autoridad administrativa hasta el 13 de diciembre de 2018; sin embargo, recién interpuso su denuncia el 15 de marzo de 2019, por lo que el plazo de dos (2) años previsto legalmente para que esta Administración ejerza su facultad sancionadora ha prescrito.
54. En atención a lo expuesto, este Colegiado considera que corresponde revocar la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en el extremo referido a que incumplió con los ofrecimientos publicitarios y con lo estipulado en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante respecto de: (a) la existencia de una zona comercial y zona deportiva; y, (b) mejoramiento de la red de desagüe; y, (c) pistas y veredas;

²⁸ En la foja 9 del expediente.

²⁹ En la foja 427 del expediente.



y, en consecuencia, se declara improcedente la misma, toda vez que la potestad sancionadora de la Administración había prescrito.

55. En la medida que se ha declarado la improcedencia de la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por prescripción, carece de objeto pronunciarse sobre los argumentos vertidos por la denunciada en su recurso de apelación sobre dicho extremo.
56. Finalmente, es necesario indicar que, sin perjuicio de lo señalado, este Colegiado estima conveniente señalar que queda expedito el derecho de la señora Agip a solicitar, de ser el caso y de considerarlo pertinente, el amparo de su pretensión contra la Inmobiliaria ante la vía judicial, a efectos de que este evalúe y determine alguna presunta responsabilidad que los hechos objeto de denuncia podrían conllevar.

IV. Sobre la idoneidad en el servicio inmobiliario

57. El artículo 18° del Código³⁰ define a la idoneidad de los productos y servicios como la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a la naturaleza de los mismos, las condiciones acordadas, la publicidad e información transmitida, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. Asimismo, el artículo 19° de la referida norma establece la responsabilidad de los proveedores por la idoneidad y calidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado³¹.
58. El supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor impone a este la carga de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del producto colocado en el mercado, sea porque actuó cumpliendo con las normas debidas o porque pudo acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad. Así, una vez acreditado el defecto por el consumidor, corresponde al proveedor acreditar que este no le es imputable.

³⁰ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18°.- Idoneidad.** Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.

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

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

³¹ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 19°.-** Obligación de los proveedores. El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.



59. Tratándose de los servicios inmobiliarios y de construcción, un consumidor que adquiere un bien inmueble en el mercado esperaría que el proveedor cumpla con las obligaciones asumidas expresamente en el contrato de compraventa o en los documentos anexos al mismo, tales como podrían ser: la fecha de entrega, la independización e inscripción del inmueble, la colocación de los acabados ofrecidos, entre otros aspectos. Igualmente, en ausencia de mandato legal y pacto u ofrecimiento expreso del proveedor, este debe ceñirse a los usos y costumbres del mercado a fin de ofrecer un producto o servicio idóneo.
- (i) Sobre el mantenimiento permanente de zonas comunes e internas y el mantenimiento estético y despejado de la parte exterior del pórtico de ingreso principal al proyecto
60. La Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto quedó acreditado que no cumplió con el ofrecimiento publicitario, así como lo estipulado en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante en lo referido a: (a) el mantenimiento permanente de zonas comunes e internas; y, (b) el mantenimiento estético y acceso despejado del pórtico de ingreso al proyecto.
61. En su apelación, la Inmobiliaria alegó que, tanto lo ofrecido en la carta del 23 de enero de 2018, así como el mantenimiento de las zonas comunes e internas fue cumplido cabalmente; asimismo, se realizaría hasta que las áreas públicas pasen a la administración municipal a través de la conformidad y recepción de obra, gestión que inició en el mes de octubre de 2016; además, realizó pagos a una tercera persona con el fin de retirar la basura y dar al mantenimiento del proyecto.
62. Obra en el expediente la Carta 44-2017-MPM-CH-A emitida el 9 de agosto de 2017 por la Municipalidad y dirigida a los habitantes del proyecto³², en la cual aquella indicó que debido a la falta de pago de los impuestos y arbitrios municipales de los años 2014 a 2017 por parte de la Inmobiliaria, no podía brindar el servicio de limpieza y ornamento del proyecto.
63. Asimismo, obra en el expediente una serie de fotografías³³, en las cuales se evidenció la insuficiencia de dispensadores de basura y su falta de recojo, la

³² En la foja 33 del expediente.

³³ En fojas 40 a 42, 310 a 313 del expediente.



falta de mantenimiento estético de parques y del pórtico de ingreso principal del proyecto.

64. De otro lado, obra en el expediente, la carta emitida por la Inmobiliaria el 9 de enero de 2018 enviada a la Junta Vecinal del proyecto y presentada por la señora Agip³⁴, en la cual la denunciada manifestó que debido a los problemas de gestión que tenía para obtener la conformidad de obra y la independización de los inmuebles, asumía el mantenimiento de las áreas públicas que se encontraban al interior del proyecto hasta que sean recibidas por la autoridad municipal.
65. Asimismo, obra en el expediente, la carta emitida por la Inmobiliaria el 23 de enero del 2018 enviada a la Junta Vecinal del proyecto y presentada por la señora Agip³⁵, en la cual señaló que, debido a los problemas que presentaba la zona del pórtico de ingreso principal al proyecto, se comprometían al mantenimiento estético y acceso despejado del mismo. Además, en dicho documento mencionó que se iba a hacer cargo de todos los trabajos de desmonte, desbroce de lotes no habilitados, habilitación de acopios de basura en lugares neutros y continuar con el recojo y habilitación permanente del parque como espacio público.
66. Obra también en el expediente, la carta emitida por la Junta Vecinal del proyecto y recibida por la Inmobiliaria el 16 de mayo de 2018³⁶, en la cual indicaron que aún se encontraba pendiente lo siguiente:
- (i) El aumento de contenedores de basura y ubicarlos en sitios estratégicos donde no afecten a ningún propietario;
 - (ii) trabajos de recojo de basura y desmontes debían de ser realizados de forma oportuna sin dañar el medio ambiente;
 - (iii) mejoramiento e implementación del parque interno del proyecto; y,
 - (iv) mantenimiento estético y acceso despejado del pórtico de ingreso al proyecto.
67. Finalmente, obra en el expediente los pagos efectuados a una tercera persona por concepto del servicio de recojo y basura de residuos emitidos en los meses de abril, mayo, agosto y octubre del 2019³⁷.

³⁴ En la foja 27 del expediente.

³⁵ En fojas 28 a 30 del expediente.

³⁶ En la foja 32 del expediente.

³⁷ En fojas 406 a 407 y 434 a 435 del expediente.



68. De la valoración conjunta de los medios probatorios señalados anteriormente, este Colegiado puede afirmar que, si bien la Inmobiliaria se comprometió a realizar los trabajos de mantenimiento permanente de zonas comunes e internas, así como del mantenimiento estético y acceso despejado del pórtico de ingreso principal al proyecto, no quedó acreditado que ello finalmente fue cumplido por la denunciada.
69. En efecto, respecto del mantenimiento interno de las zonas comunes del proyecto, se advierte que el servicio de recojo de residuos y ornamento fue suspendido por la Municipalidad en el año 2017 por la falta de pagos de arbitrios e impuestos municipales, siendo que debido a ello, la Inmobiliaria se comprometió a realizar dicho servicio a través de las cartas del 9 y 23 de enero de 2018; no obstante, de acuerdo a la carta del 16 de mayo de 2018 enviada por la Junta Vecinal, así como de las fotografías que obran en el expediente se verificó la falta de contenedores de basura y el recojo de la misma, así como la falta de mantenimiento de los parques, por lo que la Inmobiliaria incumplió con lo ofrecido.
70. Asimismo, respecto al mantenimiento estético y acceso despejado del pórtico de ingreso principal al proyecto, se advierten fotografías en las cuales se evidencia que la mencionada zona se encuentra sin mantenimiento, por lo que la Inmobiliaria se comprometió a realizar dicho servicio a través de la carta del 23 de enero de 2018; sin embargo, de acuerdo a la carta del 16 de mayo de 2018 enviada por la Junta Vecinal, nuevamente se requirió el cumplimiento de lo ofrecido, sin que la Inmobiliaria haya podido acreditar, de forma posterior, que cumplió con ello.
71. Aunado a ello, cabe señalar que la Inmobiliaria se comprometió a realizar los mencionados trabajos de mantenimientos hasta que las áreas públicas que se encontraban al interior del proyecto que sean recibidas por la autoridad municipal; no obstante, según lo alegado por la propia denunciada, recién el 25 setiembre de 2019, es decir, con posterioridad al inicio del presente procedimiento, realizó las gestiones ante la Municipalidad para la obtención de la conformidad de obra³⁸, con lo cual ha quedado acreditada la infracción a las normas de protección al consumidor.
72. Por otro lado, si bien la Inmobiliaria presentó una serie de documentos que acreditan que realizó pagos a una tercera persona con el fin de retirar la basura y dar mantenimiento en las zonas comunes del proyecto, lo cierto es que dichos pagos correspondían a los meses de abril, mayo, agosto y octubre del 2019, es decir, con posterioridad al inicio del presente

³⁸

En la foja 430 del expediente.



procedimiento, por lo que no puede exonerarse de responsabilidad por las conductas analizadas en el presente extremo, quedando desvirtuado el referido alegato.

73. Por las consideraciones antes expuestas, este Colegiado considera que corresponde confirmar la resolución apelada en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto quedó acreditado que incumplió con los ofrecimientos realizados respecto de: (a) el mantenimiento permanente de zonas comunes e internas; y, (b) el mantenimiento estético y despejado de la parte exterior del pórtico de ingreso principal al proyecto.

(ii) Sobre las gestiones para obtener la independización del inmueble

74. La Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto quedó acreditado que no cumplió con el ofrecimiento estipulado en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante referido a la independización de su inmueble en un breve periodo de tiempo.
75. En su apelación, la Inmobiliaria manifestó que el proceso de independización se vio entorpecido por las barreras burocráticas que presentaba la Municipalidad, siendo que el 13 de febrero de 2019, solicitó nuevamente a la entidad edil la recepción y conformidad de obra con el fin de lograr la independización del inmueble de la denunciante.
76. Obra en el expediente, la Escritura Pública en donde se inserta el contrato de compraventa suscrito por ambas partes el 22 de diciembre de 2014³⁹, en cuya Cláusula Sexta se hace referencia al saneamiento legal del inmueble, conforme se transcribe a continuación:

“(...) SEXTA.- SANEAMIENTO LEGAL DEL INMUEBLE

EL VENDEDOR DECLARA QUE EL BIEN OBJETO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA AÚN NO SE ENCUENTRA INDEPENDIZADO, CORRESPONDIÉNDOLE A EL INICIAR Y CULMINAR DICHO TRÁMITE POR CUENTA PROPIA HASTA SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN EL TIEMPO MÁS CORTO POSIBLE. EL VENDEDOR ASUME LOS GASTOS Y COSTOS NOTARIALES, ASÍ COMO LOS REGISTRALES QUE SE REQUIERAN PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA, EL REGLAMENTO INTERNO, DE SER EL CASO, Y LA INDEPENDIZACIÓN DEL INMUEBLE (...)”

³⁹

En fojas 7 a 16 del expediente.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

(Subrayado y resaltado nuestro)

77. Asimismo, obran en el expediente una serie de cartas enviadas por la Inmobiliaria a la Municipalidad entre el 27 de noviembre de 2015 y el 21 de noviembre de 2016⁴⁰, en la cual presentó una solicitud y sus respectivas reiteraciones ante la su falta de respuesta, para la obtención de la licencia de habilitación urbana por etapas, siendo que, finalmente obtuvo dicho documento a través de la Carta 488-2017-SGPUR/MPM-CH emitida por la Municipalidad el 18 de diciembre de 2017⁴¹.
78. De otro lado, obra en el expediente la carta enviada por la Inmobiliaria el 9 de enero de 2018 a la Junta Vecinal del proyecto⁴², en la cual manifestó que, debido a las barreras burocráticas que presentaba la Municipalidad, no habían podido obtener la declaratoria de fábrica, recepción de obras y por ende la independización.
79. Por otra parte, obra en el expediente la carta enviada por la Inmobiliaria el 23 de enero de 2018 a la Junta Vecinal del proyecto⁴³, en la cual manifestó que, con respecto a la independización, solo faltaba la recepción de obras por parte de EPS-Grau –empresa prestadora de los servicios de desagüe y alcantarillado- para obtener la conformidad y recepción de obras por parte de la Municipalidad y así obtener la independización de los inmuebles ubicados en el proyecto.
80. Finalmente, obra en el expediente la carta enviada por la Inmobiliaria a la Municipalidad el 13 de febrero de 2019⁴⁴, en la cual solicita que se realice una inspección al proyecto con el fin de obtener la conformidad de obra y, por consiguiente, lograr la independización de inmuebles dentro del mismo.
81. De la valoración conjunta de los medios probatorios anteriormente citados, esta Sala puede afirmar que, si bien se advirtieron algunas omisiones por parte de la Municipalidad para la obtención de la licencia de habilitación urbana por etapa para continuar con la ejecución del proyecto –en tanto no respondió las solicitudes de la Inmobiliaria enviadas entre noviembre del 2015 a noviembre de 2016- y por ende obtener la conformidad de obra y la

⁴⁰ En fojas 352 a 358 del expediente.

⁴¹ En la foja 294 del expediente.

⁴² En la foja 27 del expediente.

⁴³ En fojas 28 a 30 del expediente.

⁴⁴ En la foja 429 del expediente.



independización de los inmuebles, lo cierto es que finalmente se pudo obtener la habilitación urbana por etapas en diciembre de 2017 sin que hasta la fecha se haya cumplido con lo ofrecido en el contrato de compraventa, esto es, obtener la independización del proyecto en el tiempo más breve posible.

82. En efecto, desde la Carta 488-2017-SGPUR/MPM-CH emitida por la Municipalidad el 18 de diciembre de 2017, fecha en que obtuvo la licencia de habilitación urbana por etapas, la Inmobiliaria no ha cumplido con acreditar, más allá de comunicar a la Junta Vecinal a través de la carta del 23 de enero de 2018 que lo único que faltaba era la recepción de obras por parte de EPS-Grau, que realizó las gestiones necesarias para obtener la conformidad de obra y por consiguiente la independización de los inmuebles del proyecto en el menor tiempo posible, siendo que incluso, recién el 13 de febrero de 2019, requirió a la Municipalidad la obtención de dicho documento, por lo que se advierte que no cumplió con lo ofrecido en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante, quedando acreditada la infracción a las normas de protección al consumidor.
83. Por los fundamentos antes expuestos, este Colegiado considera que corresponde confirmar la resolución apelada en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto quedó acreditado que incumplió con lo establecido en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante al no haber realizado la independización del inmueble adquirido en un breve plazo de tiempo.
- V. Sobre las multas impuestas, las medidas correctivas ordenadas, el pago de las costas y costos del procedimiento y la inscripción de la denunciada en el RIS
84. Considerando que la Inmobiliaria no ha fundamentado su recurso de apelación respecto de las multas impuestas de 1 UIT por cada una de las infracciones acreditadas en el presente pronunciamiento, las medidas correctivas ordenadas, la condena al pago de las costas y costos del procedimiento a favor de la denunciante y su inscripción en el RIS, más allá de la alegada ausencia de infracción a las normas de protección al consumidor, lo cual ha sido desvirtuado en la presente resolución⁴⁵, este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre los

⁴⁵

En efecto, de la revisión integral del recurso de apelación presentado por la Inmobiliaria, se ha verificado que no ha cuestionado las multas impuestas, las medidas correctivas ordenadas, el pago de las costas y costos del procedimiento y su inscripción en el RIS. En fojas 385 a 395 del expediente.



referidos extremos en virtud de la facultad establecida en el artículo 6º del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, por lo que corresponde confirmar la resolución apelada en dichos extremos⁴⁶.

85. Se informa a la Inmobiliaria que deberá presentar a la Comisión los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la medida correctiva ordenada; ello, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles contado a partir del vencimiento del plazo otorgado para tal fin; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117º del Código. De otro lado, se informa a la señora Agip que -en caso se produzca el incumplimiento del mandato- podrá comunicarlo a la Comisión, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en la Directiva 006-2017/DIR-COD-INDECOPI⁴⁷.
86. De otro lado, se requiere a la Inmobiliaria el cumplimiento espontáneo de las multas impuestas, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 205º del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General⁴⁸, precisándose, además, que los actuados serán remitidos a la Sub Gerencia

⁴⁶ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL aprobado por DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 6º. - Motivación del acto administrativo.**
(...)

6.2. Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes, o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.

⁴⁷ **RESOLUCIÓN 076-2017-INDECOPI/COD. APRUEBAN DIRECTIVA 006-2017/DIR-COD-INDECOPI DENOMINADA "DIRECTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTOS EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR". 4.8.** De las medidas correctivas.

En los supuestos en que el órgano resolutorio considere lo acordado por las partes durante la relación de consumo al dictar una o varias medidas correctivas; debe atender a que las mismas no contravengan las disposiciones recogidas en los Título II y III del Código referidos a los contratos de consumo y métodos comerciales abusivos.

En caso se ordenen medidas correctivas o medidas cautelares, la Resolución Final deberá apercibir al obligado, a presentar los medios probatorios que acrediten su cumplimiento en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo que se otorga para cumplir el mandato; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117 del Código.

Si se produce el incumplimiento del mandato por parte del proveedor obligado, la administración, a fin de garantizar el cumplimiento de su decisión, actuará de oficio e impondrá multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en el numeral 4. 11 de la presente Directiva.

⁴⁸ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, aprobado por DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS.**

Artículo 205.- Ejecución forzosa

Para proceder a la ejecución forzosa de actos administrativos a través de sus propios órganos competentes, o de la Policía Nacional del Perú, la autoridad cumple las siguientes exigencias:

(...)

4. Que se haya requerido al administrado el cumplimiento espontáneo de la prestación, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

IV. Acción complementaria

87. Teniendo en cuenta las infracciones acreditadas, este Colegiado considera necesario poner en conocimiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que Crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias⁴⁹ la presente resolución.

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la nulidad parcial de la resolución de imputación de cargos y de la Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU emitida el 11 de setiembre de 2019 por la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura, por vulneración del principio de congruencia procesal, en tanto el órgano de primera instancia imputó y se pronunció, respectivamente, sobre las conductas referidas a que Promotora Chulucanas S.A.C. habría incumplido con los siguientes ofrecimientos en el proyecto inmobiliario objeto de controversia: (a) calles con pendientes del 2% que evacúen el agua de lluvias; y, (b) drenes. Ello, en la medida que dichos hechos formaban parte de una sola conducta, referida a que la denunciada no habría cumplido con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, en lo concerniente a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario objeto de controversia era no inundable. En consecuencia, se dejan sin efecto las sanciones impuestas, la medida correctiva ordenada, la condena de la denunciada al pago de las costas y los costos del procedimiento y su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, por tales extremos.

SEGUNDO: En vía de integración, se declara improcedente, por vulneración del principio del non bis in ídem, la denuncia interpuesta contra Promotora Chulucanas S.A.C., por presunta infracción del Código de Protección y Defensa del Consumidor. Ello, en tanto la denunciada ya había sido imputada y sancionada

49

LEY 29203. LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS. Artículo 1º.- De la creación de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. Créase la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 2º.- Del objeto de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. La Central a que se refiere el artículo 1 tiene como objetivo la recopilación, procesamiento y difusión de información sobre los antecedentes y evolución de los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras de unidades inmobiliarias, indicando el nombre de los accionistas, la frecuencia y calidad de las transacciones comerciales, la existencia de las sanciones impuestas, los indicadores de calidad o el cumplimiento de normas técnicas, y otros criterios de similar naturaleza que serán precisados por vía reglamentaria.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

en el marco de la tramitación del Expediente 106-2019/CPC-INDECOPI-PIU, por no cumplir con el ofrecimiento realizado mediante su publicidad, referida a que la zona en donde se encontraba ubicado el proyecto inmobiliario objeto de controversia -que comprendía el inmueble de la denunciante- era no inundable.

TERCERO: Revocar la Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Promotora Chulucanas S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en el extremo referido a que incumplió con los ofrecimientos publicitarios, respecto de: (a) la existencia de una zona comercial y zona deportiva; (b) mejoramiento de la red de desagüe; y, (c) pistas y veredas; y, en consecuencia, se declara improcedente la misma, toda vez que la potestad sancionadora de la Administración había prescrito en tales extremos. En consecuencia, se dejan sin efecto las sanciones impuestas, la medida correctiva ordenada, la condena de la denunciada al pago de las costas y los costos del procedimiento y su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, por tales extremos.

CUARTO: Confirmar la Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Promotora Chulucanas S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto quedó acreditado que incumplió con los ofrecimientos realizados, así como con lo establecido en el contrato de compraventa suscrito con la denunciante respecto de: (a) el mantenimiento permanente de zonas comunes e internas; (b) el mantenimiento estético y despejado de la parte exterior del pórtico de ingreso principal al proyecto; y, (c) la independización del inmueble adquirido en un breve plazo de tiempo.

QUINTO: Confirmar la Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU en el extremo que ordenó a Promotora Chulucanas S.A.C., en calidad de medida correctiva de oficio que, en un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de notificada la resolución, cumpla con: (a) realizar las gestiones necesarias y pertinentes a fin de obtener la independización del inmueble de la señora Allem María Elena Agip Palomino; y, (b) detallar un cronograma sobre la ejecución de los ofrecimientos denunciados por la interesada, el cual deberá contemplar plazos de ejecución razonables teniendo en consideración el tiempo transcurrido desde la disposición del inmueble.

SEXTO: Se informa a Promotora Chulucanas S.A.C. que deberá presentar a la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la medida correctiva ordenada; ello en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles contado a partir del vencimiento del plazo otorgado para tal fin; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117° del Código de Protección y Defensa



del Consumidor. De otro lado, se informa a la señora Allem María Elena Agip Palomino que -en caso se produzca el incumplimiento del mandato- podrá comunicarlo a la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en la Directiva 006-2017/DIR-COD-INDECOPI.

SÉPTIMO: Confirmar la Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU, en el extremo que sancionó a Promotora Chulucanas S.A.C. con las siguientes multas por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección al Consumidor:

- 1 UIT, por no haber cumplido con el mantenimiento de las zonas comunes e internas;
- 1 UIT, por no haber cumplido con dar mantenimiento estético y despejado a la parte exterior del pórtico de ingreso principal al proyecto; y,
- 1 UIT, por no haber cumplido con independizar el inmueble de la denunciante en un breve plazo de tiempo.

OCTAVO: Requerir a Promotora Chulucanas S.A.C. el cumplimiento espontáneo de las multas impuestas, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 205° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS⁵⁰, precisándose, además, que los actuados serán remitidos a la Sub Gerencia de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

NOVENO: Condenar a Promotora Chulucanas S.A.C. al pago de las costas y costos del procedimiento a favor de la señora Allem María Elena Agip Palomino, por las infracciones verificadas en el presente procedimiento.

DÉCIMO: Confirmar la Resolución 633-2019/CPC-INDECOPI-PIU en el extremo que ordenó la inscripción de Promotora Chulucanas S.A.C. en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, por las infracciones verificadas en el presente procedimiento.

DÉCIMO PRIMERO: Remitir la presente resolución al Ministerio de Vivienda,

⁵⁰ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, aprobado por DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS.**

Artículo 205.- Ejecución forzosa

Para proceder a la ejecución forzosa de actos administrativos a través de sus propios órganos competentes, o de la Policía Nacional del Perú, la autoridad cumple las siguientes exigencias:

(...)

4. Que se haya requerido al administrado el cumplimiento espontáneo de la prestación, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 0992-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0098-2019/CPC-INDECOPI-PIU

Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

Con la intervención de los señores vocales Javier Eduardo Raymundo Villa García Vargas, Juan Alejandro Espinoza Espinoza, Roxana María Irma Barrantes Cáceres y Oswaldo del Carmen Hundskopf Exebio.

JAVIER EDUARDO RAYMUNDO VILLA GARCÍA VARGAS
Presidente