



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

PROCEDIMIENTO : DE PARTE

DENUNCIANTES : ARTURO JOSE MARIA LUCAR ALVAREZ
CHERRY NOREEN LUCAR

DENUNCIADA : INTRAFORMAS S.A.C.

MATERIAS : DEBER DE IDONEIDAD
CLÁUSULA AD CORPUS

ACTIVIDAD : CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

SUMILLA: *Se confirma, modificando fundamentos, la resolución venida en grado en el extremo que declaró infundada la denuncia interpuesta por los señores Arturo Jose Maria Lucar Alvarez y Cherry Noreen Lucar contra Intraformas S.A.C. por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con la venta del departamento 301 con un área de 132,66 m², pese a que ofreció que contaría con 135 m². Ello, en la medida que dicha variación de metraje resultaba legal y justificada, además de haberse estipulado en el contrato de compraventa de bien futuro suscrito por las partes.*

De otro lado, se confirma la referida resolución en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Intraformas S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que el proveedor denunciado vendió el estacionamiento 9 (ubicado frente al estacionamiento 6, de los señores Arturo Jose Maria Lucar Alvarez y Cherry Noreen Lucar) como un estacionamiento doble lineal, dificultando el ingreso y salida del vehículo de los denunciantes a su estacionamiento.

SANCIÓN: 1 UIT

Lima, 9 de octubre de 2019

ANTECEDENTES

1. El 22 de febrero de 2018¹, los señores Arturo Jose Maria Lucar Alvarez y Cherry Noreen Lucar (en adelante, los señores Lucar) formularon una denuncia contra Intraformas S.A.C.² (en adelante, la Inmobiliaria) por presuntas infracciones de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), relacionadas a la adquisición de los siguientes inmuebles: departamento 301 y estacionamiento 6, ubicados en Calle Hermanos Quinteros 125-129, Urbanización La Castellana, distrito de Santiago de Surco, Lima.

¹ Complementado mediante escrito del 20 de marzo de 2018.

² RUC: 20546475817. Domicilio Fiscal: Alm. Ciro Alegría 106 C R Torres de San Borja, San Borja, Lima. Información obtenida de www.sunat.gob.pe.



2. Mediante Resolución 2 del 22 de mayo de 2018, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, admitió a trámite la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, imputándole las siguientes presuntas infracciones:

- (i) Presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto el proveedor denunciado:
- Habría vendido a los denunciantes el departamento 301 con un área de 132,66 m², pese a que habría ofrecido que contaría con un área de 135 m²;
 - habría puesto a disposición de los denunciantes el estacionamiento 6, cuyas medidas diferirían de lo señalado en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, la Sunarp) y serían menores a lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones (en adelante, RNE);
 - habría vendido el estacionamiento 9 como un estacionamiento doble lineal, pese a que no cumpliría con las medidas establecidas en el RNE, para ser considerado así, lo que dificultaría el ingreso y salida de su vehículo de su estacionamiento;
 - habría puesto a disposición de los denunciantes un inmueble que presentaría los siguientes desperfectos:
 - el baño principal del departamento emanaría malos olores desde que residían los denunciantes; y,
 - el baño secundario contaría con una ventana que permitía la visibilidad de la parte interna de dicho baño.
 - no habría cumplido con pagar a los denunciantes la penalidad pactada en el contrato por la demora en la reparación de los desperfectos que presentaron sus inmuebles.
- (ii) Presunta infracción de los artículos 1° literal b) y 2° del Código, pues el proveedor denunciado no habría informado a los denunciantes que habría vendido el estacionamiento 9 como un establecimiento doble lineal.

3. El 4 de junio de 2018, la Inmobiliaria presentó sus descargos, señalando, entre otros puntos, lo siguiente:

Respecto a la venta de un departamento con menor medida que la ofrecida

- (i) La cláusula décimo primera de la minuta de compraventa del 18 de agosto de 2016, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1577° del Código Civil, estipulaba que el precio de venta se mantendría en la suma pactada en caso el área del inmueble fuere mayor o menor en 5% al área indicada en el contrato;
- (ii) el porcentaje señalado en el contrato incluso era la mitad de lo estipulado en el ordenamiento jurídico, significando ello un beneficio para los clientes;
- (iii) los denunciantes conocían acerca de la posible variación del 5% en las medidas del departamento y el estacionamiento, habiendo brindado su



conformidad con dicha cláusula y firmando la minuta sin objeción alguna, pues al tratarse de bienes futuros, podía existir una variación en las medidas de estos, ya sea mayor o menor;

Respecto a la venta de un estacionamiento doble pese a no cumplir con las medidas reglamentarias

- (iv) la medida del estacionamiento 9 era mayor a la mínima correspondiente a un estacionamiento simple (5 metros), e inferior a la de un estacionamiento doble lineal (9,5 metros), de conformidad con lo establecido en el RNE;
- (v) en ningún momento se pretendió engañar a los denunciantes, pues si bien en un primer momento se firmó un contrato separatorio por la venta de un estacionamiento doble, lo cierto era que la minuta de compraventa rectificó ello y consignó que se trataba de un estacionamiento de 21,70 m² de área total;
- (vi) se les informó a los propietarios del estacionamiento 9 acerca de las medidas del mismo, indicándoles que las dimensiones eran aptas para el ingreso de dos (2) vehículos; y,
- (vii) existió un error por su parte en relación con el estacionamiento 9, para lo cual su empresa buscó la mejor solución a fin de honrar lo ofrecido a los propietarios de dicho inmueble, habiendo efectuado la compra de parte del estacionamiento colindante 10.

4. El 16 de agosto de 2018, la Inmobiliaria presentó un escrito a través del cual reiteró sus argumentos de defensa. Por su parte, a través de un escrito remitido el 7 de setiembre de 2018, los consumidores manifestaron, entre otros aspectos, que:

- (i) La Inmobiliaria les ofreció el departamento 301 con un área de 135 m², por el cual se pagó el monto pactado en la minuta de compraventa; asimismo, la publicidad del inmueble también consignaba dicha área del inmueble (135 m²); no obstante, se les entregó un inmueble con un área de 132,66 m², conforme podía verificarse de los planos de Conformidad de Obra y el Reglamento Interno del edificio, habiendo incurrido la denunciada en una contravención al deber de idoneidad por la falta de correspondencia entre lo ofrecido y lo entregado;
- (ii) la cláusula décimo primera alegada por la denunciada había sido declarada abusiva y de ineficacia absoluta por la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante, la Sala);
- (iii) la diferencia de 2,34 m² resultaba un área considerable, en la que fácilmente podía alcanzar un baño de visitas o un depósito; además, el importe que conservaba la denunciada ilícitamente en su patrimonio, por el valor de la diferencia en el metraje ascendía a S/ 14 795,82;
- (iv) dicho "error de cálculo" pudo haber sido fácilmente advertido al momento de diseñar el espacio del ascensor ubicado al lado de su inmueble;
- (v) el haber suscrito el acta de entrega de los inmuebles no significaba la aceptación o renuncia a reclamar por alguna falta al deber de idoneidad;



- (vi) la presencia de dos (2) vehículos en el estacionamiento reducía el escaso espacio del patio de maniobra; y, si bien la Inmobiliaria no era responsable por la presencia de dicho segundo vehículo, sí tenía responsabilidad por haber ofrecido a los propietarios del estacionamiento 9 la posibilidad de que se puedan aparcar dos (2) vehículos, pese a que sus dimensiones no cumplieran con el mínimo requerido por el RNE; y,
 - (vii) mediante correo del 24 de noviembre de 2017, la Inmobiliaria les ofreció una camioneta de menor dimensión a cambio de su camioneta que era más grande y costosa, lo cual evidentemente fue rechazado.
5. El 12 de octubre de 2018, la Inmobiliaria presentó un escrito reforzando sus argumentos de defensa en relación con los hechos imputados en su contra.
6. Mediante Resolución 2743-2018/CC2 del 23 de noviembre de 2018, la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión), emitió el siguiente pronunciamiento:
- (i) Declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en relación con los siguientes hechos:
 - Habría vendido a los denunciantes el departamento 301 con un área de 132,66 m², pese a que ofreció que contaría con 135 m²; ello, en la medida que dicha variación de metraje se encontraba dentro del rango de tolerancia pactado por las partes;
 - habría puesto a disposición de los denunciantes el estacionamiento 6 cuyas medidas diferirían de lo señalado en Registros Públicos y serían menores a lo establecido en el RNE; ello, pues dicho defecto no quedó acreditado;
 - habría puesto a disposición de los denunciantes un inmueble que presentaría desperfectos (el baño principal del departamento emanaría malos olores y el baño secundario contaría con una ventana que permitía la visibilidad de parte interna de dicho baño); ello, en tanto dichos defectos no quedaron acreditados; y,
 - no habría cumplido con pagar a los denunciantes la penalidad pactada en el contrato por la demora en la reparación de los desperfectos que presentaron sus inmuebles, al haberse verificado que no correspondía dicho pago.
 - (ii) declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haberse acreditado que el proveedor denunciado vendió el estacionamiento 9 como un estacionamiento doble lineal, pese a que no cumplía con las medidas establecidas en el RNE para ser considerado así, lo que dificultaba el



- ingreso y salida del vehículo de los denunciantes a su estacionamiento; sancionándola con una multa de 1 UIT³;
- (iii) ordenó a la Inmobiliaria, en calidad de medida correctiva de oficio, que en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles de notificada la resolución, cumpla con:
- preservar la zona de espacio entre estacionamientos; y,
 - a elección de los denunciantes: (a) efectúe la devolución del importe pagado por el estacionamiento lineal más los intereses legales (acción que se realizaría en un solo acto, en el que se efectuaría la transferencia del estacionamiento), precisando que los gastos notariales, registrales, tributarios y otros que se pudiesen generar propios de dicho acto serían asumidos por la Inmobiliaria en su integridad; o, (b) efectúe la devolución del importe total de los inmuebles adquiridos (departamento y estacionamiento) más los intereses legales (acción que se realizaría en un solo acto, en el que se efectuaría la transferencia de dichos bienes), precisando que los gastos notariales, registrales, tributarios y otros que se pudiesen generar propios de dicho acto serían asumidos por la Inmobiliaria en su integridad.
- (iv) condenó a la Inmobiliaria al pago de las costas y los costos del procedimiento; y,
- (v) dispuso la inscripción de la Inmobiliaria en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, el RIS)
7. El 13 de febrero de 2019, la Inmobiliaria apeló la Resolución 2743-2018/CC2, señalando lo siguiente:
- (i) Si bien existió un contrato de separación y un correo electrónico mediante el cual se informó a la propietaria del estacionamiento 9 que el mismo permitía el ingreso de dos (2) vehículos, ello fue perfeccionado a través de un contrato de compraventa, posterior inscripción del mismo en la Sunarp y acta de entrega, donde la referida propietaria manifestó expresamente encontrarse de acuerdo con la unidad inmobiliaria que se estaba transfiriendo; en concordancia con lo establecido en los artículos 1351°, 1352° y 1571° del Código Civil;
 - (ii) de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno del edificio, el uso de las unidades inmobiliarias era de responsabilidad única y exclusiva de cada propietario, y no de su empresa;
 - (iii) la medida correctiva ordenada se encontraba basada en hechos falsos y en pruebas no acreditadas, y pretendía alterar los contratos privados suscritos voluntariamente entre las partes, vulnerándose la libertad contractual, el Principio de *Pacta Sunt Servanda* y los artículos 1362° y 1363° del Código Civil; y,

³ Cabe precisar que la Comisión dejó sin efecto la imputación referida la presunta información incorrecta relacionada a la venta del estacionamiento 9 como un establecimiento doble lineal.

- (iv) el denunciante no intervino en la suscripción del contrato relacionado al estacionamiento 9, no teniendo por qué afectarle las consecuencias que deriven de este, conforme a lo dispuesto en el artículo 1363° del Código Civil.
8. El 26 de marzo de 2019, los denunciantes presentaron un escrito mediante el cual absolvieron el recurso de apelación interpuesto por su contraparte. Complementariamente, el 29 de mayo de 2019, estos presentaron un escrito donde solicitaron adherirse al recurso de apelación presentado por Intraformas, en el extremo referido a que la denunciada les habría vendido el departamento 301 con un área menor a la ofrecida; ello, en virtud de los siguientes argumentos:

Respecto al área del inmueble

- (i) No se consideró que la cláusula décimo primera del contrato, denominada cláusula *ad corpus*, había sido declarada abusiva por la Sala;
- (ii) la Comisión no tuvo en cuenta que dicha cláusula vulneraba sus intereses económicos y su racionalidad tenía asidero en contratos de compraventa de inmuebles construidos antiguamente;
- (iii) actualmente, las empresas inmobiliarias contaban con la tecnología y conocimientos técnicos suficientemente desarrollados a fin de evitar incumplimientos contractuales respecto al área ofrecida, siendo que un “error de cálculo” permitiría al proveedor obtener ganancias importantes en perjuicio de todos los consumidores;
- (iv) en el mercado inmobiliario, el metraje era un factor muy importante que influenciaba en el proceso deliberativo para adquirir una vivienda, siendo que los 2,34 m² que no se les entregó: (a) significaban una pérdida de S/ 14,795,82; y, (b) se trataba de un área que podría equivaler a un baño de visitas o un depósito, y de saber que su vivienda no tendría dicha área, seguramente no habrían adquirido el inmueble;
- (v) la divergencia de áreas pudo haber sido fácilmente advertida por la denunciada al momento de diseñar el espacio del ascensor, ubicado más al lado de su inmueble que del departamento 302;

Respecto a la venta del estacionamiento 9

- (vi) no resultaba relevante si formalmente las partes se encontraban de acuerdo con la dimensión del estacionamiento, pues este fue vendido como uno doble (lo cual se corroboraba con las fotografías aportadas al procedimiento), siendo que ello fácticamente los perjudicaba pues no podían estacionar su vehículo en su estacionamiento de manera cómoda y libre;
- (vii) la firma del acta de entrega por parte de la propietaria del estacionamiento 9 no vinculaba al consumidor, dado que los defectos no podían ser advertidos de inmediato, considerando la complejidad del producto inmobiliario; y,



(viii) la medida correctiva ordenada se encontraba acorde con la verdad material de los hechos acreditados.

9. El 19 de junio de 2019, la denunciada solicitó la programación de un informe oral.
10. Mediante Resolución 2278-2019/SPC-INDECOPI, del 21 de agosto de 2019, la Sala⁴ tuvo por adheridos a los denunciados al recurso de apelación interpuesto por la Inmobiliaria, en el extremo referido a la venta de un departamento con un área menor a la ofrecida.
11. El 11 de setiembre de 2019, la Inmobiliaria desestimó los cuestionamientos esbozados por los señores Lucar en relación al metraje del inmueble; además, cuestionó la decisión emitida por la Sala al haber adherido a los denunciados a su impugnación; y, finalmente, reiteró su pedido de informe oral.
12. Cabe precisar que, en tanto los señores Lucar no cuestionaron la Resolución 2743-2018/CC2 en los extremos que declararon infundada su denuncia, referidos a: (i) la puesta a disposición del estacionamiento 6 con medidas que diferirían de lo señalado en la Sunarp y serían menores a lo establecido en el RNE; (ii) la puesta a disposición de un inmueble que presentaría desperfectos (el baño principal del departamento emanaría malos olores y el baño secundario contaría con una ventana que permitía la visibilidad de la parte interna de dicho baño); y, (iii) la presunta falta de pago de la penalidad pactada en el contrato; se precisa que los mismos han quedado consentidos y no corresponde que esta Sala se pronuncie al respecto.

ANÁLISIS

Cuestiones previas:

(i) Sobre el pedido de informe oral de la denunciada

13. Sobre el particular, el artículo IV numeral 1°.2 del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la LPAG), desarrolla el Principio del Debido Procedimiento, el mismo que, entre otros, garantiza el derecho de los administrados a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas, a

⁴ Con el voto en discordia del señor vocal Javier Eduardo Raymundo Villa García Vargas, quien consideró que debía declararse improcedente el pedido de adhesión formulado por los denunciados.



obtener una decisión motivada y fundada en derecho y a solicitar el uso de la palabra⁵.

14. Como se observa, en el marco de dicha normativa la solicitud del uso de la palabra es una de las expresiones del Principio del Debido Procedimiento; no obstante, dicho pedido deberá analizarse en concordancia con la normativa especial existente, siendo que, en el caso de los procedimientos seguidos ante el Indecopi (como ocurre en el presente caso), el artículo 16° del Decreto Legislativo 1033 dispone que, las Salas podrán convocar o denegar la solicitud de audiencia de informe oral mediante resolución debidamente motivada⁶.
15. Siendo ello así, por mandato específico de la referida norma es facultad discrecional de la autoridad citar a las partes de un procedimiento a informe oral, ya sea a pedido de parte o de oficio, siendo que dicha actuación, al ser de carácter facultativo, no obliga a la autoridad administrativa a convocar a estas a informe oral en todos los procedimientos de su conocimiento, pudiendo inclusive denegar las audiencias solicitadas por los administrados.
16. Por tanto, la denegatoria de un informe oral no involucra una contravención al Principio del Debido Procedimiento, en la medida que las disposiciones legales específicas sobre la materia otorgan la facultad a la autoridad administrativa de concederlo o no. Además, las partes del procedimiento pueden desplegar su actividad probatoria y de alegación, a través de la presentación de medios probatorios, alegatos e informes escritos, los mismos que serán evaluados al momento de resolver el caso en concreto.
17. Al respecto, mediante Resolución 16 del 2 de diciembre de 2016 (recaída en el Expediente 7017-2013)⁷, la Quinta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo con Subespecialidad en Temas de Mercado de la Corte Superior de Justicia de Lima, indicó que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35°

⁵ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo.**

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

(...)

1.2. Principio del debido procedimiento. Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

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

⁶ **DECRETO LEGISLATIVO 1033. LEY DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DEL INDECOPI. Artículo 16.-** Audiencia de informe oral ante las Salas del Tribunal. - 16.1. Las Salas del Tribunal podrán convocar a audiencia de informe oral, de oficio o a pedido de parte. En este segundo caso, podrán denegar la solicitud mediante decisión debidamente fundamentada.

⁷ Archivado definitivamente según lo dispuesto en la Resolución 17 del 16 de marzo de 2017. M-SPC-13/1B 8/23



del Decreto Legislativo 807, Ley que aprueba las Facultades, Normas y Organización del Indecopi, una vez puesto en conocimiento de la Administración lo actuado para la resolución final, las partes podían solicitar la realización de un informe oral ante el Indecopi, siendo que la actuación o la denegación del mismo quedará a criterio de la autoridad administrativa, según la importancia y la trascendencia del caso.

18. En ese sentido, el órgano jurisdiccional bajo mención ratificó que, bajo lo dispuesto en la mencionada norma legal, la convocatoria a una audiencia de informe oral, por parte de la Comisión (o del Tribunal) del Indecopi, era una potestad otorgada a este órgano administrativo, mas no una obligación, considerando además que no hay necesidad de actuar dicha audiencia cuando se estime que los argumentos expuestos por las partes y las pruebas ofrecidas fueran suficientes para resolver la cuestión controvertida.
19. Por lo tanto, considerando que obran en autos los elementos de prueba suficientes a efectos de emitir un pronunciamiento, así como que la Inmobiliaria ha podido exponer y sustentar sus argumentos a lo largo del mismo, corresponde -en uso de la potestad o prerrogativa conferida por ley- denegar el pedido de informe oral planteado por el proveedor denunciado.

(ii) Sobre el cuestionamiento a la adhesión de los denunciantes

20. En su escrito del 11 de setiembre de 2019, la denunciada cuestionó la decisión emitida por la Sala de haber adherido a los denunciantes a su impugnación.
21. Al respecto, mediante Resolución 2278-2019/SPC-INDECOPI, esta Sala -en mayoría- ha considerado que el escrito presentado por los denunciantes el 29 de mayo de 2019 constituyó una adhesión a la apelación de la denunciada, en la medida que cumplió con lo dispuesto en el artículo segundo de la Directiva 002-1999/TRI-INDECOPI⁸, que estableció los criterios para la tramitación de tales pedidos.

⁸ **DIRECTIVA 002-1999/TRI-INDECOPI. CRITERIOS PARA LA TRAMITACIÓN DEL RECURSO DE ADHESIÓN A LA APELACIÓN. Artículo Segundo.** - Constituyen presupuestos y requisitos de admisibilidad y procedencia de los recursos de adhesión a la apelación:

- a) La existencia y vigencia de un recurso de apelación interpuesto.
- b) Quien plantea la adhesión debe ser la contraparte del apelante. De esta manera se cumple uno de los presupuestos esbozados por la doctrina para la admisión a trámite de un recurso de adhesión a la apelación y que descansa en el hecho de que quien se adhiere pide siempre la reforma de la decisión en contra del apelante y en su propio beneficio.
- c) El que se adhiere no debe haber resultado vencido con la resolución apelada por la otra parte, sino simplemente no haber obtenido la plena satisfacción en su o sus pretensiones, ya que lo contrario significaría amparar una actitud negligente de la parte vencida de poder cuestionar la sentencia pese a haber dejado transcurrir el plazo para apelar de la misma.
- d) Son aplicables a la adhesión a la apelación los requisitos de procedencia y admisibilidad establecidos en el artículo 101 del TUO y en los artículos 366 y 367 del Código Procesal Civil, en lo que sean pertinentes.



22. En efecto, de la revisión de la solicitud formulada por los denunciantes, se verifica que esta cumplió con los requisitos establecidos para ser calificada como una adhesión a la apelación, puesto que fue presentada dentro del plazo legal establecido para esta figura procesal, además de precisar el extremo de la resolución emitida por la primera instancia que les estaría causando agravio, esto es, el referido a la presunta entrega de un inmueble con un área menor a la ofrecida, a efectos de que esta Sala pueda analizar la motivación del pronunciamiento emitido por la Comisión.
23. En tal sentido, de conformidad con la Resolución 2278-2019/SPC-INDECOPI, corresponde desestimar el cuestionamiento de la Inmobiliaria en relación con la adhesión a la apelación formulada por los denunciantes.

Marco general sobre el deber de idoneidad

24. El artículo 18° del Código⁹ 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 mercado¹⁰.
25. 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.
26. Asimismo, se precisa que 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

⁹ **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.

¹⁰ **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.



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.

Sobre la presunta entrega de un inmueble con un área menor a la ofrecida

27. En el presente extremo de la denuncia, los señores Lucar cuestionaron que adquirieron de la Inmobiliaria el departamento 301 con un área de 135 m², de acuerdo a lo establecido en el contrato de compraventa y la publicidad del inmueble; sin embargo, se les entregó un inmueble que contaba con un área de 132,66 m².
28. La Comisión declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto a haber vendido a los denunciados el departamento 301 con un área de 132,66m², pese a que ofreció que contaría con 135 m²; ello, en la medida que dicha variación de metraje se encontraba dentro del rango de tolerancia pactado por las partes.
29. En su escrito de adhesión a la apelación, los consumidores manifestaron -en síntesis- lo siguiente: (i) la cláusula décimo primera del contrato, denominada cláusula *ad corpus*, había sido declarada abusiva por la Sala; (ii) dicha cláusula vulneraba sus intereses económicos y su racionalidad tenía asidero en contratos de compraventa de inmuebles construidos antiguamente; (iii) el metraje era un factor muy importante que influenciaba en el proceso deliberativo para adquirir una vivienda, siendo que el haberle entregado su inmueble con 2,34 m² de menos (área que podría equivaler un baño de visitas o un depósito) significaba una pérdida de S/ 14,795,82; y, (iv) la divergencia de áreas pudo haber sido fácilmente advertida por la denunciada al momento de diseñar el espacio del ascensor, ubicado más al lado de su inmueble que del departamento 302.
30. Sobre el particular, obra en el expediente la minuta de compraventa de bien futuro, de fecha 18 de agosto de 2016¹¹, en cuya cláusula tercera se estableció expresamente que el área del departamento 301 era de 135 m² aproximadamente, tal como se aprecia a continuación:

“OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA. *Por el presente contrato de compraventa de bien futuro, EL VENDEDOR transfiere a favor de LOS COMPRADORES, la propiedad de los siguientes inmuebles:*

01 DEPARTAMENTO FLAT N° 301 de 135 m² de área total aproximada”.

(Subrayado agregado)

¹¹ Ver fojas 45 a 53 del expediente.
M-SPC-13/1B



31. Asimismo, la cláusula décimo primera del referido contrato estipuló que las partes convenían que el precio de venta se mantendría en la suma pactada, en caso que el área del inmueble fuere mayor o menor en 5% (como máximo) al área indicada en la cláusula tercera:

“OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

DÉCIM[O] PRIMERA. Los Contratantes declaran que entre el precio pactado y el valor del inmueble que se vende, existe la más justa equivalencia, haciéndose en todo caso mutua y recíproca donación de cualquier diferencia o desigualdad que pudiera existir, renunciando, en consecuencia, a cualquier acción posterior que tienda a invalidar el presente contrato y a los plazos para interponerla.

Asimismo, las partes convienen que el precio de venta se mantendrá en la suma pactada en la Cláusula Octava, en caso que el área del inmueble materia del presente contrato, fuere mayor o menor en 5% (como máximo) al área indicada en la cláusula tercera.”

(Subrayado agregado)

32. De otro lado, de la revisión de la Partida 13898360 inscrita en el Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, se verifica que el departamento 301 fue inscrito con un área ocupada y techada de 132,66 m2.
33. En ese sentido, y considerando los argumentos esbozados por ambas partes del procedimiento, no resulta controvertido el ofrecimiento de un inmueble con un área aproximada de 135 m2, entregándose una vivienda con un área de 132,66m2.
34. Además, se advierte que en el contrato de compraventa se estipuló la venta de un inmueble bajo la aplicación de la cláusula *ad corpus*. Al respecto, dicha figura legal se encuentra recogida el artículo 1577° del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

“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.

(Subrayado agregado)

35. Como puede apreciarse, el citado artículo 1577° del Código Civil señala que los contratos de compraventa pueden incluir el pacto *ad corpus* (tal como ocurrió en el caso que nos ocupa), lo cual implica que: (i) el precio del bien inmueble se fija “por el todo” y no por su extensión (aun cuando esta última se indique en el contrato de compraventa); y, (ii) en caso exista una diferencia de medidas



entre la señalada en el contrato y la entregada finalmente, que supere el 10%, únicamente procedería la reducción y/o ajuste del precio del inmueble.

36. En relación con dicha disposición, se ha manifestado en doctrina que la normativa civil admite la posibilidad de entregar un inmueble con una diferencia en el área (de hasta el 10%), debido a la lógica dificultad en la determinación exacta y precisa de la extensión de las unidades inmobiliarias¹² (en razón a la inexistencia de una base catastral única a nivel nacional, geometría irregular de los polígonos que conforman el perímetro de algunos inmuebles, métodos de medición inexactos, entre otros).
37. Ahora bien, tal como ha sido previamente expuesto, los consumidores aceptaron y suscribieron que -dentro de las condiciones de puesta a disposición del bien inmueble- se establecía la posibilidad de que el mismo tuviera un metraje inferior a la medida aproximada que fue aludida en el contrato de compraventa. Ello, con un tope límite del 5% que incluso resulta más garantista que aquel porcentaje dispuesto por el Código Civil, que establece que dicha diferencia podría alcanzar hasta el 10%.
38. En el caso en concreto, el área del departamento de los denunciados (132,66 m²) difería del área indicada en el contrato de compraventa como medida aproximada¹³ (135 m²) en 2,34 m² (lo que equivalía al 1,73% de dicha área aproximada), encontrándose ello dentro del margen establecido en el Código Civil y en el contrato respectivo (debidamente suscrito y aceptado por las partes), con lo cual este Colegiado considera que la Inmobiliaria no incurrió en una infracción del deber de idoneidad previsto en el Código.
39. Finalmente, cabe acotar que, si bien la Sala con una anterior conformación¹⁴, consideró que pactar la cláusula *ad corpus* en un contrato inmobiliario contravenía las normas de protección al consumidor; a través del presente pronunciamiento, esta Sala, con su actual conformación, discrepa de dicho razonamiento, pues -a su criterio- las cláusulas *ad corpus* contenidas en los contratos inmobiliarios encuentran justificación y respaldo legal, conforme a lo dispuesto en el artículo 1577° del Código Civil.
40. En consecuencia, corresponde confirmar, modificando fundamentos, la resolución venida en grado en el extremo que declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con la

¹² VÁSQUEZ REBAZA, WALTER. La cláusula *ad corpus* en la compraventa inmobiliaria. Gaceta Civil & Procesal Civil (2016). Pp 73-76.

¹³ Al respecto, no se pactó que dicha área (135 m²) sería exacta y/o que la misma no podría sufrir alguna mínima variación.

¹⁴ Ver, a modo de ejemplo, las Resoluciones 2320-2016/SPC-INDECOPI del 27 de junio de 2016 y 2882-2016/SPC-INDECOPI del 8 de agosto de 2016.



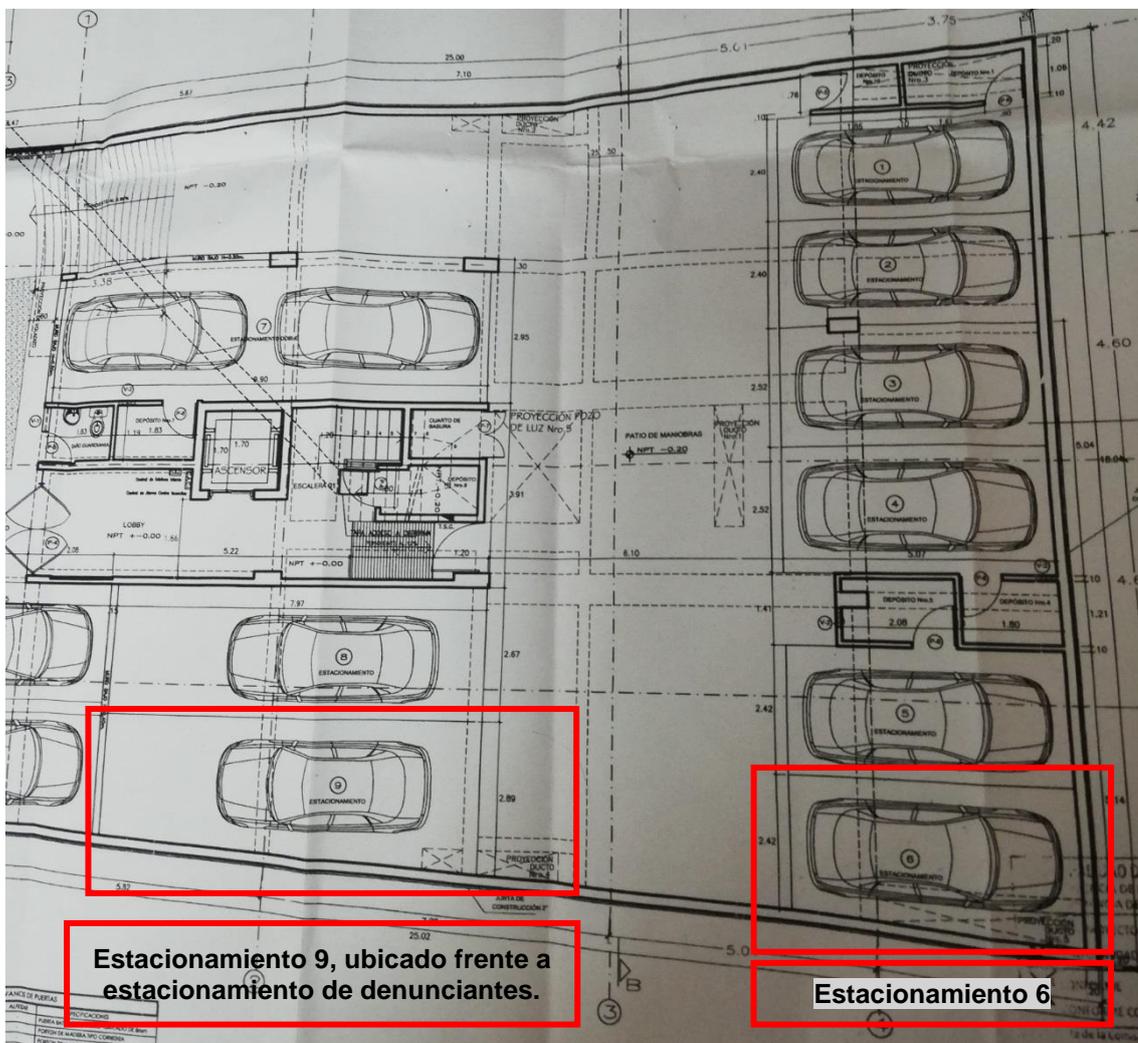
venta del departamento 301 con un área de 132,66 m², pese a que ofreció que contaría con 135 m². Ello, en la medida que dicha variación de metraje resultaba legal y justificada, además de haberse estipulado en el contrato de compraventa de bien futuro suscrito por las partes.

Sobre la venta del estacionamiento 9 como uno doble lineal

41. En el presente extremo de la denuncia, los señores Lucar manifestaron que la Inmobiliaria vendió el estacionamiento 9 como un estacionamiento doble lineal, pese a que no cumpliría con las medidas establecidas en el RNE para ser considerado así, lo que dificultaba el ingreso y salida del vehículo de su estacionamiento (signado con el N° 6).
42. La Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haberse acreditado que el proveedor denunciado vendió el estacionamiento 9 como un estacionamiento doble lineal, pese a que no cumplía con las medidas establecidas en el RNE para ser considerado así, lo que dificultaba el ingreso y salida del vehículo de los denunciantes a su estacionamiento.
43. En su recurso de apelación, la Inmobiliaria sostuvo que existió un contrato de separación y un correo electrónico mediante el cual se informó a la propietaria del estacionamiento 9 que el mismo permitía el ingreso de dos (2) vehículos, siendo que ello fue perfeccionado a través de un contrato de compraventa, posterior inscripción del mismo en la Sunarp y acta de entrega, donde la referida propietaria manifestó expresamente encontrarse de acuerdo con la unidad inmobiliaria que se estaba transfiriendo.
44. Asimismo, agregó que, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno del edificio, el uso de las unidades inmobiliarias era de responsabilidad única y exclusiva de cada propietario, y no de su empresa.
45. En virtud de lo anterior, en el presente caso se analizará, en el marco de lo establecido en los artículos 18° y 19° del Código, si existió correspondencia entre lo que esperaba un consumidor que recibe un estacionamiento, comprendiendo ello que el mismo pueda ser utilizado con facilidad y normalidad, y lo que efectivamente recibió por parte de la Inmobiliaria.
46. Al respecto, obra en el expediente el plano de arquitectura de la primera planta correspondiente a la zona donde se ubican los estacionamientos¹⁵, en el cual se observa que el estacionamiento 9 (ubicado frente al estacionamiento de los denunciantes) corresponde a uno simple, es decir, para el ingreso de un vehículo, lo cual también se encuentra reflejado en el contrato suscrito con la

¹⁵ Ver foja 63 del expediente.

propietaria de dicho inmueble, donde se estipuló la compra de un (1) estacionamiento¹⁶:



47. No obstante, pese a consignarse la venta de un (1) único estacionamiento, se aprecia del contrato separatorio de fecha 22 de julio de 2016¹⁷, y un correo electrónico remitido por la Inmobiliaria el 27 de julio de 2016 a la propietaria del estacionamiento 9¹⁸, que la Inmobiliaria ofreció a la referida consumidora un

¹⁶ Ver minuta del referido contrato obrante a fojas 282 a 285 del expediente.

¹⁷ Ver fojas 280 a 282 del expediente.

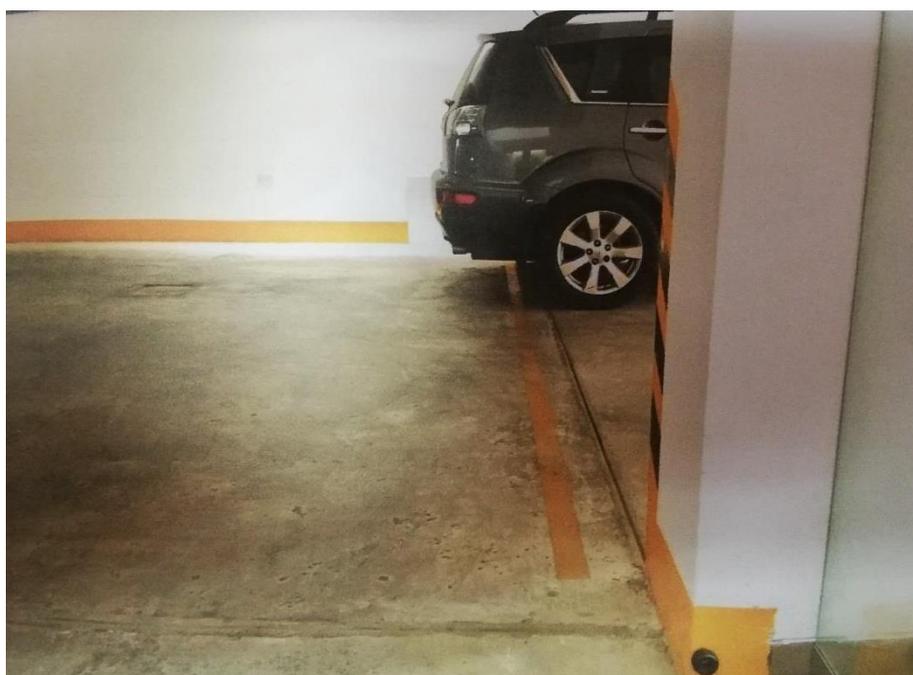
¹⁸ Ver foja 139 del expediente.

estacionamiento que permitía el ingreso de dos (2) vehículos, hecho reconocido por la denunciada en el presente procedimiento.

48. En efecto, la denunciada ha reconocido que le ofreció a la propietaria del estacionamiento 9 (ubicado al frente de aquel destinado a los señores Lucar), un espacio donde podrían caber dos (2) vehículos, hecho que ocasionó la imposibilidad de estacionar el automóvil de los denunciados con normalidad.
49. Lo anterior encuentra respaldo en las fotografías presentadas por los denunciados en el procedimiento¹⁹, a través de las cuales se advierte que, pese a la capacidad del estacionamiento 9 para un (1) solo vehículo, se estacionaban dos (2) en el mismo y ello originaba que la zona entre dicho estacionamiento y el de los denunciados se vea reducida, impactando lógicamente en la imposibilidad de que estos puedan estacionar su vehículo con normalidad, tal como se aprecia a continuación:



¹⁹ Ver denuncia obrante a fojas 1 a 44 del expediente.



50. Incluso, obra en el expediente un correo electrónico remitido por la Inmobiliaria al señor Lucar el 24 de noviembre de 2017²⁰, a través del cual la denunciada le ofreció, primero, el cambio de estacionamiento a los denunciados a uno de visitas (hecho que no se concretó) y luego, el cambio de su vehículo por uno de menores dimensiones, a fin de que no presente inconvenientes con el ingreso a su estacionamiento.

²⁰ Ver fojas 192 y 193 del expediente.



51. Cabe precisar que, aun cuando la Inmobiliaria señaló en sus descargos que buscó la mejor solución a fin de honrar lo ofrecido a la propietaria del estacionamiento 9, habiendo efectuado la compra de parte del estacionamiento colindante 10, lo cierto es que dicha presunta solución no demuestra que los señores Lucar puedan utilizar su estacionamiento con regularidad y normalidad, máxime si luego los consumidores han reiterado su malestar por el presente hecho infractor analizado.
52. En ese sentido, se ha evidenciado que, con la venta del estacionamiento 9 como uno doble lineal, se causó un perjuicio a los señores Lucar, pues estos se han visto impedidos de poder utilizar con regularidad su estacionamiento (6), ya que, al ocupar dos (2) vehículos el estacionamiento 9, estos no podían estacionar normalmente su unidad vehicular en el espacio que les corresponde, evidenciando ello una defraudación de expectativas y, por lo tanto, una infracción a las normas de protección al consumidor.
53. Por lo tanto, corresponde confirmar la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haberse acreditado que el proveedor denunciado vendió el estacionamiento 9 (ubicado frente al estacionamiento 6 adquirido por los consumidores) como un estacionamiento doble lineal, dificultando el ingreso y salida del vehículo de los denunciados a su estacionamiento.

Sobre la medida correctiva

54. El artículo 114° del Código, establece que la autoridad administrativa podrá -a pedido de parte o de oficio- adoptar las medidas que tengan por finalidad revertir los efectos que la conducta infractora hubiera ocasionado o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro. Asimismo, el artículo 115° del Código, dispone que la finalidad de las medidas correctivas reparadoras es resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior²¹.

²¹

LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

(...)

Artículo 114°. - Medidas correctivas.

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

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

(...)

Artículo 115°. - Medidas correctivas reparadoras.

115.1 Las medidas correctivas reparadoras tienen el objeto de resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior (...)



55. En el presente caso, la Comisión ordenó a la Inmobiliaria, en calidad de medida correctiva de oficio, que en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles de notificada la resolución, cumpla con:
- Preservar la zona de espacio entre estacionamientos; y,
 - a elección de los denunciantes: (a) efectúe la devolución del importe pagado por el estacionamiento lineal más los intereses legales (acción que se realizará en un solo acto, en el que se efectuará la transferencia del estacionamiento), precisando que los gastos notariales, registrales, tributarios y otros que se pudiesen generar propios de dicho acto serán asumidos por la Inmobiliaria en su integridad; o, (b) efectúe la devolución del importe total de los inmuebles adquiridos (departamento y estacionamiento) más los intereses legales (acción que se realizará en un solo acto, en el que se efectuará la transferencia de dichos bienes), precisando que los gastos notariales, registrales, tributarios y otros que se pudiesen generar propios de dicho acto serán asumidos por Intraformas en su integridad.
56. En su impugnación, la Inmobiliaria sostuvo que la medida correctiva ordenada se encontraba basada en hechos falsos y en pruebas no acreditadas, y pretendía alterar los contratos privados suscritos voluntariamente entre las partes, vulnerándose la libertad contractual, el Principio de *Pacta Sunt Servanda* y los artículos 1362° y 1363° del Código Civil; asimismo, agregó que el denunciante no intervino en la suscripción del contrato relacionado al estacionamiento 9, no teniendo por qué afectarle las consecuencias que deriven de este, conforme a lo dispuesto en el artículo 1363° del Código Civil.
57. En primer lugar, corresponde precisar que, contrariamente a lo cuestionado por la denunciada, la medida correctiva se encuentra estrictamente relacionada a la conducta infractora previamente desarrollada, la cual quedó debidamente acreditada; además, dicho mandato cumple con la finalidad de revertir los efectos de la infracción, pues al haberse probado que la venta del estacionamiento 9 como uno doble lineal impedía el uso regular del estacionamiento adquirido por los denunciantes, resulta lógico que estos puedan exigir la devolución de su dinero por los inmuebles adquiridos, en tanto estos no satisfacen las expectativas que válidamente se les generó.
58. Asimismo, corresponde precisar que el dictado de dicho mandato encuentra base legal en lo dispuesto en los artículos 114° y 115° previamente referidos.
59. Por lo tanto, corresponde confirmar la resolución recurrida en el extremo referido a la medida correctiva ordenada a la Inmobiliaria.
60. Asimismo, se informa a la Inmobiliaria que deberá presentar los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la medida correctiva ordenada en



el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo otorgado para tal fin; bajo apercibimiento de imponerle una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117° del Código. De otro lado, se informa a los señores Lucar que -en caso se produzca el incumplimiento del mandato-, podrán comunicarlo a la Comisión, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva conforme a lo establecido en el numeral 4.11 de la Directiva 006-2017/DIR-COD-INDECOPI²².

Sobre la sanción impuesta, la condena al pago de costas y costos y la inscripción en el RIS de la Inmobiliaria

61. Atendiendo a los argumentos expuestos y considerando que la Inmobiliaria no fundamentó su recurso de apelación respecto a los referidos extremos -más allá de la alegada ausencia de infracciones desvirtuada precedentemente- este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre los mismos, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6° del TUO de la LPAG²³; en consecuencia, corresponde confirmarlos.
62. Asimismo, se requiere a la denunciada el cumplimiento espontáneo del pago de la multa impuesta en la presente resolución, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 205° del TUO de la LPAG²⁴, precisándose además, que los actuados serán remitidos a la Sub Gerencia de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

²² **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.

Artículo modificado por la Directiva 001-2019/DIR-COD-INDECOPI.

²³ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6°. - Motivación del Acto Administrativo. -**

(...)

6.2 Puede motivarse mediante 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. (...).

²⁴ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. 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.



Acción complementaria

63. Adicionalmente, tomando en cuenta la infracción acreditada, este Colegiado considera necesario poner la presente resolución 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 Inmobiliarias²⁵.

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar, modificando fundamentos, la Resolución 2743-2018/CC2 del 23 de noviembre de 2018, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, en el extremo que declaró infundada la denuncia interpuesta por los señores Arturo Jose Maria Lucar Alvarez y Cherry Noreen Lucar contra Intraformas S.A.C. por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con la venta del departamento 301 con un área de 132,66 m², pese a que ofreció que contaría con 135 m². Ello, en la medida que dicha variación de metraje resultaba legal y justificada, además de haberse estipulado en el contrato de compraventa de bien futuro suscrito por las partes.

SEGUNDO: Confirmar la Resolución 2743-2018/CC2 en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Intraformas S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que el proveedor denunciado vendió el estacionamiento 9 (ubicado frente al estacionamiento 6, de los señores Arturo Jose Maria Lucar Alvarez y Cherry Noreen Lucar) como un estacionamiento doble lineal, dificultando el ingreso y salida del vehículo de los denunciados a su estacionamiento.

TERCERO: Confirmar la Resolución 2743-2018/CC2 en el extremo que ordenó a Intraformas S.A.C., en calidad de medida correctiva de oficio, que en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles de notificada la resolución, cumpla con:

- Preservar la zona de espacio entre estacionamientos; y,

²⁵

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.



- a elección de los señores Arturo Jose Maria Lucar Alvarez y Cherry Noreen Lucar: (a) efectúe la devolución del importe pagado por el estacionamiento lineal más los intereses legales (acción que se realizará en un solo acto, en el que se efectuará la transferencia del estacionamiento), precisando que los gastos notariales, registrales, tributarios y otros que se pudiesen generar propios de dicho acto serán asumidos por la Inmobiliaria en su integridad; o, (b) efectúe la devolución del importe total de los inmuebles adquiridos (departamento y estacionamiento) más los intereses legales (acción que se realizará en un solo acto, en el que se efectuará la transferencia de dichos bienes), precisando que los gastos notariales, registrales, tributarios y otros que se pudiesen generar propios de dicho acto serán asumidos por Intraformas S.A.C. en su integridad.

Asimismo, se informa a Intraformas S.A.C. que deberá presentar los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la medida correctiva ordenada, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo otorgado para tal fin; bajo apercibimiento de imponerle una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117° del Código de Protección y Defensa del Consumidor. De otro lado, se informa que en caso se produzca el incumplimiento del mandato, los señores Arturo Jose Maria Lucar Alvarez y Cherry Noreen Lucar podrán comunicarlo a la primera instancia, 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.

CUARTO: Confirmar la Resolución 2743-2018/CC2 en el extremo que sancionó a Intraformas S.A.C. con una multa de 1 UIT por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

QUINTO: Requerir a Intraformas S.A.C. el cumplimiento espontáneo del pago de la multa impuesta, 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, precisándose, además, que los actuados serán remitidos a la Sub Gerencia de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

SEXTO: Confirmar la Resolución 2743-2018/CC2 en el extremo que condenó a Intraformas S.A.C. al pago de las costas y costos del procedimiento.

SÉPTIMO: Confirmar la Resolución 2743-2018/CC2 en el extremo que dispuso la inscripción de Intraformas S.A.C. en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

OCTAVO: Remitir copia de la presente resolución al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de conformidad con la Ley 29203, Ley que Crea la



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 2816-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0226-2018/CC2

Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

Con la intervención de los señores vocales Juan Alejandro Espinoza Espinoza, Roxana María Irma Barrantes Cáceres y Oswaldo Del Carmen Hundskopf Exebio.

JUAN ALEJANDRO ESPINOZA ESPINOZA
Vicepresidente

El voto singular del señor vocal Javier Eduardo Raymundo Villa García Vargas es el siguiente:

1. Respecto al extremo en el cual los señores Lucar se adhirieron al recurso de apelación formulado por la Inmobiliaria contra la Resolución 2743-2018/CC2, el vocal que suscribe el presente voto, mediante Resolución 2278-2019/SPC-INDECOPI dejó constancia de que no se encontraba de acuerdo respecto a los fundamentos que sustentaron conceder la adhesión formulada por los denunciantes; sin embargo, atendiendo a que la Sala tuvo por adheridos a los consumidores, corresponde emitir un pronunciamiento sobre el fondo del asunto.
2. En ese sentido, el vocal que suscribe el presente voto manifiesta estar de acuerdo con los fundamentos expuestos en la presente resolución respecto de los extremos cuestionados en esta instancia.

JAVIER EDUARDO RAYMUNDO VILLA GARCÍA VARGAS