



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 2086-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0066-2020/CPC-INDECOPI-JUN

PROCEDENCIA	: COMISIÓN DE LA OFICINA REGIONAL DEL INDECOPI DE JUNÍN
PROCEDIMIENTO	: DE PARTE
DENUNCIANTE	: DEYVIS CASAS POCOMUCHA
DENUNCIADA	: VIDA.CASA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.C.
MATERIAS	: NULIDAD PARCIAL PRINCIPIO <i>NON BIS IN IDEM</i> DEBER DE IDONEIDAD
ACTIVIDAD	: CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

SUMILLA: *Se declara la nulidad parcial de la Resolución 2 y de la resolución venida en grado, en el extremo que imputó y se pronunció, respectivamente, sobre la conducta consistente en que Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C. habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con una escalera de evacuación. Ello, toda vez que este hecho ya se encontraba contenido en otra imputación, referida a que la denunciada habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera sería integrada mas no de evacuación y el departamento no contaría con detección de humos ni alarma contra incendios.*

De igual forma, se declara la nulidad parcial de la Resolución 2 y de la resolución venida en grado por vulneración al Principio Non Bis In Idem, en los extremos que imputó y se pronunció sobre las siguientes conductas denunciadas contra Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C.:

- (a) Habría ofrecido al denunciante un departamento que pertenecería a una estructura que tendría las siguientes características: un semisótano y diez (10) niveles más azotea libre; sin embargo, vendría construyendo dos niveles adicionales;*
- (b) no habría realizado los trámites de independización del departamento adquirido por el denunciante, entre ellos, el registro de la Junta de Propietarios, del Reglamento Interno y de la declaratoria de fábrica en los Registros Públicos;*
- (c) habría abastecido al edificio con agua, durante el período de cuarentena, mediante un camión cisterna descargando agua en el tanque del edificio de la etapa I y de ese mismo tanque habría compartido al edificio de la etapa II, sin consultarle previamente y, en fechas anteriores, el abastecimiento de agua se habría dado mediante una conexión clandestina;*
- (d) habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento*



- Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera sería integrada mas no de evacuación;**
- (e) habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con un sistema de bombeo de agua contra incendio, con un sistema de agua potable ni tampoco con un sistema de alarma contra incendio plenamente operativo;**
 - (f) habría vendido al denunciante un departamento dentro de un edificio que no cumpliría con el artículo 69° de la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones ya que el sistema contra incendios no estaría en funcionamiento; y,**
 - (g) habría vendido al denunciante un departamento en un predio con zonificación R3-A (Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo) que permitiría solo viviendas de tres (3) pisos más azotea.**

Ello, toda vez que estas mismas conductas fueron objeto de imputación y análisis en los Expedientes 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN y 067-2020/CPC-INDECOPI-JUN, por lo que estos hechos no debieron ser objeto de imputación y de análisis de nuevo en este procedimiento.

En consecuencia, se dejan sin efecto las medidas correctivas reparadoras ordenadas, las sanciones impuestas, la condena al pago de los costos del procedimiento y la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, referidas a estos extremos.

Adicionalmente, se revoca la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, referida a que habría vendido al denunciante un departamento que vulneraba lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que no contaría con detección de humos ni alarma contra incendios; y, en consecuencia, se declara infundada la misma. Ello, toda vez que, antes de que resultara exigible dicha obligación, era necesario que la denunciada adoptara como solución arquitectónica el contar con una única escalera de evacuación con determinadas características, lo cual no se acreditó en el procedimiento.

En ese sentido, se deja sin efecto la sanción impuesta, la medida correctiva reparadora ordenada, la condena al pago de los costos del procedimiento y la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

Asimismo, se revoca la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada en parte la denuncia interpuesta contra Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de



Protección y Defensa del Consumidor, referida a que le habría vendido al denunciante un departamento que no cumpliría con el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que no contaría con medidores por departamento con registro de Sedam Huancayo y, a causa de ello, las instalaciones sanitarias no estarían concluidas; y, en consecuencia, se declara infundada la misma. Ello, toda vez que quedó acreditado que, a la fecha de interposición de la denuncia, solo existía una unidad inmobiliaria (el edificio) con inscripción en los Registros Públicos, por lo que la denunciada solo estaba obligada a realizar los actos necesarios a fin de que el edificio (y no los departamentos sin independización inscrita) tuvieran un medidor de agua.

En ese sentido, se dejan sin efecto la sanción impuesta, la condena al pago de los costos del procedimiento y la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

Finalmente, se revoca la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; y, en consecuencia, se declara infundada la misma, en lo referido a que le habría ofrecido al denunciante un departamento que contaría con 69m²; sin embargo, le entregó un bien inmueble que contaba con 65,96m². Ello, en la medida que existió una variación del metraje del lote adquirido que no superaba el límite permitido por el artículo 1577° del Código Civil (norma que regula la compraventa ad corpus).

En ese sentido, se dejan sin efecto la sanción impuesta, la condena al pago de las costas y los costos del procedimiento y la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

Lima, 20 de setiembre de 2021

ANTECEDENTES

1. El 7 de julio de 2020, el señor Deyvis Casas Pocomucha (en adelante, el señor Casas) interpuso una denuncia contra Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C. (en adelante, la Inmobiliaria) ante la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Junín (en adelante, la Comisión), por presunta infracción de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código).
2. En virtud de lo anterior, mediante Resolución 2 del 14 de agosto de 2020, la Secretaría Técnica de la Comisión admitió a trámite la denuncia interpuesta en



contra de la Inmobiliaria por presuntas infracciones al Código, según el siguiente detalle:

- (i) Por presuntas infracciones de los artículos 18° y 19° del Código, toda vez que:
 - (a) Habría ofrecido al denunciante un departamento que pertenecería a una estructura que tendría las siguientes características: un semisótano y diez (10) niveles más azotea libre; sin embargo, vendría construyendo dos niveles adicionales;
 - (b) no habría realizado los trámites de independización del departamento adquirido por el denunciante, entre ellos, el registro de la Junta de Propietarios, del Reglamento Interno y de la declaratoria de fábrica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, Sunarp);
 - (c) habría considerado en el Reglamento Interno las áreas de uso exclusivo y uso común de los departamentos triplex ubicados en los niveles adicionales que vendría construyendo, siendo que no habría expuesto ni informado acerca de su contenido;
 - (d) habría abastecido al edificio con agua, durante el período de cuarentena, mediante un camión cisterna descargando agua en el tanque del edificio de la etapa I y de ese mismo tanque habría compartido al edificio de la etapa II, sin consultarle previamente y, en fechas anteriores, el abastecimiento de agua se habría dado mediante una conexión clandestina;
 - (e) vendría efectuando cobros por mantenimiento al denunciante sin entregarle comprobantes de pago, siendo que solo habría entregado recibos simples;
 - (f) habría vendido al denunciante un departamento en un predio con zonificación R3-A (Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo) que permitiría solo viviendas de tres (3) pisos más azotea;
 - (g) habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera sería integrada mas no de evacuación y el departamento no contaría con detección de humos ni alarma contra incendios;
 - (h) habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes tampoco cumplirían con la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (en adelante, la Ley 29090), ya que no contaría con una escalera de evacuación, con un sistema de bombeo de agua contra incendio, con un sistema de agua potable ni tampoco con un sistema de alarma contra incendio plenamente operativo;
 - (i) habría vendido al denunciante un departamento dentro de un edificio que no cumpliría con el artículo 69° de la Norma A.130 del



Reglamento Nacional de Edificaciones ya que el sistema contra incendios no estaría en funcionamiento;

- (j) le habría vendido al denunciante un departamento que no cumpliría con el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que no contaría con medidores por departamento con registro de Sedam Huancayo y, a causa de ello, las instalaciones sanitarias no estarían concluidas;
- (k) habría ofrecido al denunciante un departamento que contaría con 69m²; no obstante, le habría entregado uno de 65,96m²; y,
- (l) no habría cumplido con desinfectar y limpiar el tanque cisterna y el tanque elevado, abasteciendo a los inmuebles con agua potable insalubre;
- (ii) por presunta infracción del numeral 2 del artículo 76° del Código, toda vez que no habría atendido el requerimiento del denunciante consistente en que le proporcionara determinada información como la resolución de edificación, la licencia de edificación, expediente de habilitación urbana, estudio de suelos, entre otros;
- (iii) por presunta infracción del artículo 150° del Código, en tanto no facilitaría el libro de reclamaciones; y,
- (iv) por presunta infracción del literal c) del artículo 80° del Código, toda vez que habría designado al señor Miguel Caso Tejada (en adelante, el señor Caso) para las coordinaciones del edificio, quien en reiteradas oportunidades habría faltado el respeto a los propietarios.

3. El 1 de setiembre de 2020, la Inmobiliaria presentó sus descargos:

- (i) El Condominio Bellavista estaba compuesto de dos (2) etapas; la primera fue construida en 2015 y entregada en 2016, mientras que la segunda continuaba en construcción desde el 2018;
- (ii) los departamentos del Condominio Bellavista Etapa II fueron vendidos mediante contratos de compraventa de bien futuro;
- (iii) existió demora en la entrega del proyecto a causa de la cuarentena ordenada por el Gobierno en virtud de la pandemia por Covid-19;
- (iv) este hecho también ocasionó una reducción de sus ventas, lo cual le generó un percance económico;
- (v) estos atrasos fueron informados a la Junta de Propietarios del Condominio Bellavista Etapa II, para lo cual se solicitó en varias oportunidades una reunión con ellos;
- (vi) conforme a la cláusula diez del contrato de compraventa celebrado con el señor Casas, se debía recurrir a un arbitraje, por lo que la Comisión se debía declarar incompetente y declarar improcedente la denuncia;
- (vii) negó todas las infracciones que se le imputaron;



- (viii) no se ofreció al consumidor un bien inmueble con estructura y características como semisótano, máximo de diez (10) niveles ni azotea libre;
- (ix) el medio probatorio que presentó el consumidor (aviso publicitario) para acreditar esto era una simple copia, la cual impugnaba y desconocía como perteneciente a su representada;
- (x) el denunciante debía mostrar el documento original;
- (xi) indicó que estaba presentando otros documentos (avisos publicitarios) que sí pertenecían a su representada;
- (xii) en el contrato no se indicó que el edificio tendría diez (10) niveles;
- (xiii) el consumidor visitó en reiteradas oportunidades el proyecto inmobiliario;
- (xiv) la declaratoria de fábrica del Condominio Bellavista Etapa II se presentó el 31 de diciembre de 2019, siendo aprobada el 6 de junio de 2020;
- (xv) el 3 de julio de 2020 solicitó ante la Sunarp la inscripción de la declaratoria de fábrica, independización y Reglamento Interno, las mismas que se encontraban en evaluación a la fecha;
- (xvi) el consumidor conocía y aceptó que su bien inmueble no podía ser inscrito de manera inmediata en el Registro de Propiedad Inmueble ya que se trataba de un bien futuro a la fecha de suscripción del contrato de compraventa;
- (xvii) el denunciante renunció de manera expresa e irrevocable a realizar cualquier reclamo o a interponer cualquier acción judicial o extrajudicial por dicha situación;
- (xviii) negó que no se haya informado ni expuesto a los consumidores sobre el contenido del Reglamento Interno;
- (xix) negó que el Reglamento Interno considerara las áreas de uso exclusivo y uso común de los departamentos tríples ubicados en los niveles once (11) y doce (12);
- (xx) el 21 de diciembre de 2019, se realizó una reunión con todos los propietarios asistentes en la cual se entregó, informó, expuso y explicó el Reglamento Interno y Manual de Uso;
- (xxi) el denunciante acudió a esta reunión;
- (xxii) negó no haber atendido la solicitud de información realizada por el señor Casas, pues, en realidad, nunca existió solicitud alguna;
- (xxiii) sin perjuicio de ello, la solicitud de igual forma era impertinente e incongruente pues esa información no solucionaría los problemas que el consumidor decía que su departamento tenía;
- (xxiv) la información solicitada fue emitida por la Municipalidad, por lo que era de dominio público;
- (xxv) se le mostró los documentos solicitados al consumidor antes de realizar la compra del departamento;
- (xxvi) negó que durante el período de cuarentena se hubiera realizado, a través de un camión cisterna, descarga de agua en el tanque del edificio



- de la etapa I y que de ahí se compartiera al edificio de la etapa II sin previamente consultarle;
- (xxvii) no existía posibilidad de trasegar agua de un edificio a otro, siendo esta una mera especulación del señor Casas;
 - (xxviii) cada edificio tenía su sistema de almacenamiento de agua independiente;
 - (xxix) negó que en períodos anteriores a la cuarentena se hubiera abastecido de agua al edificio de la etapa II mediante una conexión clandestina;
 - (xxx) el abastecimiento de agua potable era responsabilidad de Sedam Huancayo;
 - (xxxi) su representada realizó los trámites correspondientes ante la entidad competente el 24 de junio de 2019, lo cual se acreditaba, a su decir, según los siguientes documentos que presentaba: solicitud de factibilidad de agua y desagüe, contrato de servicio y recibo de pago;
 - (xxxii) negó haber efectuado cobros por mantenimiento sin emitir comprobantes de pago;
 - (xxxiii) indicó que impugnaba y desconocía los recibos presentados por el consumidor, pues ninguno de estos fue emitido por su representada;
 - (xxxiv) el denunciante debía presentar los recibos originales;
 - (xxxv) existía una Junta de Propietarios cuya función era, entre otros, administrar los gastos del edificio;
 - (xxxvi) en diciembre de 2019 se suscribió con la empresa Multiservicios Rojas un contrato de administración de edificio, siendo esta empresa la encargada de hacer la cobranza y pagos de servicios;
 - (xxxvii) en febrero de 2020 la Junta de Propietarios resolvió el contrato antes mencionado;
 - (xxxviii) desde esa fecha, toda la administración del edificio recaía en la Junta de Propietarios, según el acuerdo que adoptaron;
 - (xxxix) negó que el señor Caso hubiera sido designado para las coordinaciones y mucho menos que hubiera faltado el respeto a los propietarios;
 - (xl) el señor Caso se dedicaba a la culminación de la obra en los pisos once (11) y doce (12), así como de las áreas comunes, por lo que el denunciante debía acreditar lo alegado;
 - (xli) el señor Caro se dedicaba única y exclusivamente a las actividades técnicas de construcción y no a la atención al cliente;
 - (xlii) negó haber vendido un departamento en un predio con zonificación R3-A que solo permitiría viviendas de tres (3) pisos más azotea;
 - (xliii) la etapa I fue entregada en 2016; este era un edificio multifamiliar de doce (12) pisos y contaba con declaratoria de fábrica y licencia de edificación;
 - (xliv) el edificio de la etapa II donde habitaba el señor Casas tenía las mismas características que el de la etapa I;



- (xiv) en el Nuevo Plan Urbano 2017-2037, la zonificación era residencial media-alta;
- (xlv) este plan modificó los parámetros de urbanidad;
- (xlvii) su obra medía 34,80 metros de altura, siendo que la nueva normativa establecía que se podía construir hasta la altura máxima de 97,20 metros;
- (xlviii) cuando las viviendas eran calificadas como de interés social, las cuales eran subsidiadas por el Estado y destinadas a reducir el déficit habitacional, su valor máximo y requisitos estaban establecidos en el marco de los programas Techo Propio y crédito Mi Vivienda;
- (xlix) el Condominio Bellavista etapa II pertenecía al área urbana denominada Cooperativa de Vivienda Centenario, en la cual también estaba la Universidad Continental S.A.C., entre otros;
 - (I) eran más de siete (7) edificios que tenían las mismas características;
 - (II) el departamento vendido al denunciante no vulneraba los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones;
 - (III) su proyecto tenía conformidad de obra emitida por la Municipalidad, la cual permitía la existencia de una escalera integrada;
 - (IIII) respecto a los detectores de humo, alarmas contra incendio, luces de emergencia y extintores, indicó que estos se estaban instalando;
 - (IV) la pandemia de Covid-19 lo afectó duramente, no teniendo ventas desde enero, por lo que no podía terminar el proyecto al 100%;
 - (V) negó que las áreas comunes no cumplieran con la Ley 29090 al no contar con una escalera de evacuación, con un sistema de bombeo de agua contra incendio ni con un sistema contra incendio plenamente operativo;
 - (VI) lo cierto era que la Municipalidad le aprobó el proyecto inmobiliario;
 - (VII) su representada no podía rebasar su presupuesto ya que estos inmuebles eran de interés social, los cuales fueron subsidiados por el Estado, cuyo valor máximo y sus requisitos se encontraban establecidos en el marco de los programas Techo Propio y crédito Mi Vivienda;
 - (VIII) conforme al artículo 67° de la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones: *“de contar con un hidrante a no más de 75 metros de distancia medidos de la conexión de bomberos siamesa, no se necesitaría de un sistema de bombeo de agua contra incendio”*;
 - (IX) el hidrante se ubicaba de conformidad con dicha norma;
 - (X) estaba planteada la instalación de un hidrante de agua en la parte frontal, según una resolución emitida por Sedam Huancayo;
 - (XI) negó que hubiera vendido un departamento dentro de un edificio que no cumpliría con el artículo 69° de la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones;
 - (XII) negó que el sistema contra incendios no estuviera en funcionamiento, pues lo cierto era que este recién se estaba instalando a causa de la pandemia por Covid-19;



- (lxiii) negó que su representada tuviera la obligación de instalar medidores por departamento con registro de Sedam Huancayo y que las instalaciones sanitarias no estuvieran concluidas;
 - (lxiv) según el artículo 32° de la Norma A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, la gestión de su representada fue solo respecto a la del medidor principal;
 - (lxv) lo referido a los medidores para cada una de las viviendas solo era posible si cada uno de los propietarios o la Junta de Propietarios lo gestionaba ante Sedam Huancayo;
 - (lxvi) las conexiones sanitarias estaban concluidas al 100%, lo cual podría ser corroborado por la Comisión si realizaba una inspección *in situ*;
 - (lxvii) el denunciante no acreditó la falta de acceso al libro de reclamaciones de su representada, existiendo reclamos interpuestos por otros consumidores;
 - (lxviii) negó que no se haya cumplido con desinfectar y limpiar el tanque cisterna y el tanque elevado, abasteciendo a los inmuebles con agua potable insalubre;
 - (lxix) este servicio debía ser contratado por la Junta de Propietarios;
 - (lxx) en su calidad de condómino, canceló sus cuotas de mantenimiento;
 - (lxxi) negó que su representada emitiera certificados de desinfección del sistema de abastecimiento de agua del edificio, pues este servicio era brindado por Sedam Huancayo; y,
 - (lxxii) negó que su representada haya ofrecido al denunciante un metraje determinado para el bien inmueble adquirido.
4. Por Resolución 0043-2021/INDECOPI-JUN del 5 de febrero de 2021, la Comisión emitió el siguiente pronunciamiento:
- (i) Declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Casas contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en los siguientes extremos: (a) ofreció al denunciante un departamento que pertenecía a una estructura de diez (10) pisos; sin embargo, construyó dos (2) pisos adicionales; (b) no realizó los trámites de independización del departamento adquirido por el denunciante; (c) abasteció de agua el edificio mediante una conexión clandestina; (d) vendió un departamento en un predio con zonificación R3-A (Plan de desarrollo urbano de Huancayo) que permitía solo viviendas de tres (3) pisos más azotea; (e) vendió un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010; (f) vendió un departamento dentro de un edificio donde las áreas comunes tampoco cumplían con la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; (g) vendió un departamento dentro de un edificio que no cumplía con lo dispuesto en el artículo 69° de la Norma A.130, ya que el sistema contra incendios no estaba en funcionamiento; (h) vendió un departamento dentro de un



- edificio que no cumplía con el artículo 36° de la Norma A.010, ya que no contaba con medidores por departamento; y, (i) ofreció al denunciante un departamento que contaría con 69m²; no obstante le entregó uno de 65,96m²; sancionándola con una multa total de 12 UIT por las conductas mencionadas;
- (ii) declaró infundada la denuncia interpuesta por el señor Casas contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en los siguientes extremos: (a) incumplió con informar sobre la consideración prevista en el Reglamento Interno respecto de las áreas comunes y exclusivas; (b) incumplió con atender un requerimiento de información efectuado por el denunciante; (c) el personal de la denunciada brindó un trato descortés al denunciante; (d) negativa de acceso al libro de reclamaciones; y, (e) el mantenimiento de tanques cisterna y tanque elevado correspondía a la denunciada;
 - (iii) declaró improcedente la denuncia interpuesta por el señor Casas contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que la falta de entrega de comprobantes de pago era competencia de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria;
 - (iv) ordenó a la Inmobiliaria, en calidad de medidas correctivas reparadoras que, dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la resolución, cumpla con: (a) realizar la inscripción de la independización, del Reglamento Interno y declaratoria de fábrica; y, (b) realizar la adecuación de la escalera integrada de evacuación, debiendo efectuar la instalación de detectores de humo y alarmas contra incendio;
 - (v) condenó a la Inmobiliaria al pago de las costas y costos del procedimiento a favor del denunciante; y,
 - (vi) dispuso la inscripción de la denunciada en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, el RIS), una vez que la resolución quedara firme en sede administrativa.
5. El 1 de marzo de 2021, el señor Casas presentó un escrito, mediante el cual apeló la Resolución 0043-2021/INDECOPI-JUN, en los extremos que le fueron desfavorables, detallados en los numerales (ii) y (iii) del punto anterior.
6. Por su parte, la Inmobiliaria presentó un recurso de apelación contra la Resolución 0043-2021/INDECOPI-JUN, en los extremos que le resultaron desfavorables, detallados en el numeral (i) del punto 4 de la presente resolución, manifestando lo siguiente:

Cuestiones previas

- (i) Se inició la construcción del Condominio Bellavista Etapa II en junio de 2018, siendo que en noviembre de 2020 se finalizó;



- (ii) no obstante, la finalización de la obra estaba prevista para el primer semestre del 2020;
- (iii) existió un retraso en su entrega debido a la cuarentena ordenada por el Gobierno;
- (iv) se detuvo la construcción desde el 15 de marzo al 15 de julio de 2020;
- (v) sus ventas disminuyeron;
- (vi) se le informó a la Junta de Propietarios sobre esta situación y se solicitaron en diversas oportunidades reuniones;
- (vii) la pandemia de Covid-19 constituía un caso fortuito;
- (viii) la Comisión no tenía competencia para dirimir eventuales conflictos entre particulares derivados de la interpretación y aplicación de leyes y contratos, como tampoco podía autorizar la modificación de cláusulas contractuales ni instruir de forma determinada a otros órganos del Poder Público;
- (ix) de ser así, se debía recurrir al órgano jurisdiccional que sí tenía competencia para ello y pedir la nulidad del contrato o derogar las normas del Código Civil referidas a la naturaleza del contrato y la ley entre las partes;
- (x) ante ello, la Comisión indicó que *“no existe el principio de preclusión de los actos en el presente procedimiento”*, violentando el debido procedimiento;
- (xi) si esto era así, se le dejaba en estado de indefensión;
- (xii) la Ley era clara y precisa, si los actos no precluyeran, carecía de sentido que se le concediera a su representada quince (15) días para presentar descargos;
- (xiii) cabía preguntar qué pasaría si los descargos hubieran sido presentados fuera de plazo, ¿estos habrían sido valorados?;
- (xiv) solicitó que la Sala analizara a fondo este principio procesal;
- (xv) la Comisión no era competente, pues no podía declarar la nulidad de actos administrativos emitidos por la Municipalidad; y,
- (xvi) la comisión vulneró el Principio de Tipicidad ya que no aclaró si el parámetro bajo el cual se estaba analizando su responsabilidad administrativa era subjetivo u objetivo.

Sobre el hecho consistente en que habría ofrecido al denunciante un departamento que pertenecería a una estructura que tendría las siguientes características: un semisótano y diez (10) niveles más azotea libre

- (i) La Comisión incurrió en una violación al debido procedimiento, así como en una falta de motivación y valoración de los medios probatorios;
- (ii) para sustentar su denuncia el denunciante presentó unas fotocopias de supuesta publicidad de su representada;



- (iii) estas fotocopias fueron desconocidas, negadas e impugnadas por su representada, por lo que, de conformidad con los artículos 234°, 251° y 256° del Código Procesal Civil¹, se debieron exhibir los originales;
- (iv) presentó su publicidad, en la cual se podía ver que en ninguna parte se ofreció al consumidor un departamento que estuviera en un edificio de diez (10) pisos;
- (v) en sus descargos presentó el contrato de compraventa, indicando lo siguiente: “(...) se le ofertó un bien inmueble bajo contrato de compraventa de bien futuro; es decir, (en maqueta, en proyecto de arquitectura, en proceso de construcción) (...)”;
- (vi) con los descargos se presentaron fotografías –que no fueron negadas por el consumidor–, en las que se evidenciaba el estado de la obra (hasta doce (12) pisos), lo cual era conocido por el consumidor al momento de suscribir el contrato;
- (vii) la Municipalidad lo autorizó, mediante la licencia de edificación, para construir doce (12) niveles;
- (viii) en el contrato de compraventa se consignó lo siguiente: “*Clausula [sic] 2.1.1 departamento N° 1001, ubicado en el 10ª nivel del CONDOMINIO BELLA VISTA II ETAPA, que se viene construyendo sobre la extensión superficial de la unidad inmobiliaria, descrita el numeral 1.1 de la cláusula 1ra, de manera más detallada figura en el proyecto de arquitectura que el COMPRADOR declara conocer*”;
- (ix) el denunciante siempre supo que la obra estaba en construcción, siendo que la etapa I, la cual estaba al lado, concluida en el 2016, tenía doce (12) pisos; y,
- (x) la Comisión solo comparó los logos y colores de la fotocopia presentada por el consumidor y la publicidad que adjuntó su representada (considerando 41 de la resolución apelada).

Sobre el hecho consistente en que no habría realizado los trámites de independización del departamento adquirido por el denunciante, entre ellos, el registro de la Junta de Propietarios, del Reglamento Interno y de la declaratoria de fábrica en la Sunarp

- (i) La Comisión incurrió en una violación al debido procedimiento, así como en una falta de motivación y valoración de los medios probatorios;

¹ **CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 234°.-** Son documentos los escritos públicos o privados, los impresos, fotocopias, facsímil o fax, planos, cuadros, dibujos, fotografías, radiografías, cintas cinematográficas, microformas tanto en la modalidad de microfilm como en la modalidad de soportes informáticos, y otras reproducciones de audio o video, la telemática en general y demás objetos que recojan, contengan o representen algún hecho, o una actividad humana o su resultado.

Artículo 251°.- Las publicaciones en diarios, revistas, libros y demás impresos, cualquiera sea el medio técnico utilizado, serán reconocidos por sus autores o responsables.

Artículo 256°.- Si se tacha o no se reconoce una copia o un documento privado original, puede procederse al cotejo de la copia con el original o la del documento privado, en la forma prevista para la actuación de la prueba pericial en lo que corresponda.



- (ii) la denuncia fue presentada el 7 de julio de 2020 (hecho que no valoró la Comisión) y la Resolución 018-2020/MPH/GDU de conformidad de obra fue emitida por la Municipalidad el 2 de junio de 2020;
- (iii) era como si se suscribiera el contrato de compraventa con determinada fecha de entrega y al otro día se denunciara no haberlo entregado;
- (iv) reiteró que la Comisión no tuvo en cuenta la pandemia por Covid-19 ni la subsecuente cuarentena ordenada por el Gobierno;
- (v) entre la presentación de la denuncia y la resolución de conformidad de obra solo transcurrió un (1) mes;
- (vi) la Sunarp observó el título presentado, siendo que se le solicitó subsanar unos planos que debían ser resellados por la Municipalidad;
- (vii) el 18 de setiembre de 2020 se presentó una carta ante la Sunarp solicitándole una prórroga de plazo para absolver las observaciones realizadas, considerando que la Municipalidad había suspendido actividades por más de treinta (30) días a causa de la pandemia por Covid-19;
- (viii) ante tal solicitud, la Sunarp le respondió el 21 de setiembre de 2020, mediante la Resolución Jefatural 230-2020-ZR, otorgándole una prórroga;
- (ix) la Comisión le dio valor probatorio solo a partes y extractos de la Resolución 408-2020-MPH/GM del 8 de octubre de 2018;
- (x) con esto se falseaba la verdad, pues hasta su representada podía copias y pegar partes de lo que le interesara de una sentencia o resolución;
- (xi) el denunciante sostuvo su denuncia en partes de la Resolución de la Municipalidad que declaró la nulidad de la resolución de conformidad de obra otorgada a los pisos once (11) y doce (12), lo cual nada tenía que ver con la conformidad de obra del piso uno (1) al diez (10); y,
- (xii) esto retrasó las diligencias de inscripción en la Sunarp pues los expedientes debieron ser evaluados nuevamente por la comisión técnica.

Sobre el hecho consistente en que habría abastecido al edificio con agua, durante el período de cuarentena, mediante un camión cisterna descargando agua en el tranque del edificio de la etapa I y de ese mismo tanque habría compartido al edificio de la etapa II, sin consultarle previamente y, en fechas anteriores, el abastecimiento de agua se habría dado mediante una conexión clandestina

- (i) La Comisión incurrió en una violación al debido procedimiento, así como en una falta de motivación y valoración de los medios probatorios;
- (ii) existieron varios vicios en la valoración que realizó la Comisión del acta de intervención policial que presentó el denunciante para sustentar este presunto hecho infractor;



- (iii) la solicitud de constatación policial fue presentada por el señor Jolyv Giovanni Pérez Huánuco (en adelante, el señor Pérez) y no por el señor Casas;
- (iv) el acta hacía referencia a que se había constatado la existencia de una conexión clandestina desde el Parque Centenario hasta el Condominio Bellavista, no especificando que fuera hasta el Condominio Bellavista Etapa II;
- (v) en la misma acta se consignó que fue el señor Caso, administrador y habitante del departamento 1103 del Condominio Bellavista Etapa I, fue quien instaló la toma de agua; y,
- (vi) en ese sentido, el hecho infractor ocurrió en otro edificio donde no habitaba el consumidor y fue el señor Caso (no su representada) quien instaló la conexión clandestina.

Sobre el hecho consistente en que habría vendido al denunciante un departamento que vulneraba lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera era integrada mas no de evacuación y el departamento no contaba con detección de humos ni alarma contra incendios

- (i) La Comisión incurrió en una violación al debido procedimiento, así como en una falta de motivación y valoración de los medios probatorios;
- (ii) reiteró que la Comisión no era competente para declarar la nulidad de actos administrativos de la Municipalidad;
- (iii) la Comisión ni siquiera se apersonó al lugar de los hechos;
- (iv) no había criterio técnico para concluir que se debía construir una escalera de evacuación;
- (v) esta era una vivienda de interés social, siendo que su habilitación urbana y/o edificación se podían desarrollar en cualquier zonificación residencial y compatible con dicho uso; y,
- (vi) no podía rebasar su presupuesto ya que estas eran viviendas de interés social, cayo valor máximo y requisitos eran establecidos en el marco de los programas Techo Propio y Mi Vivienda.

Sobre el hecho consistente en que habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con una escalera de evacuación, con un sistema de bombeo de agua contra incendio, con un sistema de agua potable ni tampoco con un sistema de alarma contra incendio plenamente operativo

- (i) La Comisión incurrió en una violación al debido procedimiento, así como en una falta de motivación y valoración de los medios probatorios;
- (ii) reiteró que la Comisión no era competente para declarar la nulidad de actos administrativos emitidos por la Municipalidad;



- (iii) a Comisión ni siquiera se apersonó al lugar de los hechos;
- (iv) no había criterio técnico para concluir que se debía construir una escalera de evacuación;
- (v) la Comisión interpretó erróneamente el artículo 67° de la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones;
- (vi) la norma utilizó el verbo “podrán”, por lo que era facultad del constructor decidir si, entre otras opciones, en vez de instalar una red de agua contra incendio, se optaba por un hidrante contra incendios; y,
- (vii) los sistemas de seguridad recién se estaban instalando, pues la pandemia de Covid-19 evitó que estos pudieran ser implementados por completo.

Sobre el hecho consistente en que habría vendido al denunciante un departamento dentro de un edificio que no cumplía con el artículo 69° de la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones ya que el sistema contra incendios no estaba en funcionamiento

- (i) La Comisión incurrió en una violación al debido procedimiento, así como en una falta de motivación y valoración de los medios probatorios;
- (ii) reiteró que la Comisión no era competente para conocer esta presunta infracción;
- (iii) reiteró que la Comisión no había tenido en cuenta la pandemia por Covid-19, lo cual le impidió culminar el proyecto;
- (iv) se informó la situación a los propietarios y a la Junta de Propietarios;
- (v) tenía conformidad de obra (casco habitable) otorgada por la Municipalidad;
- (vi) se les advirtió a los consumidores que los departamentos fueron vendidos como bienes futuros (mientras pagaban, se venían construyendo); y,
- (vii) la Comisión no se pronunció sobre su solicitud de que se realizara una inspección para constatar que venía implementando los sistemas de seguridad.

Sobre el hecho consistente en que le habría vendido al denunciante un departamento que no cumpliría con el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que no contaría con medidores por departamento con registro de Sedam Huancayo y, a causa de ello, las instalaciones sanitarias no estarían concluidas

- (i) La Comisión incurrió en una violación al debido procedimiento, así como en una falta de motivación y valoración de los medios probatorios;
- (ii) la Comisión interpretó de manera errada el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones;



- (iii) al referirse a “*unidades inmobiliarias*”, la norma se refería a edificios y no a departamentos; y,
- (iv) el Condominio Bellavista estaba integrado de dos (2) etapas, esto es, dos (2) edificaciones independientes cada una con su propio medidor de agua.

Sobre el hecho consistente en que le habría vendido al denunciante un departamento en un predio con zonificación R3-A (plan de desarrollo urbano de Huancayo), que permitía solo viviendas de tres (3) pisos, más azoteas

- (i) La Comisión incurrió en una violación al debido procedimiento, así como en una falta de motivación y valoración de los medios probatorios; y,
- (ii) contrariamente a lo señalado por la primera instancia, si bien el edificio donde se encuentra el departamento del denunciante está ubicado en una zonificación R3-A, lo cierto era que se encontraba en una zona considerada de densidad alta; ello, conforme a la Ordenanza Municipal 0636-MPH/CM; siendo posible la construcción de diez (10) pisos.

Sobre el hecho consistente en que le habría ofrecido al denunciante un departamento que contaría con 69m²; sin embargo, le entregó uno de 65,96m²

- (i) La Comisión incurrió en una violación al debido procedimiento, así como en una falta de motivación y valoración de los medios probatorios; y,
- (ii) en el contrato de compraventa suscrito con el denunciante, este manifestó su voluntad y la aceptación de que las áreas y linderos recién serían definidos a la terminación de la obra y en caso hubiera una diferencia entre el precio y el inmueble de más o menos se hacían mutua y recíproca donación.

Sobre la graduación de la sanción

- (iii) La resolución venida en grado le causaba un percance económico, obligándolo a solventar una multa elevada de doce (12) UIT, la cual era injusta y excesiva pues no actuó con intencionalidad.

7. El 23 de marzo de 2021, el señor Casas presentó un escrito, a través del cual se desistió del recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0043-2021/INDECOPI-JUN.
8. El 5 de abril de 2021, la Inmobiliaria presentó un escrito manifestando lo siguiente:
 - (i) La pandemia de Covid-19 y la declaratoria de la cuarentena por parte del Gobierno impidió que pudiera finalizar y entregar a tiempo la obra;
 - (ii) esta situación, además, lo había afectado económicamente; y,



- (iii) solicitó que se tomara en cuenta esto para reducir al mínimo la sanción impuesta en cada uno de los extremos en los que se declaró su responsabilidad administrativa.
9. El 7 de abril de 2021, la Inmobiliaria presentó un escrito solicitando que se acumularan los procedimientos recaídos en los Expedientes 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 064-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 065-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 066-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 067-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 068-2020/CPC-INDECOPI-JUN y 069-2020/CPC-INDECOPI-JUN, en lo que estaba referido a las infracciones detalladas en los puntos (a), (b), (c) (d) y (e) del numeral (iii) y (a) y (b) del numeral (iv) del considerando 4 de la presente resolución.
10. El 24 de abril de 2021, la Inmobiliaria presentó un escrito manifestando lo siguiente:
- (i) Presentó la Resolución 209-2021-MPH/GM del 20 de abril de 2021, la cual, a su decir, confirmaba la validez de las licencias de edificación y conformidad de obra;
 - (ii) los trámites de independización se dilataron a causa de la actitud asumida por el denunciante y los demás propietarios al pedir ante la Municipalidad la nulidad de los actos administrativos de licencias de edificación y conformidad de obra;
 - (iii) la Municipalidad indicó que no debía valorarse el Informe 001-2021-C/ADHOC-CAP-RJ ya que este era ilegal;
 - (iv) la Municipalidad conminó a los propietarios a abstenerse de formular pretensiones ilegales, de declarar hechos contrarios a la verdad o no confirmados como si fueran fehacientes, de solicitar actuaciones dilatorias o de cualquier otro modo afectar el Principio de Conducta Procedimental; y,
 - (v) quedaba así demostrada la actitud del denunciante y los propietarios de actuar con dolo, sembrando terror y desprestigiando a su representada.
11. Por Resolución 1995-2021/SPC-INDECOPI del 8 de setiembre de 2021, la Sala Especializada en Protección al Consumidor aceptó el desistimiento formulado por el señor Casas de su apelación contra la resolución de Comisión en los extremos que le resultaron desfavorables, detallados en los numerales (ii) y (iii) del punto 4 de la presente resolución; por lo que, los mismos han quedado consentidos.
12. Mediante escrito del 17 de setiembre de 2021, el señor Casas absolvió el recurso de apelación interpuesto por la Inmobiliaria, alegando lo siguiente:



- (i) Contrariamente a lo señalado por la Inmobiliaria, la conformidad de obra fue obtenida el 29 de marzo de 2019;
- (ii) los medios probatorios adjuntados (publicidad y planos) en calidad de medios probatorios, evidenciaba que se le ofreció un edificio con diez (10) niveles, un semisótano y una azotea; y,
- (iii) adjuntó en calidad de medio probatorio una opinión vinculante, emitida por el Ministerio de Vivienda a fin de acreditar que se le vendió un departamento que vulneraba lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010; y,
- (iv) reiteró que se le entregó un departamento que contaba con un metraje distinto al ofrecido.

ANÁLISIS

I. Cuestiones previas:

A) Sobre la solicitud de acumulación de diversos procedimientos planteada por la Inmobiliaria

13. En su escrito del 7 de abril de 2021, la Inmobiliaria solicitó que se acumularan los procedimientos recaídos en los Expedientes 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 064-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 065-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 066-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 067-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 068-2020/CPC-INDECOPI-JUN y 069-2020/CPC-INDECOPI-JUN.
14. Sobre el particular, el Código Procesal Civil –norma de aplicación supletoria a los procedimientos administrativos en lo que no contradiga su naturaleza– indica en su artículo 90² que la acumulación sucesiva de procesos debe pedirse antes que uno de ellos sea sentenciado. Precizando que el pedido impide la expedición de sentencia hasta que se resuelva en definitiva la acumulación.
15. Por lo tanto, en atención a dicha norma, considerando que el pedido se ha efectuado durante la tramitación en segunda instancia, esto es, existiendo una resolución final de la Comisión, corresponde desestimar lo solicitado por la Inmobiliaria.

² **CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 90°.-** La acumulación sucesiva de procesos debe pedirse antes que uno de ellos sea sentenciado. El pedido impide la expedición de sentencia hasta que se resuelva en definitiva la acumulación. La acumulación sucesiva de procesos se solicita ante cualquiera de los Jueces, anexándose copia certificada de la demanda y de su contestación, si la hubiera. Si el pedido es fundado, se acumularán ante el que realizó el primer emplazamiento.

De la solicitud de acumulación se confiere traslado por tres días. Con la contestación o sin ella, el Juez resolverá atendiendo al mérito de los medios probatorios acompañados al pedido. La decisión es apelable sin efecto suspensivo.

Esta acumulación será declarada de oficio cuando los procesos se tramitan ante un mismo Juzgado.



- B) Sobre la solicitud de que se convoque a las partes a una audiencia de conciliación planteada por la Inmobiliaria
16. El artículo 147° del Código³ establece que los representantes de la Autoridad de Consumo autorizados para tal efecto pueden promover la conclusión del procedimiento administrativo mediante conciliación.
 17. Aunado a lo anterior, el artículo 29° del Decreto Legislativo 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi⁴, señala que la citación a una audiencia de conciliación constituye una facultad de la autoridad administrativa, quien en el ejercicio de su discrecionalidad podrá disponer su realización o denegarla.
 18. Tal y como se indicó en los antecedentes de la presente resolución, la Inmobiliaria solicitó a la Sala que convoque a las partes a una audiencia de conciliación, respecto a los procedimientos recaídos en los Expedientes 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 064-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 065-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 066-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 067-2020/CPC-INDECOPI-JUN, 068-2020/CPC-INDECOPI-JUN y 069-2020/CPC-INDECOPI-JUN.
 19. Dicho pedido fue trasladado al señor Casas mediante Resolución 1995-2021/SPC-INDECOPI del 8 de setiembre de 2021; sin embargo, pese a que el denunciante fue debidamente notificado el 10 de setiembre de 2021, no manifestó su voluntad de querer acceder al pedido de la recurrente.
 20. Por consiguiente, considerando que de los actuados no se desprende ánimo conciliatorio por parte del denunciante ni ningún otro elemento o circunstancia que justifique convocar a una audiencia de conciliación, corresponde denegar el pedido planteado por la Inmobiliaria, referente a citar a las partes a una audiencia de conciliación.
 21. Finalmente, cabe precisarle a la Inmobiliaria, respecto a su solicitud de conciliación en el resto de los procedimientos, que esta será atendida oportunamente.

³ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 147°.- Conciliación.

(...)

Los representantes de la autoridad de consumo autorizados para tal efecto pueden promover la conclusión del procedimiento administrativo mediante conciliación.

(...)

⁴ DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI.

Artículo 29°.- En cualquier estado del procedimiento, e incluso antes de admitirse a trámite la denuncia, el Secretario Técnico podrá citar a las partes a audiencia de conciliación. La audiencia se desarrollará ante el Secretario Técnico o ante la persona que éste designe. Si ambas partes arribaran a un acuerdo respecto de la denuncia, se levantará un acta donde conste el acuerdo respectivo, el mismo que tendrá efectos de transacción extrajudicial. El cualquier caso, la Comisión podrá continuar de oficio el procedimiento, si del análisis de los hechos denunciados considera que podría estarse afectando intereses de terceros.



C) Sobre la competencia del Indecopi

22. En apelación, la Inmobiliaria señaló que el Indecopi no contaba con competencia para dirimir eventuales conflictos entre particulares, derivados de la interpretación y aplicación de leyes y contratos, así como modificarlos.
23. Asimismo, indicó que el Indecopi carecía de competencia para declarar la nulidad de actos administrativos emitidos por la Municipalidad.
24. Sobre el particular, corresponde señalar que, contrariamente a lo señalado por la Inmobiliaria, el Indecopi sí cuenta con competencia para analizar los contratos que las partes puedan celebrar y las infracciones que podrían producirse en la ejecución de los mismos; ello dado que se parte de la premisa de que nos encontramos frente a una relación de consumo (ámbito de aplicación del Código)⁵; esto es, la relación de consumo celebrada entre un consumidor y un proveedor a fin de adquirir un producto y/o servicio.
25. A mayor abundamiento, es importante destacar que la celebración de un contrato es la vía por la que regularmente se entablan relaciones de consumo en el mercado, siendo este el motivo por el cual el análisis de una infracción al Código puede implicar el estudio de las relaciones jurídicas patrimoniales establecidas a través de un contrato entre el consumidor y el proveedor, sin que por ello se configure un exceso en las competencias atribuidas al Indecopi⁶.
26. En tal sentido, la evaluación de los contratos que los administrados presentan como medios probatorios, en el marco de un procedimiento administrativo por infracción a las normas de protección al consumidor, no torna al hecho denunciado en uno de competencia del Poder Judicial.
27. Sin perjuicio de ello, resulta pertinente indicar que la Comisión en ningún momento emitió algún mandato dirigido a modificar el contrato celebrado entre las partes como alegó la apelante.
28. Por otro lado, tampoco se verifica que la Comisión en alguno de sus extremos haya declarado la nulidad o haya revocado alguna resolución emitida por otra Autoridad Administrativa como alegó la Inmobiliaria.

⁵ **LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Título Preliminar. Artículo III.- Ámbito de aplicación.**

1. El presente Código protege al consumidor, se encuentre directa o indirectamente expuesto o comprendido por una relación de consumo o en una etapa preliminar a ésta.

2. Las disposiciones del presente Código se aplican a las relaciones de consumo que se celebran en el territorio nacional o cuando sus efectos se producen en éste.

3. Están también comprendidas en el presente Código las operaciones a título gratuito cuando tengan un propósito comercial dirigido a motivar o fomentar el consumo.

⁶ Ver Resoluciones 0967-2019/SPC-INDECOPI del 10 de abril de 2019 y 0899-2019/SPC-INDECOPI del 1 de abril 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 2086-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0066-2020/CPC-INDECOPI-JUN

29. Es pertinente aclarar que los procedimientos administrativos que llevó la proveedora ante la Municipalidad, así como los actos administrativos que se emitieron en el marco de los mismos, no son un hecho que sea materia de controversia en el presente procedimiento.
30. Ello, pues en el marco de las competencias del Indecopi, solo es materia de controversia la comisión de presuntas infracciones al Código en la relación de consumo celebrada entre el señor Casas y la Inmobiliaria.
31. En efecto, el Indecopi no puede avocarse a la labor de analizar la validez o invalidez de los procedimientos y actos administrativos de la Municipalidad pues no existe norma que le otorgue tal competencia. Se debe recordar que la Administración Pública únicamente se puede avocarse a las labores cuya competencia ha sido asignada de manera expresa por la Ley.
32. No obstante, eso no enerva que esta Sala puede valorar dichos actos administrativos, en su calidad de medios probatorios, a fin de determinar si se han cometido infracciones al Código.
33. En esa misma línea, el Indecopi tampoco es competente para determinar las responsabilidades funcionales que podrían haber incurrido funcionarios de entidades públicas, por lo que ello tampoco será analizado por esta Sala.
34. Por las razones expuestas, corresponde desestimar los argumentos planteados por la Inmobiliaria.
- D) Sobre la presunta vulneración al Principio de Tipicidad
35. Como se ha detallado a los antecedentes de la presente resolución, la Inmobiliaria indicó que se habría vulnerado el Principio de Tipicidad ya que no se habría aclarado si la responsabilidad administrativa en este caso era subjetiva u objetiva.
36. Al respecto, cabe indicar que, la responsabilidad administrativa por infracciones al Código se determina según el parámetro establecido en el artículo 104° del Código⁷
37. Por ende, en primer lugar, el consumidor debe probar al defecto alegado y, solo en caso esté acreditado, se invierte la carga de la prueba, siendo el proveedor el que debe demostrar que el mismo no le era imputable por

⁷ **LEY 29571. CODIGO DE PROTECCION Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 104°.- Responsabilidad administrativa del proveedor.** El proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad, el riesgo injustificado o la omisión o defecto de información, o cualquier otra infracción a lo establecido en el presente Código y demás normas complementarias de protección al consumidor, sobre un producto o servicio determinado. El proveedor es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado. En la prestación de servicios, la autoridad administrativa considera, para analizar la idoneidad del servicio, si la prestación asumida por el proveedor es de medios o de resultado, conforme al artículo 18.



haberse configurado una ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, hecho determinante de un tercero o negligencia del propio consumidor. Ello, sin perjuicio de que, en determinados supuestos, se puede aplicar la carga dinámica de la prueba.

38. Si bien la Comisión no citó este artículo de manera expresa, de la revisión del análisis realizado por la Comisión se verifica que ese fue el criterio que utilizó para analizar la responsabilidad administrativa de la Inmobiliaria, por lo que corresponde desestimar este alegato.
- E) Sobre la preclusión en el presente procedimiento: presentación de medios probatorios y alegatos
39. En su apelación, la Inmobiliaria alegó que el consumidor habría aportado medios probatorios y alegado nuevos hechos (reformado su denuncia) de manera extemporánea, siendo que la Comisión, de manera errónea, habría señalado que el procedimiento no tenía etapas que precluían.
40. Al respecto, cabe indicar que el presente procedimiento administrativo sancionador no cuenta con etapas preclusivas ya que no existe norma que de manera expresa lo señale.
41. En efecto, el artículo 155° del TUO de la LPAG establece “la unidad de vista”; esto es, que los procedimientos administrativos se desarrollan de oficio, de modo sencillo y eficaz sin reconocer formas determinadas, fases procesales, momentos procedimentales rígidos para realizar determinadas actuaciones o responder a la precedencia entre ellas, salvo disposición expresa en contrario de la ley en procedimientos especiales. Asimismo, el artículo 172°.1 del TUO de la LPAG, señala que los administrados pueden en cualquier momento del procedimiento, formular alegaciones, aportar los documentos u otros elementos de juicio, los que serán analizados por la autoridad, al resolver.
42. A mayor abundamiento, este Colegiado aprecia que existen principios generales del Derecho Administrativo, como es el Principio de Verdad Material, que imponen a la Autoridad Administrativa el deber de procurar desentrañar la realidad de los hechos, más allá de los aspectos meramente formales.
43. Ergo, considerando el Principio de Verdad Material y el hecho de que no existe norma que establezca un límite temporal para la presentación de medios probatorios y alegatos, este Colegiado estima que imponer una restricción a las partes como la que plantea la Inmobiliaria implicaría una vulneración al Derecho al Debido Procedimiento que asiste tanto a ella como a su contraparte.
44. No obstante, esto no debe interpretarse como una facultad otorgada al consumidor de reformar o ampliar su denuncia en cualquier etapa del procedimiento.



45. Según se detalló en un acápite anterior, solo es posible ampliar la denuncia hasta antes que se notifique la imputación de cargos a la denunciada.
46. Siguiendo ese mismo criterio, también sería factible modificar la denuncia únicamente hasta tal momento.
47. Sin embargo, este no es el caso pues, más allá de los copiosos alegatos que ha presentado el consumidor, lo cierto es que existe una correspondencia entre lo que imputó la Secretaría Técnica de la Comisión (Resolución 2) y lo que finalmente resolvió la Comisión en la resolución venida en grado. Es decir, la Comisión cumplió con pronunciarse en atención a la imputación de cargos efectuada por su Secretaría Técnica.
48. Esto significa que no se alteró durante el procedimiento (luego de imputarse cargos) los puntos controvertidos.
49. En consecuencia, corresponde desestimar este alegato de la Inmobiliaria.
- F) Sobre la nulidad parcial de las resoluciones de imputación de cargos y de la resolución venida en grado por vulneraciones al Principio de Congruencia, por haber imputado dos (2) veces una misma conducta
50. El artículo 10° del TUO de la LPAG establece que uno de los vicios del acto administrativo que causa su nulidad de pleno de derecho es la omisión o defecto de sus requisitos de validez⁸, entre los cuales se encuentra el que se respete el procedimiento regular previsto para su generación⁹, esto es, que se respete el Principio del Debido Procedimiento, que garantiza el derecho de los administrados a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho¹⁰.

⁸ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 10°.- Causales de nulidad.** Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

⁹ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 3°.- Requisitos de validez de los actos administrativos.** Son requisitos de validez de los actos administrativos:

(...)

5. Procedimiento regular.- Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.

¹⁰ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo.**



51. Por otro lado, el artículo 3.4° del TUO de la LPAG establece como requisito de validez de los actos administrativos, el que estos se encuentren debidamente motivados¹¹. Asimismo, el artículo 5.4° de dicha ley dispone que el contenido de un acto administrativo debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados en el procedimiento¹². En ese sentido, la resolución debe ser congruente con las peticiones formuladas por el administrado¹³.
52. 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 autoridad administrativa emita íntegramente opinión sobre la petición concreta de los administrados.
53. En el presente caso, la Secretaría Técnica de la Comisión y la Comisión imputaron y se pronunciaron, respectivamente, sobre las siguientes conductas: (a) habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera sería integrada mas no de evacuación y el departamento no contaría con detección de humos ni alarma contra incendios; y, (b) habría vendido al denunciante un departamento donde

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.

¹¹ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 3°.- Requisitos de validez de los actos administrativos.** Son requisitos de validez de los actos administrativos: (...)

4. Motivación. - El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

¹² **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 5°.- Objeto o contenido del acto administrativo.**

(...)

5.4 El contenido debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados, pudiendo involucrar otras no propuestas por estos que hayan sido apreciadas de oficio, siempre que la autoridad administrativa les otorgue un plazo no menor a cinco (5) días para que expongan su posición y, en su caso, aporten las pruebas que consideren pertinentes.

¹³ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 198°.- 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.



las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con una escalera de evacuación, con un sistema de bombeo de agua contra incendio, con un sistema de agua potable ni tampoco con un sistema de alarma contra incendio plenamente operativo.

54. Como se puede evidenciar, la Comisión incluyó un mismo hecho (falta de escalera de evacuación) en dos imputaciones diferentes por lo que corresponde declarar la nulidad parcial de la segunda (b), pues este hecho, como se está explicando, ya está considerado en la primera (a).
55. Por las razones expuestas, corresponde declarar la nulidad parcial de la Resolución 2 y de la resolución venida en grado, en el extremo que imputó y se pronunció, respectivamente, sobre la conducta consistente en que la Inmobiliaria habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con una escalera de evacuación. Ello, toda vez que este hecho ya se encontraba contenido en otra imputación, referida a que la denunciada habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera sería integrada mas no de evacuación y el departamento no contaría con detección de humos ni alarma contra incendios.
- G) Sobre la nulidad parcial de la Resolución 2 y de la resolución venida en grado por vulneración al Principio *Non Bis In Idem*
56. El Principio de *Non Bis In Idem*, reconocido en el artículo 139° incisos 3 y 13 de la Constitución Política del Perú¹⁴, constituye una expresión del Principio del Debido Proceso¹⁵ 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 concurrentemente la identidad de

¹⁴ **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ. Artículo 139°.-** 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.

¹⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 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 idem), constituye un contenido implícito del derecho al debido proceso reconocido en el inciso 3) del artículo 139° 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"



sujeto, hecho y fundamento¹⁶. En el ámbito administrativo el Principio de *Non Bis In Idem* se encuentra expresamente comprendido dentro de los principios que deben regir los procedimientos sancionadores, de conformidad con el artículo 248º del TUO de la LPAG¹⁷.

57. El Principio de *Non Bis In Idem* 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 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 infractores¹⁸. Por ello, el Estado debe cuidar que no se produzca una duplicidad de procedimientos, pues de lo contrario, se vulneraría el Principio de *Non Bis In Idem* en su dimensión procesal.
58. Para determinar si se verifica un supuesto de doble juzgamiento que vulnera el Principio de *Non Bis In Idem* en su vertiente procesal, 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;
 - (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.
59. En el presente caso, se verifica una coincidencia de identidad subjetiva, objetiva y causal entre las conductas denunciadas y las analizadas en otro procedimiento previo, según el siguiente detalle:

¹⁶ **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica. 2001, p. 522.

¹⁷ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 248º.- Principios de la potestad sancionadora administrativa.**

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

11. Non bis in idem. – 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.

Dicha prohibición se extiende también a las sanciones administrativas, salvo la concurrencia del supuesto de continuación de infracciones a que se refiere el inciso 7.

¹⁸ El Tribunal Constitucional se ha referido a ambas manifestaciones del *non bis in idem* 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".



Identidad subjetiva (administrado denunciado)	Identidad objetiva (hecho constitutivo de infracción objeto de análisis)			Identidad causal (bien jurídico protegido e interés tutelado)
	Conducta denunciada por el señor Casas e imputada por la primera instancia en este procedimiento	Conducta denunciada e imputada en el procedimiento recaído en el Expediente 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN	Conducta denunciada e imputada en el procedimiento recaído en el Expediente 067-2020/CPC-INDECOPI-JUN	
Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C.	Habría ofrecido al denunciante un departamento que pertenecería a una estructura que tendría las siguientes características: un semisótano y diez (10) niveles más azotea libre; sin embargo, vendría construyendo dos niveles adicionales.	Habría ofrecido al denunciante un departamento que pertenecería a una estructura que tendría las siguientes características: un semisótano y diez (10) niveles más azotea libre; sin embargo, vendría construyendo dos niveles adicionales.		Tutelar el derecho del consumidor de obtener un departamento que se encuentre en un edificio que tuviera determinadas características comunes a todos los condóminos: número de niveles, semisótano y azotea libre.
Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C.	No habría realizado los trámites de independización del departamento adquirido por el denunciante, entre ellos, el registro de la Junta de Propietarios, del Reglamento Interno y de la declaratoria de fábrica en la Sunarp.	No habría realizado los trámites de independización del departamento adquirido por el denunciante, entre ellos, el registro de la Junta de Propietarios, del Reglamento Interno y de la declaratoria de fábrica en la Sunarp.		Tutelar el derecho del consumidor de que el edificio en el que se encuentra su departamento cuente con un Reglamento Interno, una Junta de Propietarios y una Declaratoria de Fábrica inscrita en Sunarp.
Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C.	Habría abastecido al edificio con agua, durante el período de cuarentena, mediante un camión cisterna descargando agua en el tanque del edificio de la etapa I y de ese mismo tanque habría compartido al edificio de la etapa II, sin consultarle previamente y, en fechas anteriores,	Habría abastecido al edificio con agua, durante el período de cuarentena, mediante un camión cisterna descargando agua en el tanque del edificio de la etapa I y de ese mismo tanque habría compartido al edificio de la etapa II, sin consultarle previamente y, en fechas anteriores,		Tutelar el derecho del consumidor de que el tanque del edificio (área común) fuera abastecido de agua potable mediante un medio regular.



	el abastecimiento de agua se habría dado mediante una conexión clandestina.	el abastecimiento de agua se habría dado mediante una conexión clandestina.		
Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C.	Habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera del edificio sería integrada mas no de evacuación.	Habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera del edificio sería integrada mas no de evacuación.		Tutelar el derecho del consumidor de que el edificio en el que se encuentra su departamento cuente con una escalera de evacuación (área común).
Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C.	Habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con un sistema de bombeo de agua contra incendio, con un sistema de agua potable ni tampoco con un sistema de alarma contra incendio plenamente operativo.	Habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con un sistema de bombeo de agua contra incendio, con un sistema de agua potable ni tampoco con un sistema de alarma contra incendio plenamente operativo.		Tutelar el derecho del consumidor de que el edificio en el que se encuentra su departamento cuente con sistemas (áreas comunes) implementados y en funcionamiento.
Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C.	Habría vendido al denunciante un departamento dentro de un edificio que no cumpliría con el artículo 69° de la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones ya que el sistema contra incendios no estaría en funcionamiento.	Habría vendido al denunciante un departamento dentro de un edificio que no cumpliría con el artículo 69° de la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones ya que el sistema contra incendios no estaría en funcionamiento.		Tutelar el derecho del consumidor de que el edificio en el que se encuentra su departamento cuente con un sistema contra incendios (área común) en funcionamiento.
Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C.	Habría vendido al denunciante un departamento en un predio con zonificación R3-A (Plan de		Habría vendido al denunciante un departamento en un predio con zonificación R3-A (Plan de	Tutelar el derecho del consumidor de que la altura del edificio en el que se encuentra su departamento, se



	Desarrollo Urbano de Huancayo) que permitiría solo viviendas de tres (3) pisos más azotea.		Desarrollo Urbano de Huancayo) que permitiría solo viviendas de tres (3) pisos más azotea.	hallara conforme a los parámetros urbanísticos y edificatorios para zonas de densidad media (área común).
--	--------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

60. A mayor abundamiento, mediante Resoluciones 1 del 7 de agosto de 2020, emitidas por la Secretaría Técnica de la Comisión en el marco de los procedimientos recaídos en los Expedientes 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN y 067-2020/CPC-INDECOPI-JUN, se le imputó a la Inmobiliaria las mismas conductas denunciadas en este caso, conforme a lo detallado en el cuadro precedente.
61. Considerando que estas resoluciones fueron notificadas a la Inmobiliaria el 1 de setiembre de 2020 (fecha en la que inició los procedimientos antes mencionados), correspondía que, en atención al Principio *Non Bis In Idem*, la primera instancia se abstuviera de emitir alguna otra imputación de cargos adicional que involucrara los mismos hechos, considerando que existía, como ya se ha explicado, una identidad subjetiva, objetiva y causal.
62. Sin embargo, ello no fue cumplido pues, en el marco del presente procedimiento, emitió otra imputación de cargos contenido los mismos hechos denunciados.
63. Ergo, este Colegiado considera que la Resolución 2 y la resolución venida en grado, emitidas en este procedimiento, vulneraron el Principio de Legalidad ya que no se tuvo en consideración el Principio *Non Bis In Idem*, lo cual implica, adicionalmente, una vulneración al derecho al debido procedimiento que asiste a la Inmobiliaria.
64. Por las razones expuestas, corresponde declarar la nulidad parcial de la Resolución 2 y de la resolución venida en grado por vulneración al Principio *Non Bis In Idem*, en los extremos que imputó y se pronunció sobre las siguientes conductas denunciadas contra la Inmobiliaria:
- Habría ofrecido al denunciante un departamento que pertenecería a una estructura que tendría las siguientes características: un semisótano y diez (10) niveles más azotea libre; sin embargo, vendría construyendo dos niveles adicionales;
 - no habría realizado los trámites de independización del departamento adquirido por el denunciante, entre ellos, el registro de la Junta de Propietarios, del Reglamento Interno y de la declaratoria de fábrica en la Sunarp;
 - habría abastecido al edificio con agua, durante el período de cuarentena, mediante un camión cisterna descargando agua en el tanque del edificio



- de la etapa I y de ese mismo tanque habría compartido al edificio de la etapa II, sin consultarle previamente y, en fechas anteriores, el abastecimiento de agua se habría dado mediante una conexión clandestina;
- (d) habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera sería integrada mas no de evacuación;
 - (e) habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con un sistema de bombeo de agua contra incendio, con un sistema de agua potable ni tampoco con un sistema de alarma contra incendio plenamente operativo;
 - (f) habría vendido al denunciante un departamento dentro de un edificio que no cumpliría con el artículo 69° de la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones ya que el sistema contra incendios no estaría en funcionamiento; y,
 - (g) habría vendido al denunciante un departamento en un predio con zonificación R3-A (Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo) que permitiría solo viviendas de tres (3) pisos más azotea.

Ello, toda vez que estas mismas conductas fueron objeto de imputación y análisis en los Expedientes 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN y 067-2020/CPC-INDECOPI-JUN, por lo que estos hechos no debieron ser objeto de imputación y de análisis de nuevo en este procedimiento.

En consecuencia, se dejan sin efecto las medidas correctivas ordenadas, las sanciones impuestas, la condena al pago de los costos del procedimiento y la inscripción en el RIS, referidas a estos extremos.

II. Sobre el deber de idoneidad

65. El artículo 18° del Código¹⁹ 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 lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, 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

¹⁹

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.



sido puesto en el mercado. A su vez, el artículo 19° del Código²⁰ indica que el proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos.

66. En ese sentido, los proveedores tienen el deber de brindar los productos y servicios ofrecidos en las condiciones acordadas o en las condiciones que resulten previsibles, atendiendo a la naturaleza y circunstancias que rodean la adquisición del producto o la prestación del servicio, así como a la normatividad que rige su prestación.
67. En concordancia con ello, el artículo 20° del Código²¹ dispone que, para determinar la idoneidad de un producto o servicio, se deberá comparar al mismo con las garantías que el proveedor haya brindado y a las que esté obligado, pudiendo estas ser explícitas (términos y condiciones expresamente ofrecidos), implícitas (fines y usos previsibles del producto/servicio según usos y costumbres del mercado) y legal (cumplimiento de los mandatos legales y las regulaciones vigentes).
68. Por su parte, el artículo 104° del Código²² establece que el proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad sobre el producto o servicio determinado y que es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure una ruptura del nexo causal por caso fortuito o

²⁰ **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.

²¹ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 20°.- Garantías.** Para determinar la idoneidad de un producto o servicio, debe compararse el mismo con las garantías que el proveedor está brindando y a las que está obligado. Las garantías son las características, condiciones o términos con los que cuenta el producto o servicio.

Las garantías pueden ser legales, explícitas o implícitas:

a. Una garantía es legal cuando por mandato de la ley o de las regulaciones vigentes no se permite la comercialización de un producto o la prestación de un servicio sin cumplir con la referida garantía. No se puede pactar en contrario respecto de una garantía legal y la misma se entiende incluida en los contratos de consumo, así no se señale expresamente. Una garantía legal no puede ser desplazada por una garantía explícita ni por una implícita.

b. Una garantía es explícita cuando se deriva de los términos y condiciones expresamente ofrecidos por el proveedor al consumidor en el contrato, en el etiquetado del producto, en la publicidad, en el comprobante de pago o cualquier otro medio por el que se pruebe específicamente lo ofrecido al consumidor. Una garantía explícita no puede ser desplazada por una garantía implícita.

c. Una garantía es implícita cuando, ante el silencio del proveedor o del contrato, se entiende que el producto o servicio cumplen con los fines y usos previsibles para los que han sido adquiridos por el consumidor considerando, entre otros aspectos, los usos y costumbres del mercado.

²² **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 104°.- Responsabilidad administrativa del proveedor.** El proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad, el riesgo injustificado o la omisión o defecto de información, o cualquier otra infracción a lo establecido en el presente Código y demás normas complementarias de protección al consumidor, sobre un producto o servicio determinado.

El proveedor es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado.

En la prestación de servicios, la autoridad administrativa considera, para analizar la idoneidad del servicio, si la prestación asumida por el proveedor es de medios o de resultado, conforme al artículo 18.



fuerza mayor, de hecho determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado.

69. El referido supuesto de responsabilidad en la actuación del proveedor le impone a este la carga procesal de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del bien o servicio colocado en el mercado, debido a la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad. Así, corresponderá al consumidor acreditar la existencia de un defecto en el producto o servicio vendido, luego de lo cual el proveedor deberá acreditar que dicho defecto no le es imputable.
70. Sobre la valoración de los medios probatorios, este Colegiado considera pertinente citar lo dispuesto en el artículo 197° del Código Procesal Civil, el cual señala que todos los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión. En ese sentido, este Colegiado hará mención puntual de aquellos medios probatorios y argumentos que tienen incidencia en la controversia.
- A) Sobre el hecho consistente en que habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que el departamento no contaría con detección de humos ni alarma contra incendios
71. En el presente caso, la Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, toda vez que quedó acreditado que vendió al denunciante un departamento que vulneraba lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que el departamento no contaba con detección de humos ni alarma contra incendios.
72. En su apelación, la Inmobiliaria sostuvo que, en resumen, que la Municipalidad le había otorgado conformidad de obra.
73. Conforme lo establece el artículo 26° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, existían dos (2) tipos de escaleras, las cuales podían ser integradas o de evacuación:

“Artículo 26°.- Las escaleras pueden ser:

a) Integradas

Son aquellas que no están aisladas de las circulaciones horizontales y cuyo objetivo es satisfacer las necesidades de tránsito de las personas entre pisos de manera fluida y visible. Estas escaleras pueden ser consideradas para el cálculo de evacuación, si la distancia de recorrido lo permite. No son de



construcción obligatoria, ya que dependen de la solución arquitectónica y características de la edificación.

b) De Evacuación

Son aquellas a prueba de fuego y humos, sirven para la evacuación de las personas y acceso del personal de respuesta a emergencias. Estas escaleras deberán cumplir los siguientes requisitos: (...)

74. Asimismo, el artículo 28° del cuerpo normativo antes mencionado señala lo siguiente:

“Artículo 28°.-, En edificaciones residenciales, por cada edificación:

1. De hasta 5 pisos, medidos desde el nivel de la vereda, podrán contar con una sola escalera, la que podrá ser integrada y deberá cumplir con las características del Art. 26 incisos b). 1, 2, 7, 8 y 20.

2. De más de 5 pisos se requieren como mínimo dos escaleras de evacuación, salvo que se cumplan todos los siguientes requisitos para que se pueda contar con una sola escalera de evacuación:

a) *No mayor de 20 niveles medidos desde el nivel de la calle.*

b) *El acceso a la escalera de evacuación sea a través de un vestíbulo previo, sin carga combustible, de acuerdo a cualquiera de las alternativas planteadas en la presente Norma.*

c) *Cuenta, cada uno de los departamentos, con detección de humos, por lo menos en el hall que une los dormitorios y alarma de incendios en el interior del departamento, ambos conectados a un sistema centralizado”.*

75. Como puede apreciarse, el Condominio Bellavista Etapa II, al tener diez (10) pisos culminados a nivel de caso habitable al momento de interponerse la denuncia (2 de julio de 2020), debía contar con dos (2) escaleras de evacuación (no integradas) o, en su defecto, con una (1), empero, cumpliéndose una serie de requisitos. Entre ellos, contar, en los departamentos, con detectores de humos y alarma contra incendios.
76. Cabe precisar que, de acuerdo se determinó en la Resolución 1644-2021/SPC-INDECOPI del 22 de julio de 2021, emitida por esta Sala en el marco del procedimiento recaído en el Expediente 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN, el edificio solo contaba con una (1) escalera que era integrada, estando pendiente que se determinara la solución arquitectónica que iba a adoptar la Inmobiliaria a fin de cumplir con las normas precitadas (tener dos (2) escaleras de evacuación o una única pero con determinados requisitos como contar, en los departamentos, con detectores de humos y alarma contra incendios).
77. Por ende, a diferencia de la Comisión, este Colegiado considera que aún no resultaba exigible a la Inmobiliaria contar con detectores de humo y alarmas contra incendios en los departamentos.



78. A mayor abundamiento, como se explicó anteriormente, estos elementos solo serán de obligatoria implementación si, previamente, se optó por contar con una (1) única escalera de evacuación.
79. No obstante, se reitera, en este caso no está acreditado que la denunciada se hubiera decantado por dicha solución arquitectónica pues, en general, no está acreditado que tenga alguna escalera de evacuación (según lo resuelto mediante Resolución 1644-2021/SPC-INDECOPI).
80. Verbigracia, se podría optar (para cumplir con esta norma) con tener dos (2) escaleras de evacuación, con lo cual ya no existiría obligación alguna de instalar detectores de humo y alarmas contra incendios en los departamentos. No obstante, eso está aún por definirse, de acuerdo con la medida correctiva ordenada por esta Sala mediante la Resolución 1644-2021/SPC-INDECOPI.
81. Por las razones expuestas, corresponde revocar 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, referida a que habría vendido al denunciante un departamento que vulneraba lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que no contaría con detección de humos ni alarma contra incendios; y, en consecuencia, declarar infundada la misma. Ello, toda vez que, antes de que resultara exigible dicha obligación, era necesario que la denunciada adoptara como solución arquitectónica el contar con una única escalera de evacuación con determinadas características, lo cual no se acreditó en el procedimiento.
82. En ese sentido, se deja sin efecto la sanción impuesta, la medida correctiva reparadora ordenada, la condena al pago de los costos del procedimiento y la inscripción en el RIS.
83. Por último, se debe precisar que una conducta similar también fue objeto de análisis en el procedimiento recaído en el Expediente 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN; sin embargo, respecto a esta conducta en particular no existe identidad causal pues en ambas situaciones el bien jurídico protegido es distinto, esto es, en el caso de este procedimiento, la expectativa del señor Casas de que su departamento tuviera detección de humos y alarmas contra incendios y, en el caso recaído en el Expediente 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN, la expectativa del señor Espinoza de que su departamento tuviera detección de humos y alarmas contra incendios.
84. A mayor abundamiento, como se ha sustentado en el cuadro del acápite anterior, las conductas denunciadas que esta Sala ha declarado nulas tenían identidad subjetiva, objetiva y causal, considerando que versaban sobre



hechos que resultaban ser transversales a ambos denunciantes (por ejemplo, involucraban áreas comunes o, en general, aspectos que comprometían un interés conjunto de los dos consumidores, así como de todos los condóminos, como sistemas de alarmas, trámites ante Sunarp, características del edificio (niveles), etc.).

B) Sobre el hecho consistente en que le habría vendido al denunciante un departamento que no cumpliría con el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que no contaría con medidores por departamento con registro de Sedam Huancayo y, a causa de ello, las instalaciones sanitarias no estarían concluidas

85. En el presente caso, la Comisión declaró fundada en parte la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, referida a que le habría vendido al denunciante un departamento que no cumpliría con el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que no contaría con medidores por departamento con registro de Sedam Huancayo y, a causa de ello, las instalaciones sanitarias no estarían concluidas. Ello, toda vez que quedó acreditado que el proveedor debía instalar medidores en cada departamento, pero la diferenciación en el acceso al servicio (registro de Sedam Huancayo) le competía a cada uno de los propietarios o a la Junta de Propietarios.

86. En su apelación, la Inmobiliaria indicó que se estaba malinterpretando el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, siendo que solo existía obligación de instalación de medidores por unidad inmobiliaria (esto es, por edificio).

87. Ahora bien, el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones señala lo siguiente:

“Artículo 36°.- Las edificaciones que contengan varias unidades inmobiliarias independientes deberán contar con medidores de agua por cada unidad. Los medidores deberán estar ubicados en lugares donde sea posible su lectura sin que se deba ingresar al interior de la unidad a la que se mide”.

88. Es pertinente indicar que la norma no señala que sea una obligación de las constructoras (como la Inmobiliaria) instalar los medidores de agua. Únicamente indica que las edificaciones deben contar con estos, sin señalar específicamente quien sería el sujeto obligado a cumplir con ello.

89. Adicionalmente, de la revisión de la Tabla de infracciones, sanciones, escala de multas y de factores agravantes y atenuantes, anexo 4, de la Resolución de Consejo Directivo 021-2018-SUNASS-CD, Resolución de Consejo Directivo que aprueba la modificación del Reglamento General de



Supervisión, Fiscalización y Sanción de las EPS, se verifica que existen una serie de infracciones punibles a las empresas prestadoras del servicio de saneamiento (como Sedam Huancayo) vinculadas a los medidores de agua como es el *“mantener instalados medidores que la EPS conoce que están inoperativos por sobregistro”*, *“no reinstalar los medidores de consumo de agua potable dentro de los plazos establecidos por la Sunass”*, *“no cumplir con realizar el mantenimiento del parque de medidores de acuerdo a la normativa establecida por Sunass”*, *“instalación del medidor sin aferición inicial o sin entregar al usuario el resultado de la prueba de aferición inicial”*, entre otros.

90. En concordancia con ello, la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (en adelante, Sunass), en su página web, tiene una Guía de Usuario en la que expresamente se indica que las empresas prestadoras de servicios de saneamiento (como Sedam Huancayo) son las obligadas a instalar los medidores de consumo²³.
91. De tal forma, queda claro que era Sedam Huancayo, y no la Inmobiliaria, quien tenía la obligación de instalar el o los medidores que debía tener el Condominio Bellavista Etapa II; sin embargo, ello no enerva que la Inmobiliaria debía ejecutar y tramitar todos los actos necesarios a fin de posibilitar que se concretara esta instalación.
92. En ese sentido, lo que corresponde analizar no es en realidad si la Inmobiliaria instaló o no uno o varios medidores (pues eso le correspondía a Sedam Huancayo), sino si ejecutó los actos necesarios a fin de que se pudieran instalar este o estos medidores.
93. Como se señaló anteriormente, el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones señalaba que las unidades inmobiliarias independientes debían contar con medidores de agua por unidad.
94. Si bien la Inmobiliaria indicó que *“unidad inmobiliaria”* significaba edificio, lo cierto es que el artículo único de la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, establece que una *“unidad inmobiliaria”* es *“un área independizada de propiedad exclusiva inscrita en el Registro de Predios, que es definida mediante una poligonal que la encierra”*.
95. Por ende, no siempre una unidad inmobiliaria será un edificio. Por ejemplo, un edificio de vivienda multifamiliar con independización de propiedad exclusiva inscrita no podría ser considerado como una *“unidad inmobiliaria”*.

²³ Ver: <https://www.sunass.gob.pe/wp-content/uploads/2020/09/Gu%C3%ADa-del-Usuario.pdf>. Fecha de consulta: 11 de julio de 2021.



96. No obstante, como la misma definición lo recoge, para que una unidad inmobiliaria sea considerada como tal, el área independizada de propiedad exclusiva debe estar inscrita en los Registro Públicos. Esto significa que los departamentos del Condominio Bellavista etapa II –como el del señor Casas– no pueden aún ser considerados, bajo dicha definición, como unidades inmobiliarias.
97. Siendo que a la fecha de interposición de la denuncia únicamente existía un predio inscrito en la Sunarp (el edificio de la etapa II), la “*unidad inmobiliaria*” en este caso sería la totalidad del edificio como indicó la Inmobiliaria.
98. Teniendo en cuenta lo preceptuado en el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, a la fecha de interposición de la denuncia, la denunciada únicamente estaba obligada a realizar los actos que fueran necesarios para que el edificio (no los departamentos que aún no se encuentran independizados e inscritos en los Registro Públicos) contaran con el medidor de agua correspondiente.
99. Esto es concordante con los requisitos que exige la propia Sedam Huancayo para la instalación de conexiones nuevas de agua y alcantarillado²⁴, pues solicita, entre otros, una copia legalizada del título de propiedad. No sería posible realizar dicho trámite respecto a cada uno de los departamentos, como el del señor Casas, pues tal título aún no existía.
100. Por las razones expuestas, corresponde revocar la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada en parte la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, referida a que le habría vendido al denunciante un departamento que no cumpliría con el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que no contaría con medidores por departamento con registro de Sedam Huancayo y, a causa de ello, las instalaciones sanitarias no estarían concluidas; y, en consecuencia, declarar infundada la misma. Ello, toda vez que quedó acreditado que, a la fecha de interposición de la denuncia, solo existía una unidad inmobiliaria (el edificio) con inscripción en los Registro Públicos, por lo que la denunciada solo estaba obligada a realizar los actos necesarios a fin de que el edificio (y no los departamentos sin independización inscrita) tuvieran un medidor de agua.
101. En ese sentido, se dejan sin efecto la sanción impuesta, la condena al pago de los costos del procedimiento y la inscripción en el RIS.

²⁴ Ver: “<https://web.sedamhuancayo.com.pe/conexiones-nuevas-de-agua-y-alcantarillado/>”. Fecha de consulta: 11 de julio de 2021.



102. Por último, se debe precisar que una conducta similar también fue objeto de análisis en el procedimiento recaído en el Expediente 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN; sin embargo, respecto a esta conducta en particular no existe identidad causal pues en ambas situaciones el bien jurídico protegido es distinto, esto es, en el caso de este procedimiento, la expectativa del señor Casas de que su departamento tuviera un medidor y, en el caso recaído en el Expediente 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN, la expectativa del señor Espinoza de que su departamento tuviera un medidor.
103. A mayor abundamiento, como se ha sustentado en el cuadro del acápite anterior, las conductas denunciadas que esta Sala ha declarado nulas tenían identidad subjetiva, objetiva y causal, considerando que versaban sobre hechos que resultaban ser transversales a ambos denunciados (por ejemplo, involucraban áreas comunes o, en general, aspectos que comprometían un interés conjunto de los dos consumidores, así como de todos los condóminos, como sistemas de alarmas, trámites ante la Sunarp, características del edificio (niveles), etc.).
- C) Sobre el ofrecimiento al denunciante de un departamento que contaría con 69m²; sin embargo, le otorgó uno de 65,96m²
104. En el presente caso, la Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, referida a que le habría ofrecido al denunciante un departamento que contaría con un metraje de 69m²; sin embargo, le otorgó uno de 65,96m². Sustentó su decisión en la información consignada en el documento denominado “Proyecto de Arquitectura”, en la medida que a través del mismo se ofreció al denunciante que el bien materia de denuncia contaría con un área de 69m²; no obstante, se le entregó un bien de 65,96m², conforme a lo consignado en el documento denominado “Acta de Entrega”.
105. En su apelación, la Inmobiliaria indicó que, en el contrato de compraventa suscrito con el denunciante, este manifestó su voluntad y la aceptación de que las áreas y linderos recién serían definidos a la terminación de la obra y en caso hubiera una diferencia entre el precio y el inmueble de más o menos se hacían mutua y recíproca donación.
106. Sobre el particular, obra en el expediente la minuta de compraventa del bien inmueble celebrado por las partes el 29 de noviembre de 2019²⁵, cuya cláusula 2.3 estableció expresamente que el área del bien materia de denuncia era de 69m², tal como se aprecia a continuación:

²⁵ Ver fojas 73 a 85 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

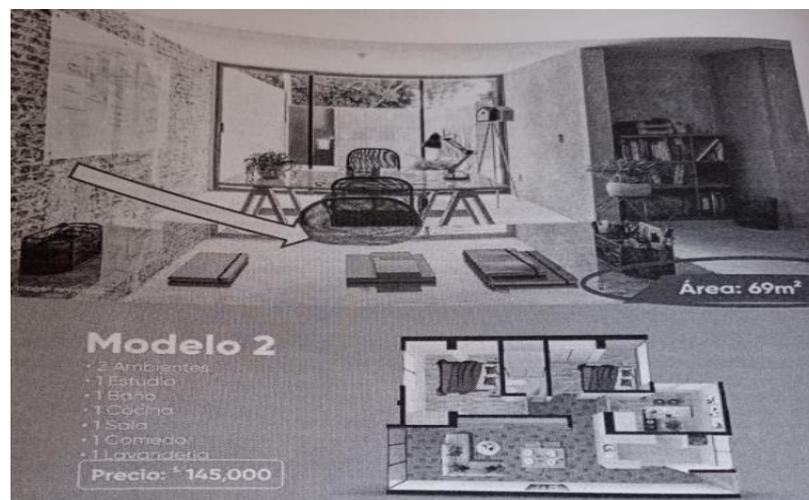
RESOLUCIÓN 2086-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0066-2020/CPC-INDECOPI-JUN

“(...)

2.3 LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL(LOS) INMUEBLE(S) QUE SE ENCUENTRA(N) EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN A CARGO DE EL PROMOTOR, ESTÁN DESCRITAS EN EL PROYECTO DE ARQUITECTURA QUE EL COMPRADOR DECLARA CONOCER, ACEPTANDO QUE LAS CARACTERÍSTICAS FINALES SERÁN ESTABLECIDAS A LA TERMINACIÓN DEL PROYECTO.

(Imagen del bien materia de denuncia en el proyecto de arquitectura²⁶)



107. Asimismo, se advierte que en la minuta de compraventa se estipuló la venta de un inmueble bajo la aplicación de la cláusula *ad corpus*, tal como se aprecia a continuación:

“(...)

3. NATURALEZA Y ALCANCES DE LA COMPRAVENTA

3.1 La venta se efectúa Ad-Corpus y comprende además de los inmuebles descritos en la cláusula precedente, sus usos, servidumbres, entradas, salidas y en general, todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a los bienes enajenados, sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación sobre las áreas, bienes y/o servicios comunes.

(...)”.

108. En ese sentido, del citado medio probatorio, se verifica que la Inmobiliaria ofreció al señor Casas un inmueble con un área de 69m², bajo la modalidad *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

²⁶ Cabe precisar que dicho documento fue presentado por la denunciada en su escrito del 2 de setiembre de 2020. M-SPC-13/1B 39/53



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)

109. 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.
110. 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 inmobiliarias²⁷ (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).
111. Ahora bien, de una revisión del contrato de compraventa se aprecia que el señor Casas aceptó y suscribió -dentro de los alcances de la compraventa- una cláusula *ad corpus*, vale decir, la posibilidad de que el bien tuviera un metraje inferior a la medida que fue aludida en el contrato de compraventa.
112. Siendo ello así, de verificarse que la Inmobiliaria puso a disposición el bien inmueble materia de denuncia con un metraje inferior que no superaba el 10% de diferencia con el metraje inicialmente pactado (69m²), dicha conducta no constituiría una infracción a las normas de protección al consumidor, al encontrarse dentro de los parámetros permitidos por el Código Civil para los contratos con cláusulas *ad corpus*. No obstante, de superarse dicha diferencia, el proveedor sí habría incurrido en una infracción del deber de idoneidad.
113. En el caso en concreto, el área del departamento de los denunciados (65,96 m²) difería del área ofrecida (69 m²) en 3,04 m² (lo que equivalía al 4,40% de dicha área aproximada), encontrándose ello dentro del margen establecido en el Código Civil (10%), con lo cual este Colegiado considera que la Inmobiliaria no incurrió en una infracción del deber de idoneidad previsto en el Código.

²⁷ VÁSQUEZ REBAZA, WALTER. La cláusula *ad corpus* en la compraventa inmobiliaria. Gaceta Civil & Procesal Civil (2016). Pp 73-76.
M-SPC-13/1B



114. En consecuencia, corresponde revocar 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; y, en consecuencia, declarar infundada la denuncia, en lo referido a que le habría ofrecido al denunciante un departamento que contaría con 69m²; sin embargo, le entregó un bien inmueble que contaba con 65,96m². Ello, en la medida que existió una variación del metraje del referido bien que no superaba el límite permitido por el artículo 1577° del Código Civil (norma que regula la compraventa *ad corpus*).
115. En ese sentido, se dejan sin efecto la sanción impuesta, la condena al pago de las costas y de los costos del procedimiento, y la inscripción en el RIS.

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la nulidad parcial de la Resolución 2 del 14 de agosto de 2020 –emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Junín– y de la Resolución 0043-2021/INDECOPI-JUN del 5 de febrero de 2021 –emitida por la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Junín–, en el extremo que imputó y se pronunció, respectivamente, sobre la conducta consistente en que Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C. habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con una escalera de evacuación. Ello, toda vez que este hecho ya se encontraba contenido en otra imputación, referida a que la denunciada habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera sería integrada mas no de evacuación y el departamento no contaría con detección de humos ni alarma contra incendios.

SEGUNDO: Declarar la nulidad parcial de la Resolución 2 y de la Resolución 0043-2021/INDECOPI-JUN por vulneración al *Principio Non Bis In Idem*, en los extremos que imputó y se pronunció sobre las siguientes conductas denunciadas contra Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C.:

- (a) Habría ofrecido al denunciante un departamento que pertenecería a una estructura que tendría las siguientes características: un semisótano y diez (10) niveles más azotea libre; sin embargo, vendría construyendo dos niveles adicionales;
- (b) no habría realizado los trámites de independización del departamento adquirido por el denunciante, entre ellos, el registro de la Junta de Propietarios, del Reglamento Interno y de la declaratoria de fábrica en los Registros Públicos;
- (c) habría abastecido al edificio con agua, durante el período de cuarentena, mediante un camión cisterna descargando agua en el tanque del edificio de la etapa I y de ese mismo tanque habría compartido al edificio de la etapa II, sin



- consultarle previamente y, en fechas anteriores, el abastecimiento de agua se habría dado mediante una conexión clandestina;
- (d) habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera sería integrada mas no de evacuación;
 - (e) habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con un sistema de bombeo de agua contra incendio, con un sistema de agua potable ni tampoco con un sistema de alarma contra incendio plenamente operativo;
 - (f) habría vendido al denunciante un departamento dentro de un edificio que no cumpliría con el artículo 69° de la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones ya que el sistema contra incendios no estaría en funcionamiento;
- y,
- (g) habría vendido al denunciante un departamento en un predio con zonificación R3-A (Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo) que permitiría solo viviendas de tres (3) pisos más azotea.

Ello, toda vez que estas mismas conductas fueron objeto de imputación y análisis en los Expedientes 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN y 067-2020/CPC-INDECOPI-JUN, por lo que estos hechos no debieron ser objeto de imputación y de análisis de nuevo en este procedimiento.

En consecuencia, se dejan sin efecto las medidas correctivas ordenadas, las sanciones impuestas, la condena al pago de los costos del procedimiento y la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, referidas a estos extremos.

TERCERO: Revocar la Resolución 0043-2021/INDECOPI-JUN, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, referida a que habría vendido al denunciante un departamento que vulneraba lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que no contaría con detección de humos ni alarma contra incendios; y, en consecuencia, declarar infundada la misma. Ello, toda vez que, antes de que resultara exigible dicha obligación, era necesario que la denunciada adoptara como solución arquitectónica el contar con una única escalera de evacuación con determinadas características, lo cual no se acreditó en el procedimiento.

En ese sentido, se deja sin efecto la sanción impuesta, la medida correctiva reparadora ordenada, la condena al pago de los costos del procedimiento y la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.



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 2086-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0066-2020/CPC-INDECOPI-JUN

CUARTO: Revocar la Resolución 0043-2021/INDECOPI-JUN, en el extremo que declaró fundada en parte la denuncia interpuesta contra Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, referida a que le habría vendido al denunciante un departamento que no cumpliría con el artículo 36° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, puesto que no contaría con medidores por departamento con registro de Sedam Huancayo y, a causa de ello, las instalaciones sanitarias no estarían concluidas; y, en consecuencia, declarar infundada la misma. Ello, toda vez que quedó acreditado que, a la fecha de interposición de la denuncia, solo existía una unidad inmobiliaria (el edificio) con inscripción en los Registros Públicos, por lo que la denunciada solo estaba obligada a realizar los actos necesarios a fin de que el edificio (y no los departamentos sin independización inscrita) tuvieran un medidor de agua.

En ese sentido, se dejan sin efecto la sanción impuesta, la condena al pago de los costos del procedimiento y la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

QUINTO: Revocar la Resolución 0043-2021/INDECOPI-JUN, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Vida.Casa Constructora e Inmobiliaria S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, referida que le habría ofrecido al denunciante un departamento que contaría con 69m²; sin embargo, le entregó un bien inmueble que contaba con 65,96m². Ello, en la medida que existió una variación del metraje del lote adquirido que no superaba el límite permitido por el artículo 1577° del Código Civil (norma que regula la compraventa *ad corpus*).

En ese sentido, se dejan sin efecto la sanción impuesta, la condena al pago de las costas y los costos del procedimiento y la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

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



El voto en discordia del señor vocal Julio Baltazar Durand Carrión, en lo que respecta: (i) a la nulidad de la Resolución 2 y de la resolución venida en grado por vulneración al Principio *Non Bis In Ídem*; y, (ii) al ofrecimiento al denunciante de un departamento que contaría con 69m²; sin embargo, la denunciada le otorgó uno de 65,96m², es el siguiente:

- (i) Respecto a la nulidad de la Resolución 2 y de la resolución venida en grado por vulneración al Principio *Non Bis In Ídem*
1. El Principio de *Non Bis In Ídem*, reconocido en el artículo 139º incisos 3 y 13 de la Constitución Política del Perú²⁸, constituye una expresión del Principio del Debido Proceso²⁹ 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 concurrentemente la identidad de sujeto, hecho y fundamento³⁰. 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 248º del TUO de la LPAG³¹.
 2. 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 sanciones sobre el mismo administrado. En su aspecto formal o procesal, este principio se configura en la prohibición de

²⁸ **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.

²⁹ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 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 idem*), 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"

³⁰ **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica. 2001, p. 522.

³¹ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 248º.- Principios de la potestad sancionadora administrativa.**

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

11. Non bis in idem. – 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.

Dicha prohibición se extiende también a las sanciones administrativas, salvo la concurrencia del supuesto de continuación de infracciones a que se refiere el inciso 7.



que nadie puede ser juzgado dos veces por los mismos hechos infractores³². Por ello, el Estado debe cuidar que no se produzca una duplicidad de procedimientos, pues de lo contrario, se vulneraría el Principio de *Non Bis In Ídem* en su dimensión procesal.

3. Para determinar si se verifica un supuesto de doble juzgamiento que vulnera el Principio de *Non Bis In Ídem* en su vertiente procesal, 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;
 - (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.

4. El voto en mayoría declaró la nulidad parcial de la Resolución 2 y de la resolución venida en grado, por vulneración al Principio *Non Bis In Ídem*, respecto a las siguientes presuntas infracciones:
 - (a) Habría ofrecido al denunciante un departamento que pertenecería a una estructura que tendría las siguientes características: un semisótano y diez (10) niveles más azotea libre; sin embargo, vendría construyendo dos niveles adicionales;
 - (b) no habría realizado los trámites de independización del departamento adquirido por el denunciante, entre ellos, el registro de la Junta de Propietarios, del Reglamento Interno y de la declaratoria de fábrica en los Registros Públicos;
 - (c) habría abastecido al edificio con agua, durante el período de cuarentena, mediante un camión cisterna descargando agua en el tanque del edificio de la etapa I y de ese mismo tanque habría compartido al edificio de la etapa II, sin consultarle previamente y, en fechas anteriores, el abastecimiento de agua se habría dado mediante una conexión clandestina;
 - (d) habría vendido al denunciante un departamento que vulneraría lo dispuesto en los artículos 26° y 28° de la Norma A.010 del Reglamento

³² El Tribunal Constitucional se ha referido a ambas manifestaciones del *non bis in idem* 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".



- Nacional de Edificaciones, puesto que la escalera sería integrada mas no de evacuación;
- (e) habría vendido al denunciante un departamento donde las áreas comunes no cumplirían con la Ley 29090 ya que no contaría con un sistema de bombeo de agua contra incendio, con un sistema de agua potable ni tampoco con un sistema de alarma contra incendio plenamente operativo;
 - (f) habría vendido al denunciante un departamento dentro de un edificio que no cumpliría con el artículo 69° de la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones ya que el sistema contra incendios no estaría en funcionamiento; y,
 - (g) habría vendido al denunciante un departamento en un predio con zonificación R3-A (Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo) que permitiría solo viviendas de tres (3) pisos más azotea.

Ello, toda vez que estas mismas conductas fueron objeto de imputación y análisis en los Expedientes 063-2020/CPC-INDECOPI-JUN y 067-2020/CPC-INDECOPI-JUN, por lo que estos hechos no debieron ser objeto de imputación y de análisis de nuevo en este procedimiento.

5. Sobre el particular, en una posición contraria al voto de mayoría, el vocal que suscribe este voto considera que, si bien es cierto que la responsabilidad administrativa de la Inmobiliaria fue analizada anteriormente por los hechos antes descritos que ahora son materia de denuncia por el señor Casas, también es cierto que las conductas discutidas, en cada procedimiento, deben ser tratadas y estudiadas como infracciones distintas e independientes entre sí.
6. Como puede advertirse, no se cumple el requisito de la identidad subjetiva, dado que se tratan de diferentes denunciante que se han visto afectados, cada uno de modo particular y según las circunstancias de su caso en concreto, respecto a la infracción cometida por la Inmobiliaria, por lo que están legitimados a reclamar de manera individual las conductas que perjudicaron sus derechos como consumidores (aunque los daños hayan tenido un mismo origen).
7. En atención a lo expuesto, en la medida que no se advierte la concurrencia de los tres (3) requisitos (identidad subjetiva, objetiva y causal), atendiendo a sus dos vertientes (material y procesal), para la aplicación del Principio de *Non Bis In Ídem*, se concluye que el referido principio no debe ser aplicado al presente procedimiento seguido por el señor Casas contra la Inmobiliaria.
8. Por consiguiente, el vocal que suscribe el presente voto se aparta de la posición plasmada sobre el particular en el voto en mayoría, debiéndose haber emitido un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia.



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 2086-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0066-2020/CPC-INDECOPI-JUN

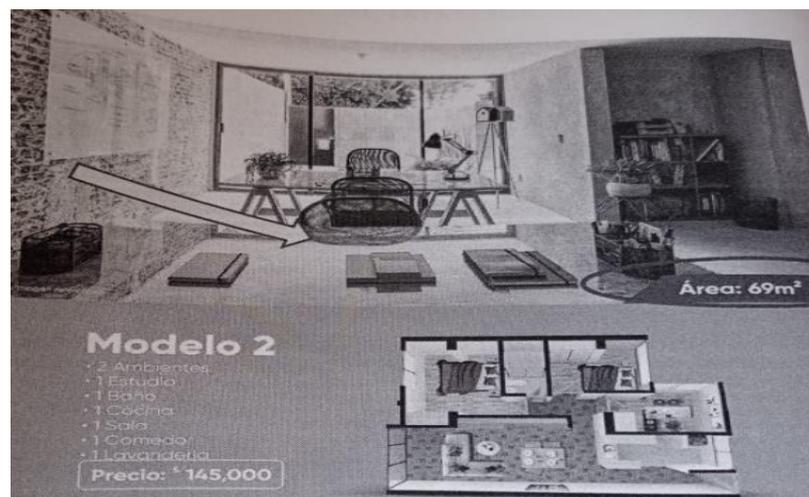
(iii) Respecto del área del departamento adquirido por el denunciante

9. El señor Casas denunció a la Inmobiliaria, señalando que esta le entregó un departamento con medidas menores a las ofrecidas. Es decir, se le ofreció un departamento de 69 m²; sin embargo, se le otorgó uno de 65,96 m², existiendo una diferencia de 3,04 m².
10. En su defensa, la Inmobiliaria indicó que, en el contrato de compraventa suscrito con el denunciante, este manifestó su voluntad y la aceptación de que las áreas y linderos recién serían definidos a la terminación de la obra y en caso hubiera una diferencia entre el precio y el inmueble de más o menos se hacían mutua y recíproca donación.
11. Obra en el expediente la minuta de compraventa del bien inmueble celebrado por las partes el 29 de noviembre de 2019³³, cuya cláusula 2.3 estableció expresamente que el área del bien materia de denuncia era de 69m², tal como se aprecia a continuación:

“(…)

2.3 LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL(LOS) INMUEBLE(S) QUE SE ENCUENTRA(N) EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN A CARGO DE EL PROMOTOR, ESTÁN DESCRITAS EN EL PROYECTO DE ARQUITECTURA QUE EL COMPRADOR DECLARA CONÓCER, ACEPTANDO QUE LAS CARACTERÍSTICAS FINALES SERÁN ESTABLECIDAS A LA TERMINACIÓN DEL PROYECTO.

(Imagen del bien materia de denuncia en el proyecto de arquitectura³⁴)



³³ Ver fojas 73 a 85 del Expediente.

³⁴ Cabe precisar que dicho documento fue presentado por la denunciada en su escrito del 2 de setiembre de 2020. M-SPC-13/1B 47/53



12. Asimismo, se advierte que en la minuta de compraventa se estipuló la venta de un inmueble bajo la aplicación de la cláusula *ad corpus*, tal como se aprecia a continuación:

“(...)

3. NATURALEZA Y ALCANCES DE LA COMPRAVENTA

3.1 La venta se efectúa Ad-Corpus y comprende además de los inmuebles descritos en la cláusula precedente, sus usos, servidumbres, entradas, salidas y en general, todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a los bienes enajenados, sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación sobre las áreas, bienes y/o servicios comunes.

(...)”.

13. En ese sentido, del citado medio probatorio, se verifica que la Inmobiliaria ofreció al señor Casas un inmueble con un área de 69m², bajo la modalidad *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)

14. No obstante, considero que debe tenerse en cuenta que, si el proveedor inmobiliario informa que el bien inmueble tendrá determinada medida, este tiene la obligación de entregarle un inmueble con el metraje ofrecido; lo contrario, implicaría una afectación al deber de idoneidad; ello, independientemente de que se haya celebrado la compraventa del bien bajo la modalidad *ad corpus*, figura legal que se encuentra recogida el artículo 1577° del Código Civil. Asimismo, al margen de si el bien aún se encuentra pendiente de construcción (en planos) o si este ya se encuentra edificado de manera previa a la compra, no se puede exigir al consumidor que compruebe las medidas exactas de un bien pues el consumidor siempre tendrá la legítima confianza de que recibirá el mismo en base al metraje que proveedor le informó.
15. Sobre este dispositivo legal, es pertinente precisar que el mismo data del año 1984, y obedece a una realidad distinta a la regulada en el Código de Protección y Defensa del Consumidor. En efecto, dicha figura legal (compraventa *ad corpus*) resultaba mucho más compatible con los bienes comercializados en aquella época (fundos, fincas, terrenos), siendo



perfectamente comprensible que un bien fuera vendido fijando el precio por un todo y no por su extensión³⁵.

16. En relación a la famosa clausula *ad corpus*, la doctrina es unánime en señalar que su uso era porque existían dificultadas con la determinación exacta de los metrajes y porque solían haber diferencias catastrales que mediatizaban el registro inmobiliario , por ello con dicha disposición, - tal como lo ha señalado la doctrina, 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 inmobiliarias³⁶, (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).
17. Por lo expuesto *ut supra*, es en las unidades inmobiliarias físicamente existentes a la hora de celebrar el contrato de compra venta, en las que se aplica con mayor rigurosidad y frecuencia la cláusula *ad corpus* , porque tiene sentido, tiene lógica y es comprensible su estipulación, obviamente porque a la hora de adquirir el inmueble existe un “*corpus physicum*” , es decir una unidad corpórea , un inmueble real y existente al momento de la compra, la misma que se realiza por sobre todo el cuerpo independientemente de la medida o cabida, no dando derecho a reajuste salvo que la diferencia de la medida aproximada prevista sea superior a la tolerancia del 10% establecida por ley. Sin embargo, en este caso se trata de la compra venta de un inmueble con existencia virtual en planos o diseños arquitectónicos, es decir una unidad que no tiene existencia física al momento de comprar, por lo tanto, no se puede hablar de *ad corpus*, cuando no existe materialmente un *corpus*.
18. En ese sentido, atendiendo las características físicas que se presentan en este tipo de bienes, en los cuales resulta común que la superficie o las medidas y colindancias no sean exactas o sea difícil calcularlas debido a su forma geométrica irregular (un terreno accidentado, por ejemplo), pactar una venta *ad corpus* encuentra su razón de ser, mas no en la actualidad y sobre un área urbana en el que la tecnología permite entregar exactitud en la información al consumidor.
19. La cláusula *ad corpus* es una categoría conceptual del Derecho Romano que implica adquirir un *corpus*, una cosa y está pensada para la compra de bienes

³⁵ Sobre el particular, Max Arias Schreiber ha señalado que “(...) cuando se hace esta clase de contratos, se indica que se trata de una venta *ad corpus* y esta es una cláusula de estilo, empleada usualmente en nuestro tráfico contractual, habida cuenta de las deficiencias catastrales existentes y del hecho de que en numerosas circunstancias se dan diferencias entre la extensión o cabida real y la que figura eventualmente en el contrato” **ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. “EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984”**, Editorial Gaceta Jurídica, Primera Edición Mayo 2006, Lim

³⁶ VÁSQUEZ REBAZA, WALTER. La cláusula *ad corpus* en la compraventa inmobiliaria. Gaceta Civil & Procesal Civil (2016). Pp 73-76..



generalmente en los que no se puede determinar con precisión las dimensiones exactas. Se trata puesta en el Código Civil para otro tiempo y espacio, cuando no teníamos el boom inmobiliario y la tecnología que hoy nos permite saber con precisión cuántos metros tendrá un inmueble desde antes de construirse, ya que las constructoras contando con un estudio de suelo, la existencia de planos ya proyectados y el diseño estructural, arquitectónico y de ingeniería de la obra a construirse, saben con precisión el metraje que tendrá cada unidad inmobiliaria y si hubiera eventualmente alguna diferencia por más mínima que sea, debería informarse, y en ese sentido variar unilateralmente el metraje de lo prometido, apoyándose en la cláusula *ad corpus* como institución justificante de modificación, es en esencia defraudar las expectativas de los consumidores y además, poniéndolo en una situación de desventaja y actuando contra el principio de buena fe contractual.

20. Dejamos en claro que podría haber una diferencia en el metraje ofrecido y entregado, y que esta situación pueda estar inclusive prevista en el propio contrato, tal como sucede en el presente caso; pero eso debe informarse oportunamente y llegar a un acuerdo con el consumidor para hacer un reajuste de precio, porque la diferencia de metros cuadrados tiene un valor y es susceptible de ser monetizada para que exista equilibrio en las relaciones contractuales, mas no puede el proveedor escudarse en la regla de la cláusula *ad corpus* en desventaja económica para el consumidor
21. En el presente caso, se ofreció 69m² y se le ha entregado un inmueble con el metraje 65,96m²; es decir 3,04 m² menos, y esa diferencia representa el 4,40% menos del metraje ofrecido, pero no se trata solo del metraje, sino del valor económico que representa esa diferencia de metros y también de lo que representa para el consumidor, porque 3,04 m² es un espacio importante que puede constituir una sala o un dormitorio de un departamento y eso en esencia es una afectación a la expectativa del consumidor, más aun si el departamento ofrecido es de 69m², es decir un metraje regularmente pequeño y 3,04m² es en esencia una pérdida de espacio importante para el adquirente, más aun si la cláusula *ad corpus* está estipulada dentro de un contrato por adhesión donde hay un déficit de información, de reflexión y de negociación para el consumidor, lo que lo coloca en un situación de asimetría y obviamente se queda de insatisfecho, frustrado, engañado e impotente ante un sistema contractual en el que subyace una situación de desventaja que afecta sus derechos y ésta es una situación que debe ser evaluada por la autoridad.
22. En efecto, el contrato celebrado por la parte denunciante, se trata de un contrato por adhesión y, por ende, asimétrico, donde una de las partes, que es el consumidor, no tiene la posibilidad de negociar las estipulaciones establecidas, es decir es un contrato de consumo y ninguna persona en su sano juicio y que haga una contratación interindividual negociada va a aceptar



recortes a sus derechos, salvo que se trate obviamente de una cláusula de adhesión en un contrato masivo, como en este caso. 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. Claro que sí, siempre que se trate de un contrato de compraventa de un inmueble que existe físicamente y se trate de un contrato interindividual negociado, mas no de un contrato de compraventa inmobiliaria masivo, de adhesión y que prevé la compraventa de un inmueble en planos, con entrega diferida. Para poder entender a cabalidad este tema, es necesario revisarlo desde un enfoque más profundo, partiendo sobre la naturaleza jurídica de la contratación inmobiliaria y las distintas situaciones que se presentan en este sector del mercado.

23. El Derecho del Consumidor no puede seguir utilizando categorías conceptuales que son de otro tiempo y para otras situaciones, no es posible que en el mundo moderno, en el mercado actual, donde el patrón de referencia que se usa en el mundo de la construcción es el metro cuadrado, que es la unidad de medida sobre la base de la cual se determina el precio, se siga razonando que las compraventas de departamentos adquiridos en planos son *ad corpus*, solo porque se sigue utilizando en las notarías y en formatos contractuales la palabra *ad corpus*. Una palabra no puede desnaturalizar la esencia misma de un contrato y en ese sentido es válido aplicar el principio de primacía de la realidad establecido en el artículo V inciso 8 del Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), que establece claramente que la determinación de la verdadera naturaleza de las conductas, se consideran las situaciones y relaciones económicas que efectivamente se realicen, persigan o establezcan y que la forma de los actos jurídicos utilizados en la relación de consumo no enerva el análisis que la autoridad efectúe sobre los verdaderos propósitos de la conducta que subyacen al acto jurídico que la expresa.
24. El Código es sistema global de normas, principios, instituciones e instrumentos consagrados por el ordenamiento jurídico a favor del consumidor para garantizar en el mercado una posición de equilibrio con los empresarios proveedores, en una relación de consumo y a su vez para proteger y garantizar los derechos fundamentales de las personas en el mercado, porque es en el mercado donde naturalmente se materializan los derechos de las personas, como es en este caso el derecho a la vivienda. Considero que el Derecho Civil es válido poder aplicarlo supletoriamente cuando sea necesario en alguna relación de consumo, pero en este caso considero que no se puede anteponer la legislación civil, y con ello se anteponga la figura de la cláusula *ad corpus* para una realidad que no corresponde como es la compra venta inmobiliaria en planos.



25. El mencionado Código está hecho para desmitificar algunas figuras de la contratación civil y en ese sentido el Código es en esencia un instrumento legal nuevo que posibilita otro tipo de soluciones, a veces incompatibles con el Derecho tradicional, y eso es lo que debe tenerse en cuenta para resolver este caso, porque estamos en un mundo de contratación masiva, es decir contratación de consumo, donde muchas de las reglas del Código Civil no son aplicables por la naturaleza misma de las relaciones asimétricas entre los consumidores y los proveedores.
26. Considero que nuestra posición es a favor de la contratación inmobiliaria, para que haya más transacciones y que se construyan más y más viviendas para felicidad de las familias, pero lo que estamos promoviendo, desde mi punto de vista, es que haya un equilibrio contractual, lo que se busca es que las reglas de juego sean claras no solo para beneficio de los consumidores, sino para los propios proveedores y para el propio mercado, para que haya más transparencia y equilibrio en la contratación inmobiliaria en el Perú.
27. Es importante tener en cuenta que en el mercado inmobiliario, el consumidor está en una situación de desventaja y de debilidad estructural frente a las empresas constructoras que, por su propia naturaleza, están en mejores condiciones para establecer la dimensión determinada y precisa de un inmueble que será objeto de transacción; por lo que interpretar la cláusula *ad corpus* en contra de los intereses del consumidor implica una contravención al Principio de Protección Mínima establecido en el Código³⁷ y significa no reconocer en esencia la posición de debilidad del consumidor al interior de un contrato en el mundo real y concreto de las transacciones inmobiliarias a *contrario sensu* de las tendencias actuales de la contratación de consumo que postula una mayor protección al consumidor y una mayor responsabilidad social empresarial de los proveedores, por lo cual corresponde desestimar lo alegado por la denunciada.
28. Por tanto, el vocal que suscribe el presente voto se aparta de la posición plasmada sobre el particular en el voto en mayoría, considerando que correspondía confirmar la resolución venida en grado, que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haber quedado acreditado el ofrecimiento al denunciante de un departamento que contaría con 69m²; sin embargo, le otorgó uno de 65,96m².

³⁷

LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. TÍTULO PRELIMINAR. Artículo V.- Principios. El presente Código se sujeta a los siguientes principios: (...) 6. Principio de Protección Mínima.- El presente Código contiene las normas de mínima protección a los consumidores y no impide que las normas sectoriales puedan dispensar un nivel de protección mayor.



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 2086-2021/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0066-2020/CPC-INDECOPI-JUN

29. En consecuencia, correspondería confirmar la sanción impuesta, la condena al pago de los costos del procedimiento y la inscripción de la denunciada en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

JULIO BALTAZAR DURAND CARRIÓN