

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
DENUNCIANTE : LUCIE ALINA PUELL RAMÍREZ (LA SEÑORA PUELL)
DENUNCIADO : INMOBILIARIA ALBORADA Y ASOCIADOS S.A.C. (INMOBILIARIA ALBORADA)
MATERIA : IDONEIDAD DEL SERVICIO
MEDIDAS CORRECTIVAS
GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN
MULTA
COSTAS Y COSTOS
ACTIVIDAD : CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS COMPLETOS Y DE PARTES DE EDIFICIOS; OBRAS DE INGENIERIA CIVIL
PRODUCTO : VENTA DE INMUEBLES

SANCION: 1 UIT

Lima, 19 enero de 2005

I. ANTECEDENTES

El 28 de mayo de 2004, la señora Puell denunció a Inmobiliaria Alborada por presunta infracción al deber de idoneidad contenido en el artículo 8 de la Ley de Protección al Consumidor. En su denuncia, la señora Puell señaló que el 8 de abril de 2003 suscribió con Inmobiliaria Alborada un contrato de Promesa de Compraventa de un inmueble ubicado en la Avenida Brasil N° 2957, 2959 y 2961, en el distrito de Magdalena del Mar. Asimismo, la denunciante indicó que cumplió con cancelar una suma ascendente a US\$ 500,00 como adelanto del monto correspondiente a la cuota inicial.

La denunciante manifestó que, en vista de que su solicitud de préstamo hipotecario fue rechazada por la entidad bancaria ante la cual se tramitaba el crédito, no se encontraba en posibilidad de adquirir el inmueble objeto de contrato, situación tal que determinó que solicitara a Inmobiliaria Alborada la devolución del dinero abonado. Finalmente, la señora Puell señaló que a la fecha de interposición de la denuncia, la empresa constructora no había cumplido con devolver el monto entregado.

En sus descargos, Inmobiliaria Alborada señaló que la devolución de dinero pactada en la cláusula quinta del contrato de Promesa de Compraventa, estaba supeditada a la desaprobación de una solicitud de crédito presentada por la sociedad conyugal conformada por la señora Puell y el señor Luis Alberto Neyra Arismendiz, resultando que en el presente caso el préstamo había sido tramitado únicamente por la denunciante.

Mediante Resolución N° 1049-2004-CPC del 13 de octubre de 2004, la Comisión declaró fundada la denuncia por infracción al deber de idoneidad contenido en el artículo 8 de la Ley de Protección al Consumidor y sancionó a la denunciada con una multa ascendente a 1 UIT. Asimismo, la Comisión ordenó a Inmobiliaria Alborada como medida correctiva que cumpla con devolver el dinero abonado por la señora Puell ascendente a US\$ 500,00. Finalmente, la Comisión ordenó a la denunciada que asuma el pago de las costas y costos en los que hubiera incurrido la señora Puell durante la tramitación del procedimiento.

El 8 de noviembre de 2004, Inmobiliaria Alborada apeló la Resolución N° 1049-2004-CPC, sobre la base de los siguientes argumentos:

- i) La denunciante no ha cumplido con resolver el contrato de promesa de compraventa suscrito, de conformidad con lo establecido en los artículos 1428 y 1372 del Código Civil, motivo por el cual, no puede ordenarse la devolución del dinero abonado.
- ii) La Comisión incurre en grave error cuando otorga valor probatorio a la carta remitida por el Banco de Crédito el 13 de julio de 2004, en la que se pretende aclarar las precisiones efectuadas en la carta del 18 de diciembre de 2003 y, de conformidad con la cual, la solicitud de crédito había sido presentada únicamente por la denunciante y no por la sociedad conyugal. Al respecto, la denunciada manifestó que la segunda carta sólo había sido firmada por un analista, no obstante, en la primera aparecía la firma de un analista y un coordinador.
- iii) El contrato de Promesa de Compraventa del inmueble materia de controversia fue firmado por la señora Puell y su esposo, sin embargo, la denuncia que inició el presente procedimiento ha sido interpuesta, únicamente por la señora Puell.

II CUESTIONES EN DISCUSIÓN

- (i) Determinar si la señora Puell contaba con legitimidad para obrar, es decir, si contaba con las facultades necesarias para denunciar a Inmobiliaria Alborada.
- (ii) Determinar si Inmobiliaria Alborada brindó un servicio idóneo a la denunciante o de lo contrario, si infringió lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley de Protección al Consumidor.
- (iii) Graduación de la sanción.

(iv) Costas y costos.

III ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES EN DISCUSIÓN

III.1 La legitimidad para obrar

En su escrito de apelación Inmobiliaria Alborada manifestó que debía declararse la nulidad del presente procedimiento, ya que la denuncia había sido interpuesta únicamente por la señora Puell, no obstante, el contrato de promesa de compraventa del inmueble materia de controversia había sido suscrito por la sociedad conyugal conformada por la denunciante y el señor Luis Alberto Neyra Arismendiz – en adelante, la sociedad conyugal -. Al respecto corresponde señalar que el artículo 65 del Código Procesal Civil establece que la representación de la sociedad conyugal recae en cualquiera de sus partícipes, en los supuestos que ésta constituya la parte demandante¹, motivo por el cual, carece de validez el argumento desarrollado por Inmobiliaria Alborada en su escrito de apelación.²

III.2 La idoneidad del Servicio

En el presente caso ha quedado acreditado que la señora Puell entregó a Inmobiliaria Alborada la suma de US\$ 500,00 como adelanto de la cuota inicial del inmueble ubicado en Avenida Brasil Nº 2957, 2959 y 2961, en el distrito de Magdalena del Mar³. Asimismo, ha podido establecerse que los denunciantes no obtuvieron el crédito financiero requerido para adquirir el inmueble, motivo por el cual, el 20 de agosto de 2003, la señora Puell solicitó la devolución del dinero abonado.

De la revisión de la información que obra en el expediente ha podido determinarse que Inmobiliaria Alborada se comprometió a devolver el íntegro de la suma entregada por concepto de cuota inicial. Al respecto, la cláusula quinta del contrato de Promesa de Compraventa expresamente señala: "(...) en el caso de no aprobar el crédito MIVIVIENDA en la entidad financiera de su elección se devolverá el íntegro de la separación (...)" (Subrayado añadido)⁴.

¹ CODIGO PROCESAL CIVIL

"Artículo 65.- Representación procesal del patrimonio autónomo.- Existe patrimonio autónomo cuando dos o más personas tienen un derecho o interés común respecto de un bien, sin constituir una persona jurídica.

La sociedad conyugal y otros patrimonios autónomos son representados por cualquiera de sus partícipes, si son demandantes. Si son demandados, la representación recae en la totalidad de los que la conforman, siendo de aplicación, en este caso, el artículo 93.

(...)" (Subrayado añadido)

² Véase a fojas 6 y 54 del expediente.

³ Véase a fojas 5 del expediente.

⁴ Véase a fojas 3 del expediente.

En tal sentido, un consumidor razonable esperaría que al cumplirse el supuesto recogido en la cláusula quinta del contrato, la empresa constructora proceda a devolver el monto abonado, toda vez que ésta constituye una expectativa válida al haberse generado sobre la base de la información entregada por la propia denunciada y que ha sido materializada en el contrato de Promesa de Compraventa.

En relación con la falta de entrega de los montos adeudados, Inmobiliaria Alborada manifestó que ésta no procedía ya que la solicitud de crédito no había sido presentada por la sociedad conyugal conformada por la señora Puell y el señor Luis Alberto Neyra Arismendiz sino únicamente por la denunciante, situación que determinaría el incumplimiento de la condición prevista en la cláusula quinta del contrato. Asimismo, la denunciada indicó que el documento presentado por la señora Puell, en el que el Banco de Crédito manifiesta que la solicitud de préstamo fue presentada por la sociedad conyugal, carece de validez en tanto no cumple con las formalidades presentadas en la primera comunicación remitida por el referido banco y, de conformidad con la cual, el crédito sólo había sido solicitado por la denunciante.

Al respecto, corresponde manifestar que de la revisión de la información que obra en el expediente ha quedado acreditado que el Banco de Crédito, a través de los canales de comunicación oficial, ha esclarecido que el préstamo materia de controversia fue solicitado por el señor Luis Alberto Neyra Arismendiz y la señora Puell⁵. No obstante lo anterior, la Sala debe señalar que el argumento desarrollado por la apelante resulta irrelevante toda vez que la tramitación de cualquier solicitud de crédito involucra la verificación del estado civil del interesado, así como el correspondiente estudio de la capacidad financiera de la sociedad conyugal, en el supuesto que se establezca que dicha persona se encuentra casada.

Por tales motivos, corresponde confirmar la resolución de la Comisión en el extremo que declaró fundada la denuncia por infracción al deber de idoneidad contenido en el artículo 8 de la Ley de Protección al Consumidor, en tanto ha quedado acreditado que Inmobiliaria Alborada no cumplió con devolver el íntegro del monto abonado por la señora Puell.

Asimismo, corresponde confirmar la medida correctiva ordenada por la Comisión, toda vez, que la Sala considera que ésta resulta apropiada para revertir los efectos de la conducta infractora en que ha incurrido Inmobiliaria Alborada⁶. Adicionalmente, debe señalarse que la medida correctiva ordenada

⁵ Véase a fojas 54 del expediente.

⁶ **TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, Artículo 42.-** Sin perjuicio de las sanciones administrativas a que hubiera lugar, la Comisión de Protección al Consumidor, actuando de oficio o a

no implica que la Sala ejerza por ello función jurisdiccional⁷, puesto que el referido pronunciamiento podría ser cuestionado ante el Poder Judicial por la vía contencioso administrativa, siempre que se cumplan con los requisitos exigidos por la ley.

III.3 Graduación de la sanción

De acuerdo a lo señalado por el artículo 41° de la Ley de Protección al Consumidor, la sanción a imponerse deberá ser establecida tomando en consideración la intencionalidad del sujeto activo de la infracción, el daño resultante de la infracción, los beneficios obtenidos por el proveedor por razón del hecho infractor y la reincidencia o reiterancia del proveedor.

En el presente caso, ha quedado acreditado que Inmobiliaria Alborada incurrió en infracción al deber de idoneidad contenido en el artículo 8 de la Ley de Protección al Consumidor. En tal sentido, a efectos de graduar la sanción debe considerarse la intencionalidad de la denunciada, quien no obstante conocer el contenido de las obligaciones asumidas en la cláusula quinta del contrato de Promesa de Compraventa firmado con la denunciante no ha cumplido con devolver la suma abonada. Adicionalmente, debe tomarse en consideración la expectativa e intereses de la señora Puell, la cual válidamente podía esperar la devolución del dinero entregado al no obtener el crédito correspondiente.

pedido de parte, podrá imponer a los proveedores que incurran en alguna de las infracciones tipificadas en la presente Ley, una o más de las siguientes medidas correctivas:

- a) Decomiso y destrucción de mercadería, envases, envolturas y/o etiquetas;
- b) Clausura temporal del establecimiento o negocio hasta por un máximo de 60 (sesenta) días calendario;
- c) Publicación de avisos rectificatorios o informativos en la forma que determine la Comisión, tomando en consideración los medios que resulten idóneos para revertir los efectos que el acto objeto de sanción hubiera ocasionado. La publicación se realizará por cuenta y costo del infractor, hasta por un máximo de 30 (treinta) días calendario;
- d) Reposición y reparación de productos;
- e) Devolución de la contraprestación pagada por el consumidor; y/o,
- f) Cualquier otra medida que tenga por finalidad revertir los efectos que la conducta infractora hubiera ocasionado o evitar que ésta se produzca nuevamente en el futuro.

Los bienes o montos que sean objeto de medidas correctivas serán entregados por el proveedor directamente al consumidor que los reclama, salvo mandato distinto contenido en la resolución. Aquellos bienes o montos materia de una medida correctiva, que por algún motivo se encuentren en posesión del INDECOPI y deban ser entregados a los consumidores beneficiados, serán puestos a disposición de éstos. En el caso de bienes o montos que no hayan sido reclamados al cabo de un año, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 45 de este Decreto Legislativo.
(*Texto modificado por la Ley de Fortalecimiento del Sistema de Protección al Consumidor*).

⁷ De conformidad con el criterio desarrollado en la Resolución N° 108-2003/TDC-INDECOPI, la competencia es el conjunto de facultades y obligaciones que un órgano puede y debe ejercer legítimamente, determinada por el derecho objetivo o el ordenamiento jurídico positivo. El hecho que un órgano tenga competencia para conocer determinada materia no significa que esté ejerciendo función jurisdiccional, salvo que la esté conociendo de manera definitiva.

Así, se admite actualmente que la Administración puede tener competencia primaria sobre materias que antes eran de competencia privativa del Poder Judicial, como los procedimientos concursales, de protección al consumidor, entre otros. Casos que fueron o podrían ser conocidos de manera directa por el Poder Judicial son, por razones técnicas o de diverso orden, derivados de manera previa a la administración.

Asimismo, deben considerarse los intereses de todos aquellos que potencialmente pudieron ser afectados por conductas como las desarrolladas por Inmobiliaria Alborada.

De otro lado, debe tomarse en consideración los beneficios obtenidos por la denunciada al retener el monto de US\$ 500,00 entregado por la señora Puell, de manera injustificada y sin pagar ninguna tasa de interés, hasta el día de hoy. Finalmente, debe señalarse que sancionar la existencia de conductas como las verificadas resulta de especial importancia toda vez que permite crear incentivos para que empresas como las denunciadas desarrollen una labor seria y diligente, es decir, previendo los riesgos derivados de las actividades que realizan y asumiendo los costos originados por la deficiencia en el desempeño de sus gestiones.

Por las razones expuestas, corresponde sancionar a Inmobiliaria Alborada con una multa ascendente a 1 UIT dado que no resulta posible que esta instancia eleve la cuantía de la sanción, en aplicación de la prohibición de la *reformatio in pejus*, pues conoce el caso en mérito a la apelación presentada por la investigada.

III.4 Sobre el pago de costas y costos

De conformidad con lo establecido por el artículo 7° de la Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI, en cualquier procedimiento contencioso seguido ante INDECOPI, “(...) la Comisión (...) además de imponer la sanción que corresponda, podrá ordenar que el infractor asuma el pago de las costas y costos del proceso en que haya incurrido el denunciante o el Indecopi.”

Por tanto, toda vez que en el presente este caso se ha confirmado la existencia de una infracción al deber de idoneidad contenido en el artículo 8 de la Ley de Protección al Consumidor, corresponde ordenar a Inmobiliaria Alborada el pago de las costas y costos en que hubiera incurrido la señora Puell durante la tramitación del presente procedimiento.

IV. RESOLUCIÓN DE LA SALA

PRIMERO: confirmar la Resolución N° 1049-2004-CPC emitida por la Comisión el 13 de octubre de 2004 en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por la señora Lucie Alina Puell Ramírez en contra de Inmobiliaria Alborada y Asociados S.A.C. por infracción al deber de idoneidad contenido en el artículo 8 de la Ley de Protección al Consumidor.

**TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala de Defensa de la Competencia**

RESOLUCIÓN N° 0053-2005/TDC-INDECOPI

EXPEDIENTE N° 632-2004/CPC

SEGUNDO: confirmar la Resolución N° 1049-2004-CPC en el extremo que ordenó a Inmobiliaria Alborada y Asociados S.A.C. que cumpla con la devolución del dinero abonado por la señora Lucie Alina Puell Ramírez ascendente a US\$ 500,00.

TERCERO: confirmar la Resolución N° 1049-2004-CPC en el extremo que sancionó a Inmobiliaria Alborada y Asociados S.A.C. con una multa ascendente a una (1) Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

CUARTO: confirmar la Resolución N° 1049-2004-CPC en el extremo que ordenó a Inmobiliaria Alborada y Asociados S.A.C., el pago de las costas y costos en que hubiese incurrido la señora Lucie Alina Puell Ramírez durante la tramitación del presente procedimiento.

Con la intervención de los señores vocales: Juan Francisco Rojas Leo, Julio Baltazar Durand Carrión, Sergio Alejandro León Martínez, José Alberto Oscátegui Arteta, Luis Bruno Seminario De Marzi y Lorenzo Antonio Zolezzi Ibárcena.

JUAN FRANCISCO ROJAS LEO
Presidente