

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR (LA COMISIÓN)
DENUNCIANTE : RAÚL MERCEDES RODRIGUEZ y ELBA OLINDA SALAZAR CALLUPE (LOS SEÑORES MERCEDES Y SALAZAR)
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA LA ALBORADA (LA ASOCIACIÓN)
DENUNCIADO : INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LOS PRÓCERES S.R.L. (LA INMOBILIARIA)
MATERIA : PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
IDONEIDAD DEL SERVICIO
ACTIVIDAD : CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS COMPLETOS Y DE PARTES DE EDIFICIOS; OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

SANCIÓN: 10 UIT

Lima, 18 de febrero de 2005

I ANTECEDENTES

El 2 de marzo de 2004, los señores Mercedes y Salazar denunciaron a la Inmobiliaria por presunta infracción a lo establecido en la Ley de Protección al Consumidor¹. En su denuncia, manifestaron que la Inmobiliaria inducía a error a los consumidores respecto de la situación en la que se encontraban los terrenos ubicados en el proyecto inmobiliario Villa La Alborada. En tal sentido, los denunciados señalaron que los lotes de terreno vendidos no contaban con habilitación urbana y que la zonificación correspondía a la de un parque zoológico, no obstante, eran vendidos como si se encontraran saneados. Asimismo, mediante el escrito presentado el 30 de abril de 2004, los señores Mercedes y Salazar indicaron que pese a la multa impuesta por la Municipalidad de Puente Piedra, la Inmobiliaria continuaba vendiendo terrenos sin contar con la autorización correspondiente.

Por otro lado, el 12 de marzo de 2004², la Asociación denunció a la Inmobiliaria por presunta infracción a lo establecido en la Ley de Protección al Consumidor. En su denuncia, la Asociación reiteró lo señalado por los señores Mercedes y Salazar respecto de que la Inmobiliaria vendió terrenos en el proyecto inmobiliario Villa La Alborada, sin contar con autorización municipal. Asimismo, manifestó que las áreas que serían destinadas a fines comunes (parques, centro educativo y equipamiento), de conformidad con la información otorgada al momento de

¹ Denuncia tramitada bajo el Expediente N° 253-2004/CPC.

² Denuncia tramitada bajo el Expediente N° 288-2004/CPC.
M-SDC-02/1C

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

RESOLUCIÓN N° 0203-2005/TDC-INDECOPI

**EXPEDIENTE N° 253-2004/CPC
EXPEDIENTE N° 288-2004/CPC
(ACUMULADOS)**

suscribir los contratos de compra - venta, habían sido vendidas. Finalmente, la Asociación señaló que los expedientes correspondientes a los trámites de habilitación urbana habían caído en abandono dada la falta de interés mostrada por la denunciada.

En sus descargos, la Inmobiliaria señaló que era falso lo señalado por los denunciados respecto de que su empresa continuaba vendiendo terrenos. Asimismo, indicó que las multas impuestas por la Municipalidad de Puente Piedra habían sido impugnadas o canceladas. Finalmente, la denunciada indicó que se encontraba realizando todos los trámites y gestiones derivados de los compromisos adquiridos a través de los contratos suscritos con los denunciados.

Mediante Resolución N° 638-2004-CPC del 16 de junio de 2004, la Comisión dispuso la acumulación de los Expedientes N° 288-2004/CPC y N° 253-2004/CPC y declaró infundada la denuncia presentada por la Asociación y los señores Mercedes y Salazar por presunta infracción a lo establecido en los artículos 5 inciso b) y 15 de la Ley de Protección al Consumidor. Asimismo, la Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta por la Asociación por infracción al deber de idoneidad contenido en el artículo 8 de la Ley de Protección al Consumidor en lo referido al incumplimiento en la realización de las gestiones ante las autoridades competentes a fin de obtener el cambio de zonificación y anexión al área urbana, así como, por la existencia de un déficit en el porcentaje de las áreas que debían ser destinadas a fines comunes. Por tales motivos, la Comisión sancionó a la Inmobiliaria con una multa ascendente a 10 UIT y le ordenó, como medida correctiva, que cumpla con reiniciar las gestiones a fin de obtener el cambio de zonificación y anexión al área urbana, así como que ejecute las obras de agua, desagüe, electrificación, pistas y veredas. Finalmente, la Comisión resolvió remitir copia de lo actuado a la Comisión de Represión de la Competencia Desleal y a la Municipalidad de Puente Piedra.

El 1 de julio de 2004, la Inmobiliaria apeló de la mencionada resolución, argumentando que no era cierto lo señalado por la Comisión en relación con el estado de abandono en que se encontrarían los trámites de cambio de zonificación, como podía desprenderse del Informe N° 108-11-2000-DPU-DDU-MDPP, de la Ordenanza N° 479-MML, así como de la Resolución de Alcaldía N° 840, la Resolución de Alcaldía N° 356 y la Resolución de Alcaldía N° 179. Asimismo, en relación con el supuesto déficit en el porcentaje de áreas para fines comunes, la apelante indicó que en el supuesto que se verificara la inexistencia de áreas reservadas, para cumplir con dicha obligación, resultaba posible efectuar un pago en efectivo, el mismo que sería responsabilidad de la empresa promotora y no de los miembros de la Asociación.

Por otro lado, la Inmobiliaria manifestó que la denuncia interpuesta debió ser declarada inadmisibles ya que la Asociación no se encontraba inscrita en el registro de asociaciones del INDECOPI, tal como establecía la Directiva N° 001-2003-INDECOPI-DIR. Finalmente, la Inmobiliaria señaló que la Comisión no podía imponerle una sanción ya que los temas materia de controversia eran de competencia de la autoridad municipal.

II. CUESTIONES EN DISCUSIÓN

- (I) La competencia de la Comisión para pronunciarse respecto de los hechos materia de controversia.
- (II) Si la denuncia debe ser declarada admitida toda vez que la denunciante no habría cumplido con los requisitos previstos en la Directiva N°001-2003-INDECOPI-DIR.
- (III) Determinar si corresponde revocar la Resolución N° 638-2004-CPC en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por la Asociación por la infracción al deber de idoneidad contenido en el artículo 8 de la Ley de Protección al Consumidor y, de ser el caso, si corresponde confirmar las medidas correctivas ordenadas por la Comisión.

III. ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES EN DISCUSIÓN

III.1 La competencia de la Comisión

En su escrito de apelación la Inmobiliaria señaló que la Comisión no podía sancionarlos, ya que los hechos denunciados eran competencia de la autoridad municipal. Al respecto, corresponde señalar que en el presente procedimiento la Comisión de Protección al Consumidor no ha sancionado a la denunciada por la infracción a las normas de habilitación urbana sino porque las actividades desarrolladas por la Inmobiliaria contravienen el deber de idoneidad contenido en el artículo 8 de la Ley de Protección al Consumidor, de conformidad con el cual, debe existir coincidencia entre lo que el consumidor válidamente puede esperar de los servicios o productos ofrecidos por los proveedores y lo que el consumidor recibe efectivamente. En consecuencia, la Sala ha establecido que corresponde desestimar el argumento desarrollado por la apelante respecto que la Comisión, y la Sala en segunda instancia, no sería competente para sancionarla por las supuestas infracciones en que habría incurrido.

III.2 La inadmisibilidad de la denuncia

En su escrito de apelación la Inmobiliaria señaló que la denuncia debió ser declarada inadmisibles ya que la Asociación no había cumplido con los requisitos previstos en la Directiva N° 001-2003-INDECOPI-DIR, referida a las Asociaciones de Consumidores. Al respecto, la Directiva a la que hace referencia la apelante no resulta de aplicación en el presente caso toda vez que no se trata de una Asociación de Consumidores – organización que tiene por objetivo la defensa de un interés difuso – sino de una persona jurídica que actúa en representación de un grupo de personas que habrían sido afectadas por las actividades desarrolladas por la denunciada, de conformidad con las atribuciones conferidas en la Escritura Pública del 13 de setiembre de 2002. Por las consideraciones expuestas, corresponde desestimar este argumento presentado por la Inmobiliaria.

III.3 La falta de idoneidad en el servicio

III.3.1 Cambio de zonificación y anexión al área urbana

De la revisión del material probatorio que obra en el expediente ha podido establecerse que la denunciada se comprometió a realizar todas las gestiones necesarias a efectos de obtener el cambio de zonificación, la anexión al área urbana y la ejecución de las obras de agua, desagüe, electricidad, pistas y veredas de los terrenos ubicados en el proyecto inmobiliario Villa La Alborada³. Asimismo, de conformidad con la información contenida en la carta N° 019-2004-MDPP-GESDUR⁴ remitida el 17 de febrero de 2004 por la Municipalidad de Puente Piedra – la Municipalidad - a un miembro de la Asociación, ha quedado acreditado que la denunciada solicitó en abril del año 2000 – Expediente N° 1903-00 - la habilitación urbana de los terrenos materia de controversia, sin embargo, el procedimiento no culminó por circunstancias atribuibles exclusivamente a la Inmobiliaria.

En tal sentido, ha podido establecerse que la denunciada no levantó las observaciones efectuadas por la Municipalidad, las cuales se encontraban constituidas por la falta de independización e inscripción en Registros Públicos de las parcelas N° 21, N° 22 y N° 23, así como por no haber obtenido el cambio de zonificación de los terrenos cuya habilitación urbana se pretendía obtener. Al respecto debe tomarse en consideración que la Municipalidad remitió a la denunciada el Oficio N° 108-06-2000-MDPP-DDU – del 19 de junio del año 2000 - , el Oficio N° 065-2001-DDU-MDPP – del 16 de mayo del año 2001 – y el Oficio N° 079-2001-DDU-MDPP, en los cuales se le informaba respecto de los

³ Véase a fojas 17, 23, 35, 40, 45, 51, 56, 63, 69, 73, 79, 85, 91, 96, 100, 106, 116, 122, 127, 135, 138, 146, 158, 162, 167, 174, 180, 192 y 212.

⁴ Véase a fojas 336 del expediente.

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

RESOLUCIÓN N° 0203-2005/TDC-INDECOPI

**EXPEDIENTE N° 253-2004/CPC
EXPEDIENTE N° 288-2004/CPC
(ACUMULADOS)**

problemas verificados en la solicitud de habilitación urbana presentada, no obstante lo cual, la denunciada no subsanó los defectos presentados.

En su escrito de apelación, la Inmobiliaria señaló que había cumplido con realizar todas las gestiones requeridas para obtener el cambio de zonificación y la habilitación urbana de los terrenos ubicados en el proyecto inmobiliario Villa La Alborada, situación tal que podía verificarse de la revisión de la Ordenanza N° 479-MML, así como de la Resolución de Alcaldía N° 840, la Resolución de Alcaldía N° 356 y la Resolución de Alcaldía N° 179.

Al respecto, corresponde señalar que la Resolución de Alcaldía N° 840, en la cual se aprobaría el plano de lotización de los programas de vivienda de propiedad de la denunciada, fue declarada nula mediante Resolución de Alcaldía N° 366-2004-MDPP, toda vez que no se había cumplido con los requisitos contenidos en la Ordenanza N° 004-2001-MDPP referidos a la presentación del título de propiedad, del certificado de zonificación y vías, así como el cumplimiento del Reglamento Nacional de Construcciones respecto del área de aportes de terreno al Estado o a la municipalidad distrital correspondiente.

Por otro lado, la Ordenanza N° 479-MML, a través de la cual se aprobó la desafectación por consolidación urbana y la asignación de zonificación residencial media de las áreas recreacionales que forman parte del proyecto inmobiliario Villa Alborada, fue derogada por la Ordenanza N° 487-MLM, toda vez que no se había cumplido con lo establecido en la Ordenanza N° 004-2001-MDPP – mencionada en el párrafo precedente -. Asimismo, corresponde señalar que dicha situación ha determinado que la Resolución de Alcaldía N° 356, a la que hace referencia la apelante, haya quedado sin efecto.

Finalmente, la Resolución de Alcaldía N° 179 en la que la Municipalidad aprobaría los planos de los proyectos inmobiliarios de propiedad de la denunciada, estaba sujeta a la realización de los trámites correspondientes al cambio de zonificación y la habilitación urbana, los cuales tal y como ha quedado acreditado, se encuentran inconclusos.

En tal sentido, corresponde señalar que de la información que obra en el expediente no ha podido establecerse que la denunciada haya cumplido con las obligaciones contenidas en los contratos suscritos con los miembros de la Asociación referidas al cambio de zonificación, la anexión al área urbana y la ejecución de las obras de agua, desagüe, electricidad, pistas y veredas de los terrenos ubicados en el proyecto inmobiliario Villa La Alborada. Asimismo, no ha podido verificarse la presencia de algún documento que acredite o que permita inferir la existencia de cierto nivel de orden y diligencia en los trámites realizados por la Inmobiliaria, toda vez que, no obstante, han transcurrido más de cinco años

desde la suscripción de los primeros contratos, no sólo no se ha culminado con el trámite requerido a efectos de obtener la habilitación urbana, sino que no ha quedado acreditado que se haya obtenido el cambio de zonificación, la aprobación de los planos de ubicación, la aprobación de los planos de lotización, ni la aprobación de la memoria descriptiva, los cuales constituyen requisitos indispensable a efectos de obtener la referida habilitación⁵.

Por las consideraciones expuestas, corresponde confirmar la resolución que declaró fundada la denuncia, en el extremo referido al cambio de zonificación y habilitación urbana, así como las medidas correctivas ordenadas por la Comisión.

III.3.2 Áreas Comunes

En la resolución apelada la Comisión estableció que la denunciada no había brindado un servicio idóneo en tanto se había verificado la existencia de un déficit en los porcentajes de las áreas del proyecto inmobiliario que debían ser destinados a fines comunes⁶. Al respecto, corresponde indicar que la Inmobiliaria no ha presentado material probatorio o argumentos que desvirtúen la deficiencia verificada por la Comisión, sino que se ha limitado a señalar que en el supuesto que se hubieran vendido áreas de terreno destinadas para fines comunes, su empresa asumiría los costos derivados de dicha situación. Por tal motivo, corresponde confirmar la resolución apelada que declaró fundada la denuncia en este extremo.

IV. RESOLUCIÓN DE LA SALA

Confirmar en todos sus extremos la Resolución N° 638-2004-CPC emitida por la Comisión de Protección al Consumidor el 16 de junio de 2004

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

⁵ Véase a fojas 337 y 338 del expediente.

⁶ Véase a fojas 342 del expediente.