



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI



Firmado digitalmente por VILLA
GARCIA VARGAS Javier Eduardo
Raymundo FAU 20133840633 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 07.08.2020 09:52:03 -05:00

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

RESOLUCIÓN 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR -
SEDE LIMA SUR N° 3

PROCEDIMIENTO : DE OFICIO

INVESTIGADOS : CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C.
PROMOTORA OCEAN VIEW S.A.C.
PROMOTORA IBIZA S.A.C.
PROMOTORA GIRASOLES II S.A.C.
CÉSAR AUGUSTO RAMOS MORALES

MATERIAS : IMPROCEDENCIA
DEBER DE IDONEIDAD
DEBER DE INFORMACIÓN
GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN

ACTIVIDAD : CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES

SUMILLA: Se declara improcedente la apelación formulada por el señor César Augusto Ramos Morales -gerente general de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C.- respecto al extremo de la resolución venida en grado que lo halló responsable por infracción del Decreto Legislativo 807; ello, pues no sustentó y/o fundamentó su impugnación sobre este punto. En consecuencia, se declara la nulidad parcial de la resolución que concedió el recurso de apelación en dicho extremo.

De otro lado, se confirma la resolución recurrida en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por infracción del artículo 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse evidenciado que incumplió con entregar los inmuebles ubicados en los proyectos inmobiliarios Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, de manera oportuna.

Por otra parte, se declara la nulidad parcial de la resolución que incluyó de oficio al señor César Augusto Ramos Morales, gerente general de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., y de la resolución apelada, en los extremos que imputó y analizó, respectivamente, su presunta responsabilidad al amparo del artículo 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor. En consecuencia, se deja sin efecto la resolución recurrida en el extremo que le impuso una multa de 4,5 UIT por presunta infracción del artículo 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor. Ello, pues el referido análisis debió efectuarse a la luz de lo dispuesto en el artículo 111° del citado cuerpo normativo.

En vía de integración, se exonera de responsabilidad al señor César Augusto Ramos Morales, gerente general de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., por presunta infracción del artículo 111° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, disponiéndose el archivo del procedimiento seguido en su contra, al no haberse acreditado que haya participado en el planeamiento,

M-SPC-13/1B

1/64



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

realización o ejecución de las infracciones cometidas por su representada, referidas al incumplimiento en la entrega oportuna de los inmuebles ubicados en los proyectos inmobiliarios Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza.

De otra parte, se confirma la resolución impugnada en los extremos que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por infracción de los artículos 77°.1 y 77°.2 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que incumplió con brindar la información prevista en los literales d), e) y f) del artículo 77°.1 y los literales a), b), c), e), f), g), h), y j) del artículo 77°.2 del citado cuerpo normativo, respecto al proyecto Casa Club.

En esa línea, se confirma la resolución apelada en los extremos que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y Promotora Ocean View S.A.C. por infracción de los artículos 77°.1 y 77°.2 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en los literales d), e) y f) del artículo 77°.1 y literal d) del artículo 77°.2 de la referida norma, respecto al proyecto Ocean View.

Además, se confirma la misma en los extremos que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Ibiza S.A.C. por infracción del artículo 77°.1 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en el literal e) del citado artículo respecto al proyecto Residencial Ibiza.

De igual manera, se confirma dicha decisión en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Girasoles II S.A.C. por infracción del artículo 77°.1 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en los literales e) y f) del señalado artículo respecto al proyecto Girasoles II.

Por otro lado, se confirma el referido acto administrativo en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, al haberse verificado que -de forma injustificada- incumplió con remitir la información requerida en la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018, y reiterada mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018.

SANCIONES:

- **450 UIT a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por el incumplimiento relacionado a la falta de entrega oportuna de los inmuebles ubicados en el proyecto inmobiliario Vista Mar.**

M-SPC-13/1B

2/64



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

- **450 UIT a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por el incumplimiento relacionado a la falta de entrega oportuna de los inmuebles ubicados en el proyecto inmobiliario Casa Club.**
- **450 UIT a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por el incumplimiento relacionado a la falta de entrega oportuna de los inmuebles ubicados en el proyecto inmobiliario Residencial Ibiza.**
- **4 UIT a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por la infracción del artículo 77°.1 literales d), e) y f) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Casa Club.**
- **4 UIT a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por la infracción del artículo 77°.2 literales a), b), c), e), f), g), h), y j) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Casa Club.**
- **2 UIT a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Ocean View S.A.C., cada una, por la infracción del artículo 77°.1 literales d), e) y f) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Ocean View.**
- **2 UIT a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Ocean View S.A.C., cada una, por la infracción del artículo 77°.2 literal d) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Ocean View.**
- **2 UIT a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Ibiza S.A.C., cada una, por la infracción del artículo 77°.1 literal e) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Residencial Ibiza.**
- **2 UIT a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Girasoles II S.A.C., cada una, por la infracción del artículo 77°.1 literales e) y f) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Girasoles II.**
- **9,8 UIT a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807.**

Lima, 24 de julio de 2020

ANTECEDENTES

1. Mediante Resolución 1 del 14 de enero de 2019, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3 (en adelante, la Secretaría Técnica de la Comisión), inició un procedimiento administrativo sancionador contra Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C.¹ (en adelante, Inmobiliaria Rato); Promotora Ocean View S.A.C.² (en adelante, Promotora

¹ RUC 20534199687. Domicilio fiscal en: Jirón Huallaga 160, oficina 316, Lima Cercado, Lima.

² RUC 20543889939. Domicilio fiscal en: Avenida La Merced 571, Santiago de Surco, Lima.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

Ocean View), Promotora Ibiza S.A.C.³ (en adelante, Promotora Ibiza) y Promotora Girasoles II S.A.C.⁴ (en adelante, Promotora Girasoles II); por presuntas infracciones de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), efectuando la siguiente imputación de cargos:

“PRIMERO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la presunta infracción a lo establecido en el artículo 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que, no habría cumplido con entregar los inmuebles de los proyectos inmobiliarios “Vista Mar” y “Casa Club” dentro del plazo pactado.

SEGUNDO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C. y PROMOTORA IBIZA S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la presunta infracción a lo establecido en el artículo 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que no habrían cumplido con entregar los inmuebles del proyecto inmobiliario “Residencial Ibiza” dentro del plazo pactado.

TERCERO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la presunta infracción a lo establecido en el numeral 77.1 del artículo 77 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que no habría cumplido con informar respecto al proyecto “Casa Club” los literales d), e) y f) del citado artículo.

CUARTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C. y PROMOTORA OCEAN VIEW, a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la presunta infracción a lo establecido en el numeral 77.1 del artículo 77 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que no habrían cumplido con informar respecto al proyecto “Ocean View” los literales d), e) y f) del citado artículo.

QUINTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C. y PROMOTORA IBIZA S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la presunta infracción a lo establecido en el numeral 77.1 del artículo 77 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que no habrían cumplido con

³ RUC 20603321392. Domicilio fiscal en: Jirón Huallaga 160 oficina 316, Lima Cercado, Lima.

⁴ RUC 20603321007. Domicilio fiscal en: Jirón Huallaga 160 interior 316, Lima Cercado, Lima.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

informar respecto al proyecto “Residencial Ibiza” el literal e) del citado artículo.

SEXTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C. y PROMOTORA GIRASOLES II S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la presunta infracción a lo establecido en el numeral 77.1 del artículo 77 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que no habrían cumplido con informar respecto al proyecto “Girasoles II” los literales e) y f) del citado artículo.

SEPTIMO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la presunta infracción a lo establecido en el numeral 77.2 del artículo 77 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que no habría cumplido con informar respecto al proyecto “Casa Club” los literales a), b), c), e), f), g), h), y j) del citado artículo.

OCTAVO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C. y PROMOTORA OCEAN VIEW S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la presunta infracción a lo establecido en el numeral 77.2 del artículo 77 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que no habrían cumplido con informar respecto al proyecto “Ocean View” el literal d) del citado artículo. (...).

(Subrayado agregado)

- Mediante Resolución 3 del 8 de abril de 2019, la Secretaría Técnica efectuó una ampliación de la imputación de cargos, en contra de Inmobiliaria Rato y el señor César Augusto Ramos Morales⁵ (en adelante, el señor Ramos), en su condición de gerente general, conforme se puede apreciar a continuación:

“PRIMERO: Sin perjuicio de lo resuelto en la Resolución N° 1 de fecha 1 de fecha 14 de enero de 2019, se resuelve ampliar la imputación de cargos efectuados respecto al presente procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la presunta infracción a lo establecido en el artículo 5 del Decreto Legislativo 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, puesto que, de forma injustificada, no habría cumplido con remitir la información requerida en la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018 y reiterada mediante Carta N° 1532-2018/INDECOPI-GSF de fecha 17 de julio de 2018.

⁵ DNI [REDACTED]. Domicilio real en: [REDACTED], Lima. RUC 10 [REDACTED] 9.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

(...)

TERCERO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra del señor César Augusto Ramos Morales, en su calidad de Gerente General de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la presunta infracción a lo establecido en el artículo 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que, no habría cumplido con entregar los inmuebles de los proyectos inmobiliarios “Vista Mar”, “Casa Club” e “Ibiza” dentro del plazo pactado.

CUARTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra del señor César Augusto Ramos Morales, en su calidad de Gerente General de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3, por la por presunta infracción a lo establecido en el artículo 5 del Decreto Legislativo 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, puesto que, de forma injustificada, no habría cumplido con remitir la información requerida en la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018 y reiterada mediante Carta N° 1532-2018/INDECOPIGSF de fecha 17 de julio de 2018.

(Subrayado agregado)

3. Pese a habérseles otorgado prórrogas para la presentación de sus descargos -conforme había sido previamente solicitado por los administrados- estos no cumplieron con presentar sus descargos a las imputaciones efectuadas en su contra.
4. Mediante Resolución 5 del 27 de agosto de 2019, se puso en conocimiento de los investigados el Informe Final de Instrucción 194-2019/CC3-ST, emitido por la Secretaría Técnica de la Comisión, sin que estos hayan presentado observaciones y/o descargos al respecto.
5. Mediante Resolución 0230-2019/CC3 del 20 de septiembre de 2019, la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3 (en adelante, la Comisión) emitió el siguiente pronunciamiento:
 - (i) Halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 19° del Código, al haberse acreditado que incumplió con entregar los inmuebles del proyecto inmobiliario Vista Mar dentro del plazo pactado; sancionándola con una multa de 450 UIT;
 - (ii) halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 19° del Código, al haberse acreditado que incumplió con entregar los inmuebles del proyecto inmobiliario Casa Club dentro del plazo pactado; sancionándola con una multa de 450 UIT;
 - (iii) halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 19° del Código, al haberse acreditado que incumplió con entregar los inmuebles



- del proyecto inmobiliario Residencial Ibiza dentro del plazo pactado; sancionándola con una multa de 450 UIT⁶;
- (iv) halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplió con brindar la información prevista en los literales d), e) y f) del citado artículo, respecto al proyecto Casa Club; sancionándola con una multa de 4 UIT;
 - (v) halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 77°.2 del Código, al haberse acreditado que incumplió con brindar la información prevista en los literales a), b), c), e), f), g), h), y j) del citado artículo respecto al proyecto Casa Club; sancionándola con una multa de 4 UIT;
 - (vi) halló responsable a Inmobiliaria Rato y a Promotora Ocean View por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en los literales d), e) y f) del citado artículo respecto al proyecto Ocean View; sancionándolas con una multa de 2 UIT a cada una;
 - (vii) halló responsable a Inmobiliaria Rato y a Promotora Ocean View por infracción del artículo 77°.2 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en el literal d) del citado artículo respecto al proyecto Ocean View; sancionándolas con una multa de 2 UIT a cada una;
 - (viii) halló responsable a Inmobiliaria Rato y a Promotora Ibiza por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en el literal e) del citado artículo respecto al proyecto Residencial Ibiza; sancionándolas con una multa de 2 UIT a cada una;
 - (ix) halló responsable a Inmobiliaria Rato y a Promotora Girasoles II por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en los literales e) y f) del citado artículo respecto al proyecto Girasoles II; sancionándolas con una multa de 2 UIT a cada una;
 - (x) halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, al haberse verificado que -de forma injustificada- incumplió con remitir la información requerida en la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018, y reiterada mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018; sancionándola con una multa de 9,8 UIT;
 - (xi) halló responsable al señor Ramos, en su calidad de gerente general de Inmobiliaria Rato, por infracción del artículo 19° del Código, al haberse verificado que no actuó con la diligencia debida para cumplir con la entrega de los inmuebles ubicados en los proyectos inmobiliarios Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, dentro del plazo pactado; sancionándolo con una multa de 4,5 UIT;

⁶ Sobre este extremo, la Comisión determinó que Promotora Ibiza no resultaba responsable, archivando la imputación efectuada en su contra por tal conducta.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

- (xii) halló responsable al señor Ramos, en su calidad de gerente general de Inmobiliaria Rato, por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, al haberse verificado que -de forma injustificada- incumplió con remitir la información requerida en la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018, y reiterada mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018; sancionándolo con una multa de 0,5 UIT;
- (xiii) ordenó a Inmobiliaria Rato, en calidad de medida correctiva que, a elección del consumidor, cumpla con: (a) devolver el dinero pagado por los consumidores que adquirieron inmuebles en los proyectos inmobiliarios Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, de conformidad con el artículo 97° del Código, más los intereses legales generados hasta la fecha de pago; o en su defecto, (b) suscribir con los consumidores que persistan en su intención de compra, las adendas donde figure el nuevo plazo de entrega de los inmuebles adquiridos, y cumplir -llegado el plazo- con la entrega de los mismos⁷;
- (xiv) dispuso la inscripción de los administrados sancionados en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi;
- (xv) dispuso la remisión de una copia de la resolución al Ministerio Público y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que evalúen las acciones que consideren pertinentes, en el ámbito de su competencia, considerando las implicancias de este tipo de infracciones respecto a los derechos de los consumidores; y,
- (xvi) dispuso la remisión de una copia de la resolución a Banco GNB Perú S.A., a efectos de que tome conocimiento de lo resuelto por la Comisión en el ejercicio de sus actividades en el mercado.

⁷ Para el cumplimiento de la medida correctiva, Inmobiliaria Rato debía realizar las siguientes acciones: En el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la resolución, debía elaborar y remitir a la Comisión el listado de todos aquellos consumidores que adquirieron inmuebles en los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, y que hasta la fecha no le han sido entregados, pese a haberse cumplido el plazo estipulado para ello, debiendo consignar la siguiente información: a) nombre completo del consumidor afectado; b) Documento Nacional de Identidad; c) identificación de los inmuebles adquiridos; d) montos pagados por los consumidores (cantidad, fechas y conceptos); e) nombre del proyecto inmobiliario en el que se encontraban ubicados los inmuebles adquiridos por los consumidores; f) la elección del consumidor; esto es, si elige la devolución de su dinero más los intereses generados hasta la fecha de pago o la entrega de los inmuebles adquiridos; y, g) en el caso de los consumidores que opten por la devolución de su dinero, debía indicar el monto a devolver incluyendo los intereses hasta la fecha de pago. La cual debía ser remitida en un cuadro en formato Excel adjunto en un disco compacto (CD).

Respecto a los consumidores que solicitaron la devolución de su dinero: en el plazo de treinta (30) días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para la elaboración y presentación de la relación de consumidores afectados, debía cumplir con devolver a dichos consumidores los montos pagados más los intereses legales que correspondan hasta el momento de la realización del pago.

Respecto a los consumidores que opten por la entrega de sus inmuebles: en el plazo de treinta (30) días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para la elaboración de la relación de consumidores afectados, debía presentar las adendas correspondientes donde figure la nueva fecha de entrega, y cumplir llegado el plazo indicado con la entrega de los inmuebles.

En ese sentido, la Inmobiliaria debía acreditar el cumplimiento de la medida correctiva ante la Comisión, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del vencimiento de los plazos otorgados en el párrafo precedente, debiendo para ello, presentar en un cuadro en formato Excel la relación de los consumidores que optaron por la devolución de su dinero más los intereses generados hasta la fecha de pago y los montos devueltos, así como copia de las adendas suscritas con los consumidores que optaron por la entrega de sus inmuebles.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

6. El 29 de octubre de 2019, los investigados apelaron la resolución antes detallada, en virtud de las siguientes consideraciones:

Apelación formulada por Inmobiliaria Rato:

Respecto al proyecto Vista Mar

- (i) Su empresa solo había ejecutado los proyectos inmobiliarios Casa Club y Ricardo Palma;
- (ii) con respecto a la participación de su empresa en el proyecto Vista Mar, no era la promotora de venta de los inmuebles, y si bien inició el trámite correspondiente ante la autoridad municipal para el inicio de la construcción, quien había concluido el trámite había sido Promotora Vista Mar S.A.C.;
- (iii) el 13 de julio de 2018, su representada suscribió un contrato de gestión y administración del proyecto inmobiliario con cláusula de cesión de posición contractual, con Promotora Vista Mar S.A.C., encargándole diversos servicios y funciones;
- (iv) la Comisión no había tomado en cuenta lo estipulado en los contratos de compraventa de los inmuebles, donde se advertía que su empresa no era la encargada de la venta del citado proyecto;
- (v) era Promotora Vista Mar S.A.C. quien se encontraba comercializando el referido proyecto, con participación de su representada, pues en la cláusula primera del contrato de compraventa, se hacía referencia al contrato maestro y a la cesión de posición contractual;
- (vi) el proyecto Vista Mar sería entregado en diciembre de 2020, conforme se había comunicado a todos los clientes que continuaban en el mismo, a través de sus correos electrónicos; y,
- (vii) el señor [REDACTED], quien aparecería en un reportaje televisivo donde se hizo referencia al incumplimiento en la entrega de inmuebles, no era propietario ni formaba parte del proyecto Vista Mar; además, había arribado a un acuerdo conciliatorio con la señora [REDACTED], a quien se le había devuelto el dinero cancelado como cuota inicial.

Respecto al proyecto Casa Club

- (viii) Su empresa había ejecutado el proyecto Casa Club, habiéndose efectuado la entrega de todas las unidades inmobiliarias a sus propietarios y arribado a una transacción extrajudicial con cada uno de los mismos; por tal motivo, no correspondía multarla.

Respecto al proyecto Ibiza

- (ix) Su representada no participaba en el referido proyecto, pues no era la propietaria del bien inmueble, y si bien la licencia de edificación se encontraba su nombre, no podía solicitarse el cambio de titularidad de esta, conforme a lo señalado por la autoridad municipal correspondiente, la cual no contemplaba dicho trámite en su Texto Único de Procedimientos Administrativos (en adelante, TUPA); además, el terreno se encontraba a nombre de Promotora Ibiza.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

Respecto al proyecto Ocean View

- (x) El 13 de julio de 2018, su empresa había suscrito un contrato de gestión y administración del proyecto inmobiliario con cláusula de cesión de posición contractual con Promotora Ocean View, encargándole la prestación de diversos servicios y funciones; y,
- (xi) si bien la licencia de edificación se encontraba a nombre de su empresa, al suscribirse el contrato de cesión de posición contractual, se estableció que Promotora Ocean View sería la encargada de realizar el trámite para el cambio de titularidad de la licencia de funcionamiento; no obstante, de acuerdo al TUPA de la municipalidad correspondiente, esta no otorgaba dicho cambio de titularidad.

Respecto al proyecto Girasoles II

- (xii) En dicho proyecto su empresa no participaba, pues no era propietaria del bien inmueble desde el 31 de julio de 2018, resultando dicho terreno de propiedad de Promotora Girasoles II.

Respecto al incumplimiento del requerimiento de información

- (xiii) De acuerdo a lo establecido en el artículo 2º inciso b) del Decreto Legislativo 807, la Comisión debió haber citado e interrogado a los funcionarios y representantes de su empresa; sin embargo, solo realizó inspecciones inopinadas a los ejecutivos de venta;
- (xiv) no se había solicitado una entrevista al apoderado y representante legal de su representada, ni se había notificado a través de una carta formal para proceder a una entrevista a fin de presentar la documentación correspondiente;
- (xv) la Comisión solicitó diversa documentación, la cual hubiese sido presentada siempre y cuando la Autoridad la hubiese requerido mediante una carta el día de la inspección;
- (xvi) lo único que se requirió fue la revisión del libro de accionistas, debiendo haberse efectuado por igual todo requerimiento;
- (xvii) su representada se encontraba dispuesta a que la Comisión se acerque sus instalaciones a fin de requerir toda la documentación correspondiente;
- (xviii) contaba con un domicilio fiscal ubicado en el Jirón Huallaga 160, oficina 316, Cercado de Lima; y a dicho domicilio fiscal nunca llegó oficialmente una comunicación señalando el día y la hora de la inspección y requiriendo la documentación; y,
- (xix) no podía presentar su libro de acciones contables, pues dicha información era interna, pudiendo haberse presentado siempre y cuando un funcionario se acerque a sus instalaciones para mostrárselas, tal como ocurrió con el libro de actas.

Apelación formulada por Promotora Ocean View:

- (i) Su empresa solo se encontraba ejecutando el proyecto inmobiliario Residencial Ocean View, encontrándose a cargo de dicha ejecución a



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

- partir del contrato marco suscrito con Inmobiliaria Rato el 13 de julio de 2018;
- (ii) además, su empresa había suscrito un contrato de prestación de servicios con la empresa FPI S.A.C. para la venta de unidades inmobiliarias, marketing y elaboración de todo tipo de *merchandising* relacionados a la venta final de los inmuebles;
 - (iii) por otro lado, su representada había suscrito un contrato de obra con la empresa Grupo Valer S.A.C. para la ejecución del proyecto Residencial Ocean View;
 - (iv) cumplía con brindar información a todos sus clientes a través de comunicados remitidos a sus correos electrónicos;
 - (v) no mostró ningún certificado de sismorresistente al personal encubierto del Indecopi, pues la autoridad municipal no emitía dicho certificado, conforme a su TUPA;
 - (vi) contaba con un servicio de atención al cliente, resultando falso lo señalado por la Comisión al indicar que sus ejecutivos de venta no habrían informado respecto a la central de información de promotores inmobiliarios, el registro de infracciones y sanciones, y la existencia del portal *Mira a quién le compras*, el cual se encontraba en la página web del Indecopi;
 - (vii) los canales para la atención de quejas, reclamos o denuncias ante las autoridades competentes, se encontraban a través de atencionalcliente@fpi.com.pe; y,
 - (viii) la identificación y características del inmueble, ambientes, áreas, etc., era informado a sus clientes en forma general; sin embargo, el personal del Indecopi en ningún momento le consultó a su ejecutivo de ventas por dicha información.

Apelación formulada por Promotora Girasoles II

- (i) Su empresa solo se encontraba ejecutando el proyecto inmobiliario Girasoles II, habiendo adquirido de Inmobiliaria Rato el terreno donde se edificaría dicho proyecto; ello, el 31 de julio de 2018, y tenía como fecha de entrega el 30 de diciembre de 2020;
- (ii) la Comisión había señalado que su representada resultaba responsable pues se encontraba a su cargo la venta y colocación de unidades inmobiliarias, lo cual era falso, pues su empresa el 13 de julio de 2018 suscribió un contrato de prestación de servicios con la empresa FPI S.A.C. a fin de que dicha empresa comercialice y realice todo el marketing y *merchandising* relacionado a la venta de los departamentos de dicho proyecto inmobiliario;
- (iii) a partir de la compra del terreno, Inmobiliaria Rato no aceptaba ningún pago de separación sobre el proyecto, no construía el mismo y no formaba parte del contrato de venta de bienes inmuebles futuros con los consumidores finales;



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

- (iv) la Comisión no había indagado a quién le pertenecía el terreno y no se le había requerido ningún tipo de documentación a través de un documento formal dirigido su domicilio fiscal;
- (v) tampoco se había solicitado ninguna entrevista a su representante y/o apoderado legal, conforme lo establecía el artículo 2° del Decreto Legislativo 807;
- (vi) por tal motivo, la Comisión no podía alegar que su representada incumplía con brindar a los consumidores la información establecida en el artículo 77° del Código, encontrándose dispuesta a presentar todo tipo de documentación que se le requiera formalmente;
- (vii) contaba con un servicio de atención al cliente, resultando falso lo señalado por la Comisión al indicar que sus ejecutivos de venta no habrían informado respecto a la central de información de promotores inmobiliarios, el registro de infracciones y sanciones, y la existencia del portal *Mira a quién le compras*, el cual se encontraba en la página web del Indecopi; y,
- (viii) los canales para la atención de quejas, reclamos o denuncias ante las autoridades competentes, se encontraban a través de atencionalcliente@fpi.com.pe.

Apelación formulada por Promotora Ibiza

- (i) Su representada solo se encontraba ejecutando el proyecto inmobiliario Residencial Ibiza, habiendo adquirido de Inmobiliaria Rato el terreno donde se edificaría dicho proyecto; ello, el 31 de julio de 2018, y tenía como fecha de entrega el 30 de diciembre de 2020, lo cual había sido informado a todos los propietarios a través de un comunicado;
- (ii) la Comisión señaló que su representada tenía responsabilidad por tener a su cargo la venta y colocación de unidades inmobiliarias, lo cual resultaba falso, pues el 13 de julio de 2018, suscribió un contrato de prestación de servicio con la empresa FPI S.A.C., a fin de que dicha empresa comercialice y realice todo el marketing y *merchandising* relacionado a la venta de los departamentos;
- (iii) además, a partir de la compraventa del terreno, Inmobiliaria Rato no aceptaba ningún pago de separación sobre su proyecto, no construía el mismo y no formaba parte del contrato de compraventa de bienes inmuebles suscritos con los consumidores;
- (iv) la Comisión no había indagado a quién le pertenecía el terreno y no se le había requerido ningún tipo de documentación a través de un documento formal dirigido su domicilio fiscal;
- (v) tampoco se había solicitado ninguna entrevista a su representante y/o apoderado legal, conforme lo establecía el artículo 2° del Decreto Legislativo 807;
- (vi) por tal motivo, la Comisión no podía alegar que su representada incumplía con brindar a los consumidores la información establecida en



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

- el artículo 77° del Código, encontrándose dispuesta a presentar todo tipo de documentación que se le requiera formalmente; y,
- (vii) contaba con un servicio de atención al cliente, resultando falso lo señalado por la Comisión al indicar que sus ejecutivos de venta no habrían informado respecto a la central de información de promotores inmobiliarios, el registro de infracciones y sanciones, y la existencia del portal *Mira a quién le compras*, el cual se encontraba en la página web del Indecopi.

Apelación formulada por el señor Ramos

- (i) La Comisión había señalado que el proyecto inmobiliario Casa Club no había sido entregado; sin embargo, a la fecha de interposición de su apelación, el mismo había sido entregado a 124 familias;
- (ii) en relación con el Proyecto Ibiza, su empresa había vendido el terreno a través de un contrato de compraventa a Promotora Ibiza a fin de que sea esta quien proceda con la ejecución del proyecto;
- (iii) en su condición de gerente general de Inmobiliaria Rato, suscribió un contrato marco con la empresa Promotora Vistamar S.A.C. a fin de que esta se encargue de la ejecución del proyecto Vista Mar, por tal motivo, no existía culpa inexcusable, pues en su gestión realizó todos los actos contractuales a fin de que el proyecto se ejecute y cumpla con las familias que adquirieron sus departamentos, tal como había ocurrido desde hacía 10 años, donde entregó más de 7 proyectos inmobiliarios; y,
- (iv) por lo anterior, no correspondía que sea sancionado, ya que dentro de sus facultades realizaba y tomaba acciones a fin de que el proyecto siga su ejecución y cumpla con la entrega del departamento propio, como ocurrió con el proyecto Casa Club Las Torres.
7. El 26 de diciembre de 2019, los denunciados presentaron sendos escritos⁸ a través de los cuales: (i) reiteraron los argumentos relacionados a la titularidad de los proyectos y a que sus empresas habían suscrito un contrato marco con Inmobiliaria Rato, además de señalar que dicho contrato fue suscrito con el señor Ramos; (ii) agregaron que no correspondía que se pronuncien respecto de las impugnaciones de aquellos administrados con los que no tenían vinculación alguna; (iii) Promotora Ocean View, Promotora Girasoles II y Promotora Ibiza señalaron que sus proyectos serían entregados en diciembre de 2020; y, finalmente, (iv) el señor Ramos reiteró que Inmobiliaria Rato solo había ejecutado los proyectos Casa Club y Ricardo Palma, los cuales habían sido entregados en el año 2019.

⁸ Se precisa que Promotora Ocean View presentó el escrito sin la firma de su representante legal; sin embargo, el 16 de enero de 2020 dicho representante cumplió con ratificar el mencionado escrito.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

ANÁLISIS

1. Cuestiones previas

1.1. Los hechos materia de análisis

8. En el presente procedimiento, se discuten tres (3) hechos infractores: (a) la presunta falta de entrega oportuna de inmuebles en los proyectos inmobiliarios Vista Mar⁹, Casa Club¹⁰ y Residencial Ibiza¹¹, conducta que ha sido imputada contra Inmobiliaria Rato y el señor Ramos; (b) la presunta falta de información de lo dispuesto en los artículos 77°.1 y 77°.2 del Código, conducta imputada contra Inmobiliaria Rato, Promotora Ocean View, Promotora Ibiza y Promotora Girasoles II, relacionada a los proyectos inmobiliarios Casa Club, Ocean View¹², Residencial Ibiza y Girasoles II¹³; y, (c) el presunto incumplimiento de proporcionar la información requerida por la Autoridad, conducta recaída sobre Inmobiliaria Rato y el señor Ramos.

1.2. La participación de los administrados respecto a la presunta falta de entrega oportuna de los inmuebles

9. Respecto a la citada conducta, vinculada a los inmuebles ubicados en los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, la Secretaría Técnica de la Comisión recogió el contenido de los Informes 876-2018/GSF y 122-2018/GSF-COMP a fin de efectuar la imputación de cargos contra Inmobiliaria Rato y el señor Ramos -en su condición de gerente general-. Dichos informes contenían documentación e información que justamente daría cuenta de la referida conducta, entre los cuales se encontraban diversos contratos suscritos con varios propietarios de inmuebles ubicados en dichos proyectos, y que evidenciarían tales incumplimientos.
10. Resulta necesario precisar que este Colegiado únicamente evaluará el contenido de aquellos contratos suscritos con consumidores cuyas fechas de entrega se encontraron pactadas a partir de enero de 2017, pues los contratos cuyas entregas se hayan pactado con anterioridad, no corresponde que sean analizados, en la medida que el plazo para investigar tales presuntos

⁹ Ubicado en Jirón Amazonas 724, distrito de Pueblo Libre. El nombre completo del proyecto es "Residencial Vista Mar de La Marina", al cual se hará referencia -para efectos prácticos- como Vista Mar.

¹⁰ Ubicado en Avenida Bolívar 1097, distrito de Pueblo Libre. El nombre completo del proyecto es "Residencial Casa Club Las Torres", al cual se hará referencia -para efectos prácticos- como Casa Club.

¹¹ Ubicado en Jirón Echenique 130, urbanización Miramar, distrito de San Miguel.

¹² Ubicado en Calle Leoncio Prado 285, distrito de San Miguel. El nombre completo del proyecto es "Residencial Ocean View", al cual se hará referencia -para efectos prácticos- como proyecto Ocean View.

¹³ Ubicado en Calle Los Nísperos 215, distrito de El Agustino. El nombre completo del proyecto es "Condominio Los Girasoles II Etapa", al cual se hará referencia -para efectos prácticos- como proyecto Girasoles II.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

incumplimientos se encuentra prescrito -teniendo en cuenta la naturaleza instantánea de la conducta infractora materia de análisis-¹⁴.

1.2.1. Proyecto Vista Mar

11. Inmobiliaria Rato ha señalado que no resultaría responsable por los incumplimientos del referido proyecto, argumentando que: (i) no era la promotora de venta de los inmuebles ubicados en el mismo, sino la empresa Promotora Vista Mar S.A.C., conforme al contrato de gestión y administración del proyecto inmobiliario con cláusula de cesión de posición contractual, suscrito el 13 de julio de 2018; (ii) si bien inició el trámite ante la autoridad municipal para la construcción del proyecto, quien lo concluyó fue Promotora Vista Mar S.A.C.; y, (iii) en los contratos de compraventa del referido proyecto, su empresa no participaba.
12. En primer lugar, es necesario señalar que, en una comunicación remitida por la propia Inmobiliaria Rato el 3 de julio de 2018¹⁵, esta señaló ser la titular de varios proyectos inmobiliarios, entre los que se encontraba el proyecto Vista Mar. De otro lado, el 3 de junio de 2018¹⁶, la Gerencia de Supervisión y Fiscalización del Indecopi ingresó al portal web de Inmobiliaria Rato (<http://www.vidagi.com/>) y se advirtió que esta promocionaba entre otros, el proyecto Vista Mar.
13. Sumado a lo anterior, y contrariamente a lo señalado por la administrada, esta Sala ha tenido a la vista diversos contratos de compraventa suscritos entre varios propietarios de inmuebles ubicados en el proyecto Vista Mar, donde la única empresa que se presentaba como vendedora de los mismos, era Inmobiliaria Rato¹⁷.
14. Por otra parte, de la revisión del “contrato de gestión y administración del proyecto inmobiliario con cláusula de cesión de posición contractual” suscrito con Promotora Vista Mar S.A.C., se advierte que el mismo fue celebrado recién el 18 de julio de 2018, esto es, con posterioridad a la suscripción de los contratos que ameritaron la presente investigación y sobre la cual se sustentó el inicio del procedimiento (contratos suscritos, en su mayoría, en el año 2016), y en los cuales la única vendedora era Inmobiliaria Rato, resultando esta la responsable por el incumplimiento de las obligaciones allí pactadas.

¹⁴ Cabe señalar que el presente procedimiento inició el 24 de enero de 2019 con la notificación de la resolución de imputación de cargos a Promotora Ocean View (cargo obrante en la foja 1105 del expediente).

¹⁵ Ver fojas 19 a 22 del expediente.

¹⁶ Ver fojas 11 a 18 del expediente.

¹⁷ Véanse, a modo de ejemplo, los contratos suscritos con los propietarios [REDACTED], y los señores [REDACTED], obrantes en las fojas 736, 861 y 939 del expediente, respectivamente.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

15. Además, la propia Inmobiliaria Rato adjuntó en su apelación un contrato de compraventa suscrito con un propietario del proyecto Vista Mar donde, si bien se aprecia la intervención de Promotora Vista Mar S.A.C., esta última justamente interviene en su condición de promotora, advirtiéndose que Inmobiliaria Rato se presenta como interviniente y propietaria del terreno donde se ubica el citado proyecto¹⁸.
16. Debe tenerse en consideración que, en aquellos contratos a través de los cuales una empresa concede el uso no exclusivo de su marca a otra, se presenta la figura de la apariencia jurídica, siendo que la doctrina relativa a la protección al consumidor señala que: "(...) *quien sugiera determinada apariencia queda obligado a cumplir en la medida que la otra parte ha podido creer en ella*"¹⁹.
17. En efecto, la teoría de la apariencia permite enjuiciar a los proveedores que aportan su buen nombre en el posicionamiento de un producto o servicio a cargo de otro operador, por la defraudación de expectativas que sufra el consumidor de las prestaciones de estos últimos, y es que en materia de protección al consumidor la responsabilidad no solo se define por las condiciones expresamente pactadas sino principalmente por las expectativas generadas en los consumidores.
18. La teoría de la apariencia resulta de vital importancia en un escenario de mercado en el que las empresas tienen como activos su buen nombre y reputación y los emplean para persuadir a los consumidores en general a adquirir un producto o servicio²⁰.
19. Siendo ello así, más allá de lo alegado por la investigada en relación con la cesión de posición contractual y trámites municipales, existen elementos probatorios suficientes que dan cuenta de una expectativa legítima en los consumidores de que estaban contratando un producto (inmobiliario) con Inmobiliaria Rato, por lo que esta debe responder por los eventuales incumplimientos, de verificarse los mismos.

1.2.2. Proyecto Casa Club

20. Respecto a este proyecto, Inmobiliaria Rato ha señalado en su apelación que

¹⁸ Ver fojas 1489 a 1503 del expediente.

¹⁹ **WEINGARTEN, Celia.** Derecho del Consumidor. Buenos Aires: Universidad. Pág. 100.

²⁰ Así, por ejemplo, en el caso de espectáculos públicos, en los que pueden existir riesgos de cancelación o cambios de fecha, la participación de centros de venta institucionales o la participación de empresas auspiciadoras de reconocido prestigio juega un rol tan importante como el espectáculo mismo, para persuadir a los consumidores a la compra de boletos.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

entregó todas las unidades inmobiliarias a sus propietarios, habiendo arribado a una transacción extrajudicial con cada uno de los mismos.

21. Sobre el particular, corresponde precisar que dicho argumento será analizado y evaluado en el apartado correspondiente, ya que en el presente caso únicamente se está analizando sobre quién recae la responsabilidad por el hecho presuntamente infractor.
22. Complementariamente a lo anterior, esta Sala ha verificado diversos contratos suscritos entre varios consumidores e Inmobiliaria Rato respecto a la adquisición de inmuebles ubicados en el proyecto Casa Club, donde se advierte que Inmobiliaria Rato fue la única interviniente en los citados contratos, presentándose como vendedora y propietaria de los inmuebles en cuestión²¹; y, sumado a ello, de la carta presentada por Inmobiliaria Rato el 3 de julio de 2018, así como la revisión de la página web de dicho proveedor, se advierte que esta ostentaba la titularidad del referido proyecto.

1.2.3. Proyecto Ibiza

23. Respecto al proyecto Ibiza, Inmobiliaria Rato sostuvo que: (i) no participó en el mismo, pues no era la propietaria del bien inmueble, sino Promotora Ibiza; y, (ii) si bien en la licencia de edificación se encontraba su nombre, no podía solicitarse el cambio de titularidad de esta, conforme a lo señalado por la autoridad municipal correspondiente.
24. Al respecto, al igual que en el análisis sobre los proyectos anteriores, esta Sala ha tenido a la vista medios probatorios que evidencian la suscripción de contratos entre consumidores e Inmobiliaria Rato respecto a la adquisición de inmuebles ubicados en el proyecto Ibiza, donde se advierte que Inmobiliaria Rato fue la única interviniente en los citados contratos²²; y, sumado a ello, de la carta presentada por Inmobiliaria Rato el 3 de julio de 2018, así como la revisión de la página web de dicho proveedor, se advierte que esta ostentaba la titularidad del referido proyecto.
25. Siendo ello así, más allá de lo alegado por la investigada en relación con la venta del terreno a Promotora Ibiza (la cual se efectuó recién el 31 de julio de 2018) y trámites municipales, existen elementos probatorios suficientes que dan cuenta de una expectativa legítima en los consumidores de que estaban contratando un producto (inmobiliario) con Inmobiliaria Rato, por lo que esta

²¹ Véanse, a modo de ejemplo, los contratos y adendas suscritos con los propietarios [REDACTED] y los señores [REDACTED], obrantes en las fojas 635, 653 y 696 del expediente, respectivamente.

²² Véanse el contrato suscrito con la propietaria [REDACTED], obrante en la foja 778 del expediente, y la Resolución 0316-2018/PS3 correspondiente a un procedimiento iniciado por la señora [REDACTED] respecto a la falta de entrega de un inmueble ubicado en el Proyecto Ibiza, en las fojas 639 a 645 del expediente.



debe responder por los eventuales incumplimientos, de verificarse los mismos.

1.3. La participación de los administrados respecto a la presunta falta de información

26. Sobre el presente extremo, se imputó la presunta vulneración de lo dispuesto en los artículos 77°.1 y 77°.2 del Código, contra Inmobiliaria Rato, Promotora Ocean View, Promotora Ibiza y Promotora Girasoles II, pues los referidos proveedores habrían incumplido con brindar información contenida en los artículos 77°.1 y 77°.2 del Código, relacionada a los proyectos inmobiliarios Casa Club, Ocean View, Residencial Ibiza y Girasoles II.
27. Para un mejor resolver, en el siguiente gráfico se describirá el detalle de los proyectos inmobiliarios y el proveedor que ha sido imputado como presunto responsable:

Proyecto inmobiliario	Proveedor imputado
Casa Club	Inmobiliaria Rato
Ocean View	Inmobiliaria Rato
	Promotora Ocean View
Residencial Ibiza	Inmobiliaria Rato
	Promotora Ibiza
Girasoles II	Inmobiliaria Rato
	Promotora Girasoles II

1.3.1. Proyecto Casa Club

28. Con relación a dicho proyecto (Casa Club), en la anterior cuestión previa se ha verificado y determinado que Inmobiliaria Rato responde por las eventuales infracciones que se hubiera cometido en el marco de la ejecución y venta de los inmuebles ubicados en dicho proyecto.

1.3.2. Proyecto Ocean View

29. Con relación a dicho proyecto (Ocean View), Inmobiliaria Rato ha señalado que el 13 de julio de 2018, suscribió un contrato de gestión y administración del proyecto inmobiliario con cláusula de cesión de posición contractual con Promotora Ocean View, encargándole la prestación de diversos servicios y funciones.
30. Además, agregó que, si bien la licencia de edificación se encontraba a nombre de su empresa, al suscribirse el contrato de cesión de posición contractual, se estableció que Promotora Ocean View sería la encargada de realizar el trámite para el cambio de titularidad de la licencia de funcionamiento; no obstante, de acuerdo al TUPA de la municipalidad correspondiente, esta no otorgaba dicho



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

cambio de titularidad.

31. Por su parte, Promotora Ocean View sostuvo que su representada solo se encontraba ejecutando el proyecto inmobiliario Residencial Ocean View, encontrándose a cargo de dicha ejecución a partir del contrato marco suscrito con Inmobiliaria Rato el 13 de julio de 2018.
32. Asimismo, agregó que su empresa había suscrito un contrato de prestación de servicios con la empresa FPI S.A.C. para la venta de unidades inmobiliarias, marketing y elaboración de todo tipo de *merchandising* relacionados a la venta final de los inmuebles. Finalmente, indicó que había suscrito un contrato de obra con la empresa Grupo Valer S.A.C. para la ejecución del proyecto Residencial Ocean View.
33. Sobre el particular, de la revisión de los medios probatorios obrantes en el expediente, se verifica, en primer lugar, la comunicación remitida por la propia Inmobiliaria Rato el 3 de julio de 2018²³, a través de la cual esta señaló ser la titular de varios proyectos inmobiliarios, entre los que se encontraba el proyecto Ocean View. De otro lado, el 3 de junio de 2018²⁴, la Gerencia de Supervisión y Fiscalización del Indecopi ingresó al portal web de Inmobiliaria Rato (<http://www.vidagi.com/>) y se advirtió que esta promocionaba entre otros, el proyecto Ocean View.
34. De otro lado, de la revisión del acta de supervisión llevada a cabo el 10 de septiembre de 2018²⁵, se advierte que el representante de ventas indicó que la empresa a cargo del proyecto era Inmobiliaria Rato; y, en dicha acción de supervisión, se recabó el documento denominado "Acuerdo de separación y condiciones de recepción de la suma dineraria", de cuya revisión se verifica que Promotora Ocean View era la encargada de recibir los pagos de los consumidores por concepto de separación de inmuebles.
35. Sumado a lo anterior, de la lectura de dos (2) contratos adjuntos por Promotora Ocean View en su apelación, se aprecia la intervención de ambos proveedores imputados por la presunta falta al deber de información, tanto Inmobiliaria Rato (en condición de interviniente y propietaria del inmueble edificado en el proyecto Ocean View), como Ocean View en su condición de promotora del mismo²⁶.
36. En ese sentido, más allá de los cuestionamientos sobre la titularidad de los trámites municipales y la suscripción de los contratos con las empresas FPI

²³ Ver fojas 19 a 22 del expediente.

²⁴ Ver fojas 11 a 18 del expediente.

²⁵ Ver fojas 955 a 965 del expediente.

²⁶ Ver fojas 1294 a 1323 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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

S.A.C.²⁷ y Grupo Valer S.A.C.²⁸, existen elementos probatorios suficientes que dan cuenta de una expectativa legítima en los consumidores de que estaban contratando un producto (inmobiliario) con Inmobiliaria Rato y Promotora Ocean View.

37. En consecuencia, al haberse verificado la intervención de ambas empresas en el mismo proyecto inmobiliario, estas deberán responder por las infracciones cometidas en el mismo, de verificarse su responsabilidad administrativa.

1.3.3. Proyecto Residencial Ibiza

38. Con relación a dicho proyecto (Residencial Ibiza), en una anterior cuestión previa se ha verificado y determinado que Inmobiliaria Rato responde por las eventuales infracciones que se hubiera cometido en el marco de la ejecución y venta de los inmuebles ubicados en dicho proyecto.
39. De otro lado, Promotora Ibiza ha señalado en su apelación que su representada solo se encontraba ejecutando el proyecto inmobiliario Residencial Ibiza, el cual tenía como fecha de entrega el 30 de diciembre de 2020, lo cual había sido informado a todos los propietarios a través de un comunicado.
40. Agregó que el 13 de julio de 2018, suscribió un contrato de prestación de servicio con la empresa FPI S.A.C., a fin de que dicha empresa comercialice y realice todo el marketing y merchandising relacionado a la venta de los departamentos.
41. Finalmente, sostuvo que la Comisión no había indagado a quién le pertenecía el terreno y no se le había requerido ningún tipo de documentación a través de un documento formal dirigido su domicilio fiscal.
42. Sobre el particular, de la revisión del acta de supervisión llevada a cabo el 10 de septiembre de 2018²⁹, se advierte que el representante de ventas indicó que el proyecto Ibiza sería de titularidad de Promotora Ibiza. En efecto, en el campo observaciones, se consignó la siguiente información: “*La asesora de ventas señaló que el proyecto Ibiza pasará a ser de Promotora Ibiza S.A.C.*”. Además, en dicha acción de supervisión, se obtuvo el documento “Acuerdo de separación y condiciones de recepción de la suma dineraria”, de cuya revisión se apreciaba que Promotora Ibiza era la encargada de recibir los pagos de los

²⁷ Contrato suscrito el 15 de octubre de 2018 (obrante en las fojas 1324 a 1327) entre Promotora Ocean View y la empresa FPI S.A.C., en el cual se le encargó acciones relacionadas únicamente a la publicidad del proyecto inmobiliario.

²⁸ Promotora Ocean View no adjuntó el referido contrato a su apelación.

²⁹ Ver fojas 966 a 1006 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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

consumidores por concepto de separación de inmuebles.

43. Sumado a lo anterior, de la lectura de dos (2) contratos adjuntos por Promotora Ibiza en su apelación, se aprecia la intervención de dicha empresa en su condición de vendedora del inmueble edificado en el proyecto Residencial Ibiza³⁰.
44. En ese sentido, más allá de los cuestionamientos sobre la titularidad de los trámites municipales y el terreno donde se edificó el proyecto, y la suscripción del contrato con la empresa FPI S.A.C.³¹, existen elementos probatorios suficientes que dan cuenta de una expectativa legítima en los consumidores de que estaban contratando un producto (inmobiliario) con Inmobiliaria Rato y Promotora Ibiza.
45. En consecuencia, al haberse verificado la intervención de ambas empresas en el mismo proyecto inmobiliario, estas deberán responder por las infracciones cometidas en el mismo, de verificarse su responsabilidad administrativa.

1.3.4. Proyecto Girasoles II

46. En su apelación, Inmobiliaria Rato indicó que su empresa no participaba en dicho proyecto, pues no era propietaria del bien inmueble desde el 31 de julio de 2018, resultando dicho terreno de propiedad de Promotora Girasoles II.
47. Por su parte, Promotora Girasoles II manifestó que su empresa solo se encontraba ejecutando el proyecto inmobiliario Condominio Los Girasoles II, el cual tenía como fecha de entrega el 30 de diciembre de 2020; asimismo, indicó que su empresa el 13 de julio de 2018 había suscrito un contrato de prestación de servicios con la empresa FPI S.A.C. a fin de que dicha empresa comercialice y realice todo el marketing y *merchandising* relacionado a la venta de los departamentos de dicho proyecto inmobiliario.
48. Por otro lado, agregó que Inmobiliaria Rato no aceptaba ningún pago de separación sobre el proyecto, no construía el mismo y no formaba parte del contrato de venta de bienes inmuebles futuros con los consumidores finales.
49. Sobre el particular, de la revisión de los medios probatorios obrantes en el expediente, se verifica la comunicación remitida por la propia Inmobiliaria Rato el 3 de julio de 2018³², a través de la cual esta señaló ser la titular de varios

³⁰ Ver fojas 1430 a 1460 del expediente.

³¹ Contrato suscrito el 1 de febrero de 2019 (obrante en las fojas 1458 a 1460) entre Promotora Ibiza y la empresa FPI S.A.C., en el cual se le encargó acciones relacionadas únicamente a la publicidad del proyecto inmobiliario.

³² Ver fojas 19 a 22 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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

proyectos inmobiliarios, entre los que se encontraba el proyecto Girasoles II³³.

50. De otro lado, de la revisión del acta de supervisión llevada a cabo el 10 de septiembre de 2018³⁴, se advierte que el representante de ventas de Promotora Girasoles II indicó que Inmobiliaria Rato se encargaba de la obra y que, de producirse alguna demora en la entrega de los inmuebles, esta sería la responsable; además, agregó que dicha promotora (Girasoles II) tenía como función la venta de los inmuebles, y respondía en caso se presente algún problema en la etapa de post venta.
51. Por otro lado, en la referida acción de supervisión se recabó el documento denominado "Acuerdo de separación y condiciones de recepción de la suma dineraria" de cuya revisión se aprecia que Promotora Girasoles II resulta ser la encargada de recibir los pagos de los consumidores por concepto de separación de inmuebles.
52. Adicionalmente, se recogió diversa documentación a través de la cual se advierte que Inmobiliaria Rato era dueña del terreno donde se desarrollaba el proyecto inmobiliario Girasoles II, elaboró los planos del mismo, inició los trámites ante la autoridad municipal y pagó los arbitrios del predio; así como también se tuvo a la vista un modelo de contrato por la adquisición de un inmueble ubicado en el referido proyecto, donde la vendedora del mismo era Promotora Girasoles II³⁵, lo cual se replica con los contratos aportados por dicha administrada en su impugnación, donde se aprecia su condición de vendedora de los inmuebles³⁶.
53. En ese sentido, más allá de los cuestionamientos sobre la titularidad de los trámites municipales y la suscripción del contrato con la empresa FPI S.A.C.³⁷, existen elementos probatorios suficientes que dan cuenta de una expectativa legítima en los consumidores de que estaban contratando un producto (inmobiliario) con Inmobiliaria Rato y Promotora Girasoles II.
54. En consecuencia, al haberse verificado la intervención de ambas empresas en el mismo proyecto inmobiliario, estas deberán responder por las infracciones cometidas en el mismo, de verificarse su responsabilidad administrativa.

³³ Si bien en la referida comunicación Inmobiliaria Rato señaló ser titular de "Girasoles", conforme a lo actuado en el expediente debe entenderse la referencia a Girasoles II.

³⁴ Ver fojas 1018 a 1028 del expediente.

³⁵ Ver fojas 1064 a 1077 del expediente.

³⁶ Ver fojas 1363 a 1381 del expediente.

³⁷ Contrato suscrito el 15 de octubre de 2018 (obrante en las fojas 1382 a 1384) entre Promotora Girasoles II y la empresa FPI S.A.C., en el cual se le encargó acciones relacionadas únicamente a la publicidad del proyecto inmobiliario.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

1.4. La apelación formulada por el señor Ramos en relación con la presunta infracción del Decreto Legislativo 807

55. Se imputó contra Inmobiliaria Rato y el señor Ramos la presunta infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, por presuntamente haber incumplido - de forma injustificada- con remitir la información requerida en la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018, y reiterada mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018.
56. Al respecto, se advierte que los argumentos esbozados por Inmobiliaria Rato en su impugnación constituyen cuestionamientos de fondo que buscarían eximirla de responsabilidad por el presente hecho, y serán analizados en apartado correspondiente.
57. Por su parte, de la revisión del recurso impugnatorio presentado por el señor Ramos, se verifica que este únicamente precisó que apelaba la Resolución 0230-2019/CC3 mediante la cual “se le había sancionado”, fundamentando su apelación únicamente en el extremo referido al incumplimiento en la entrega oportuna de los inmuebles, sin fundamentar y/o precisar los alcances de su impugnación en relación con la infracción del Decreto Legislativo 807.
58. Sobre este punto, el artículo 10° del TUO de la LPAG establece que los actos administrativos contrarios a ley son nulos de pleno derecho³⁸. Asimismo, el artículo 220° de dicha norma señala que el recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto para que eleve lo actuado al superior jerárquico³⁹.
59. Por su parte, los artículos 358° y 366° del Código Procesal Civil, norma de aplicación supletoria a los procedimientos administrativos⁴⁰, establecen como requisito de procedencia del recurso de apelación, la identificación del vicio o error de hecho o derecho contenido en la resolución cuestionada y el sustento

³⁸ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. 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. (...)

³⁹ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 220°.- Recurso de apelación.**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

⁴⁰ **RESOLUCIÓN MINISTERIAL 010-93-JUS, TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. DISPOSICIONES FINALES.**

Primera. Las disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a los demás ordenamientos procesales, siempre que sean compatibles con su naturaleza.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

de la pretensión impugnatoria. De no cumplirse con el referido requisito el recurso podrá ser declarado improcedente por el superior jerárquico⁴¹.

60. A su vez, el artículo 367° del Código Procesal Civil, indica que la apelación que no tenga fundamento o no precise agravio, será de plano declarada improcedente por el superior jerárquico⁴². En ese sentido, de acuerdo con la regulación prevista en el TUO de LPAG y el Código Procesal Civil, una apelación se interpone cuando la pretensión del administrado esté sustentada en una diferente interpretación de las pruebas producidas o ante cuestiones de puro derecho, debiendo para ello sustentarse el agravio originado.
61. Cabe precisar que ello no consiste en un mero rigorismo, sino la exigencia de un aspecto fundamental para la interposición de la apelación, por tanto, el razonamiento antes expuesto no involucra una transgresión al Principio de Informalismo contenido en el artículo 1°.6 del TUO de la LPAG que dispone que *“Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público”*.
62. Ahora bien, tal como fue previamente señalado, el señor Ramos impugnó la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que lo halló responsable por los incumplimientos en las entregas de los inmuebles ubicados en los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, sin sustentar ni fundamentar su apelación en el extremo que lo halló responsable por la vulneración del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, es decir, no precisó aquellos fundamentos de hecho y/o de derecho que permitirían analizar la citada conducta infractora.
63. Por lo anterior, corresponde declarar improcedente la apelación formulada por el señor Ramos contra la resolución recurrida en el extremo que lo halló responsable por infracción del Decreto Legislativo 807; ello, al no haber sustentado y/o fundamentado su impugnación sobre este punto. En consecuencia, se declara la nulidad parcial de la resolución que concedió el

⁴¹ **RESOLUCIÓN MINISTERIAL 010-93-JUS, TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 358°.- Requisitos de procedencia de los medios impugnatorios.**

El impugnante fundamentará su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva. El impugnante debe adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna. (...)

Artículo 366°.- Fundamentación del agravio.

El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.

⁴² **RESOLUCIÓN MINISTERIAL 010-93-JUS, TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 367°.- Admisibilidad e improcedencia.**

(...) La apelación o adhesión que no acompañen el recibo de la tasa, se interpongan fuera de plazo, que no tengan fundamento o no precisen agravio, serán de plano declaradas inadmisibles o improcedentes, según sea el caso. (...) El superior también puede declarar inadmisibles o improcedentes la apelación, si advierte que no se han cumplido los requisitos para su concesión. En este caso, además, declarará nulo el concesorio.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

recurso de apelación en dicho extremo.

64. Asimismo, se deja constancia que tal punto se encuentra consentido, así como el extremo accesorio referido a la multa de 0,50 UIT impuesta a dicho administrado por tal conducta.

2. Sobre el deber de idoneidad en la presunta falta de entrega oportuna de los inmuebles

65. El artículo 18° del Código⁴³ define a la idoneidad de los productos y servicios como la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a la naturaleza de los mismos, las condiciones acordadas, la publicidad e información transmitida, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. Asimismo, el artículo 19° de la referida norma establece la responsabilidad de los proveedores por la idoneidad y calidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado⁴⁴.

66. Tratándose de los servicios inmobiliarios y de construcción, un consumidor que adquiere un bien inmueble en el mercado esperaría que el proveedor cumpla con las obligaciones asumidas expresamente en el contrato de compraventa o en los documentos anexos al mismo, tales como podrían ser: la fecha de entrega, la independización e inscripción del inmueble, la colocación de los acabados ofrecidos, entre otros aspectos. Igualmente, en ausencia de mandato legal y pacto u ofrecimiento expreso del proveedor, este debe ceñirse a los usos y costumbres del mercado a fin de ofrecer un producto o servicio idóneo.

67. Asimismo, se precisa que el supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor impone a este la carga de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del producto colocado en el mercado, sea porque actuó cumpliendo con las normas debidas o porque pudo acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad. Así, una vez acreditado el defecto por el consumidor, corresponde al proveedor acreditar que este no le es imputable.

⁴³ **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.

⁴⁴ **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.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

2.1. Sobre el deber de idoneidad recaído sobre Inmobiliaria Rato

68. La Comisión halló responsable a Inmobiliaria Rato por haber incumplido con la entrega oportuna de inmuebles adquiridos por los consumidores en los siguientes proyectos inmobiliarios: Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza.
69. En su apelación, el proveedor manifestó que el proyecto Vista Mar sería entregado en diciembre de 2020, conforme se había comunicado a todos los clientes que continuaban en el proyecto. Además, agregó que: (i) el señor [REDACTED], quien aparecería en un reportaje televisivo donde se hizo referencia al incumplimiento en la entrega de inmuebles, no era propietario ni formaba parte del proyecto Vista Mar; y, (ii) habría arribado a un acuerdo conciliatorio con la señora [REDACTED], habiéndose efectuado la devolución del dinero cancelado como cuota inicial.
70. Por otro lado, la investigada sostuvo, respecto al proyecto Casa Club, que su empresa había ejecutado el mismo, habiéndose efectuado la entrega de todas las unidades inmobiliarias a sus propietarios, y habiendo arribado a una transacción extrajudicial con cada uno de los mismos.
71. Cabe recordar que los argumentos esbozados por Inmobiliaria Rato respecto a su presunta falta de participación en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, han sido desestimados en la cuestión previa de la presente resolución.
72. Sobre el particular, obra en el expediente un registro de información⁴⁵ a través del cual la Gerencia de Supervisión y Fiscalización incorporó al expediente un reportaje de programa televisivo *Punto Final*, de fecha 10 de junio de 2018, de cuya reproducción se observan varios consumidores que denunciaron televisivamente que Inmobiliaria Rato venía incumpliendo, por varios años, con la entrega de inmuebles ubicados en Casa Club y Vista Mar.
73. Además, se dejó constancia en dicho reporte televisivo que existieron muchos otros propietarios afectados por los incumplimientos en las entregas de sus inmuebles y que, por temor a represalias, prefirieron no exponer sus casos públicamente.
74. Complementariamente a ello, obran en el expediente diversos contratos de compraventa suscritos entre propietarios de los proyectos Casa Club, Vista Mar y Residencial Ibiza, los cuales fueron remitidos por órganos resolutivos del Indecopi en el marco de veinticinco denuncias (25) interpuestas ante el Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos de Protección al

⁴⁵ Ver fojas 232 y 233 del expediente.

Consumidor N° 3 y la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2⁴⁶, todas ellas por incumplimientos en la entrega de los inmuebles ubicados en los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza.

75. De la revisión de dichos contratos, se aprecia que Inmobiliaria Rato consignó que los inmuebles ubicados en los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, serían entregados en el transcurso del año 2017 (la mayoría de estos entre junio y diciembre de 2017).
76. Ahora bien, en las diligencias de inspección efectuadas en los proyectos inmobiliarios Vista Mar⁴⁷, Casa Club⁴⁸ y Residencial Ibiza⁴⁹, los días 5 de julio y 10 de septiembre de 2018, se pudo apreciar que los mismos se encontraban aún en proceso de construcción, verificándose los avances de las obras conforme a las siguientes fotografías:

Vista Mar



[Ver imagen en la siguiente página]

⁴⁶ Ver información remitida por, obrantes a partir de la foja 252 en adelante.

⁴⁷ Ver fojas 234 a 236 del expediente.

⁴⁸ Ver fojas 237 a 246 del expediente.

⁴⁹ Ver fojas 966 a 1006 del expediente.

Casa Club



Residencial Ibiza



77. Tal como se puede apreciar de las fotografías adjuntas a las actas de inspección, los proyectos inmobiliarios Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, se encontraban aún en proceso de construcción a julio y setiembre de 2018, pese a que existían compromisos asumidos por Inmobiliaria Rato para que entregue los mismos en el año 2017.

78. Ahora bien, debe tomarse en consideración que, en el marco de la investigación efectuada por la Secretaría Técnica de la Comisión y la Gerencia de Supervisión y Fiscalización, se requirió a Inmobiliaria Rato, en varias



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

oportunidades (Carta 1207-2018/INDECOPI-GSF, a través de la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018, y Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018), que esta presente la información y documentación relacionada a sus proyectos inmobiliarios, entre ellos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza. Puntualmente, se requirió información acerca del número de compradores, fechas de entrega pactadas y fechas de entrega efectivas, sin que la denunciada haya presentado la documentación que permita evaluar de manera certera la cantidad de consumidores afectados por los incumplimientos.

79. Debe tomarse en cuenta que los requerimientos formulados buscaban justamente obtener mayor información sobre la conducta infractora cometida por Inmobiliaria Rato, obstruyendo esta el desarrollo de la investigación y, por lo tanto, la capacidad de determinar con exactitud a la cantidad de consumidores afectados por su actuación.
80. Incluso, Inmobiliaria Rato atendió de manera parcial la Carta 1207-2018/INDECOPI-GSF reconociendo, a través de una comunicación remitida el 3 de julio de 2018⁵⁰, la titularidad de los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza (entre otros), y que además sus proyectos habían sufrido interrupciones en su ejecución, atribuyendo ello a factores externos, tal como el comportamiento del mercado (sin mayor acreditación al respecto).
81. Lo anterior genera suficientes indicios en este Colegiado acerca de una afectación colectiva a los consumidores propietarios de los inmuebles ubicados en los proyectos inmobiliarios Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, coligiéndose que estos vieron vulneradas sus expectativas de recibir los inmuebles adquiridos a dicho proveedor, en la oportunidad debida.
82. Resulta importante señalar que la comprobación de la existencia de infracciones a las normas de protección al consumidor puede producirse sobre la base de pruebas circunstanciales e indicios contingentes, que deben ser apreciados en conjunto por el juzgador para poder extraer presunciones que lo lleven a formar una convicción respecto de los hechos investigados.
83. Cabe indicar que el indicio es un hecho que se acredita por cualquiera de los medios probatorios que la ley autoriza a la Administración a utilizar (un documento, una declaración, etc.). Probada la existencia del indicio (o hecho indicador), la autoridad encargada de resolver podrá utilizar el razonamiento lógico para desprender del indicio o de un conjunto de ellos la certeza de la ocurrencia de lo que es objeto del procedimiento (esto es, el hecho indicado). Negar la utilización de estos sucedáneos es negarle a la autoridad administrativa la posibilidad de efectuar un razonamiento lógico.

⁵⁰ Ver fojas 19 a 22 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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

84. En consideración a ello, los siguientes medios probatorios, evaluados en conjunto, permiten acreditar la infracción al deber de idoneidad por parte de Inmobiliaria Rato al no entregar oportunamente los inmuebles en los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza: el reportaje televisivo, los contratos aportados por otros órganos resolutivos, pronunciamientos emitidos por estos donde se sancionó a Inmobiliaria Rato por infracción al deber de idoneidad al haber incumplido con entregar inmuebles oportunamente, y el reconocimiento del proveedor de incurrir en demoras en la entrega de los inmuebles (a través de su comunicación del 3 de julio de 2018).
85. Cabe señalar que la falta de remisión de aquella documentación que hubiera permitido conocer con exactitud la cantidad de consumidores afectados, junto con los indicios previamente señalados, permiten concluir la afectación a un interés colectivo⁵¹ de los consumidores propietarios de los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza.
86. De otro lado, si bien el proveedor investigado ha señalado que habría arribado a una transacción extrajudicial con los propietarios del proyecto Casa Club y un acuerdo conciliatorio con una propietaria del proyecto Vista Mar, dicha afirmación no se encuentra debidamente acreditada, por lo que corresponde desestimar dicho argumento.
87. Asimismo, si bien Inmobiliaria Rato sostuvo que una de las personas que aparecía en el reportaje televisivo no era cliente suyo, dicha afirmación tampoco cuenta con ningún tipo de respaldo probatorio, pudiendo haber presentado, por ejemplo, una base de datos de aquellos clientes que sean propietarios del proyecto Vista Mar; no obstante, ello no ocurrió.
88. Finalmente, Inmobiliaria Rato adjuntó a su apelación diversas actas de entrega del proyecto inmobiliario Casa Club⁵²; sin embargo, las mismas demuestran que los inmuebles han sido puestos a disposición recién a partir de julio de 2019, lo cual no permite exonerarla de responsabilidad en relación con el citado proyecto, pues el incumplimiento ya se había producido, en tanto las fechas de entrega pactadas en dicho proyecto datan -según la información que obra en el expediente- del 2017.

⁵¹ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 128°.- Defensa colectiva de los consumidores.**

El ejercicio de las acciones en defensa de los derechos del consumidor puede ser efectuado a título individual o en beneficio del interés colectivo o difuso de los consumidores. Para estos efectos se entiende por:

a. Interés colectivo de los consumidores.- Son acciones que se promueven en defensa de derechos comunes a un conjunto determinado o determinable de consumidores que se encuentren ligados con un proveedor y que pueden ser agrupados dentro de un mismo grupo o clase.

(...)

⁵² Ver fojas 1504 a 1996 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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

89. En virtud de las consideraciones antes expuestas, corresponde confirmar la resolución venida en grado en los extremos que:
- (i) Halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 19° del Código, al haberse evidenciado que incumplió con entregar oportunamente los inmuebles del proyecto inmobiliario Vista Mar;
 - (ii) halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 19° del Código, al haberse evidenciado que incumplió con entregar oportunamente los inmuebles del proyecto inmobiliario Casa Club; y,
 - (iii) halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 19° del Código, al haberse evidenciado que incumplió con entregar oportunamente los inmuebles del proyecto inmobiliario Residencial Ibiza.

2.2. Sobre el deber de idoneidad recaído sobre el señor Ramos

2.2.1. La tipificación efectuada contra el señor Ramos

90. El artículo 10° del TUO de la LPAG contempla entre las causales de nulidad del acto administrativo el defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez⁵³. Asimismo, el artículo 3° de la citada norma establece como requisito de validez de los actos administrativos, que el mismo sea dictado bajo la observancia del desarrollo de un procedimiento regular⁵⁴.
91. Los procedimientos administrativos seguidos ante los órganos resolutores del Indecopi, son procedimientos sujetos a la observancia de diversos principios comprendidos en el artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, siendo que, dentro de la relación comprendida en el mismo, se encuentra el principio de debido procedimiento, según el cual los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo.
92. Tales derechos y garantías comprenden, 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

⁵³ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 10°.- Causales de nulidad.**

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

(...)

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.

⁵⁴ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. 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.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten⁵⁵.

93. En virtud al referido principio, la autoridad administrativa tiene la obligación de motivar las resoluciones y actos administrativos emitidos, exponiendo las razones jurídicas y normativas que justifican la decisión adoptada.
94. Es necesario recordar que la formulación de cargos constituye un trámite esencial del procedimiento sancionador, por cuanto permite a la entidad administrativa determinar los puntos controvertidos que serán materia de análisis en el procedimiento e informar a los administrados de los hechos imputados y su calificación como ilícitos para que estos puedan ejercer su derecho a defensa⁵⁶.
95. En el presente caso, mediante Resolución 3 del 8 de abril de 2019, la Secretaría Técnica de la Comisión incluyó de oficio en el procedimiento administrativo, al señor Ramos, en calidad de gerente general de Inmobiliaria Rato, por la presunta infracción de: (i) el artículo 19° del Código, en tanto no habría cumplido con entregar los inmuebles de los proyectos inmobiliarios Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza en la oportunidad debida; y, (ii) el artículo 5° del Decreto Legislativo 807, en tanto no habría cumplido con remitir la información requerida por la Autoridad.
96. Posteriormente, mediante Resolución 0230-2019/CC3, la Comisión halló responsable al señor Ramos, en su condición de gerente general de Inmobiliaria Rato, por infracción del artículo 19° del Código, al haberse verificado que no actuó con la diligencia debida para cumplir con la entrega de los inmuebles ubicados en los proyectos inmobiliarios Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, en la oportunidad debida.

⁵⁵ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. TÍTULO PRELIMINAR. Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo.**

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

(...)

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

(...)

⁵⁶ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 3°. - Requisitos de validez de los actos administrativos.** Son requisitos de validez de los actos administrativos:

(...)

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



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

97. Cabe recordar que la apelación formulada por el señor Ramos respecto al extremo que lo halló responsable por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, ha sido declarada improcedente al no haberse fundamentado la misma; y, por lo tanto, dicho extremo se encuentra consentido.
98. Sobre el particular, esta Sala discrepa del análisis efectuado por la primera instancia al evaluar la presunta responsabilidad del señor Ramos bajo lo dispuesto en el artículo 19° del Código, pues dicha responsabilidad se encontraba siendo analizada en su calidad de gerente general de Inmobiliaria Rato, y por lo tanto debió ser imputada -conforme al Principio de Especialidad- como una presunta vulneración de lo dispuesto en el artículo 111° del citado cuerpo normativo, referido a la responsabilidad de los administradores. Debe tomarse en cuenta que el artículo 19° del Código no resulta aplicable para los casos en los cuales se evalúa la responsabilidad de los administradores de las personas jurídicas.
99. En consecuencia, corresponde declarar la nulidad parcial de la resolución que incluyó de oficio al señor Ramos, gerente general de Inmobiliaria Rato, y de la resolución apelada, en los extremos que imputó y analizó, respectivamente, su presunta responsabilidad al amparo del artículo 19° del Código. En consecuencia, se deja sin efecto la resolución recurrida en el extremo que le impuso una multa de 4,5 UIT por presunta infracción del artículo 19° del Código. Ello, pues el referido análisis debió efectuarse a la luz de lo dispuesto en el artículo 111° del citado cuerpo normativo.
100. No obstante, en aplicación del artículo 227° del TUO de la LPAG⁵⁷ y teniendo en cuenta que el señor Ramos ha podido ejercer su derecho de defensa durante la tramitación del procedimiento, corresponde pronunciarse, en vía de integración, sobre la presunta responsabilidad de dicho administrado por el hecho materia de análisis.

2.2.2. La responsabilidad del señor Ramos

101. El artículo 111° del Código⁵⁸ establece que, excepcionalmente y atendiendo a

⁵⁷ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 227°.- Resolución. (...)**

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

⁵⁸ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 111°.- Responsabilidad de los administradores.**

Excepcionalmente, y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa. En los casos referidos en el primer párrafo, además de la sanción que, a criterio del Indecopi, corresponde imponer a los infractores, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) a cada uno de



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor, son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa.

102. Como se aprecia, el presupuesto para la aplicación del artículo 111° del Código, es la constatación por parte de la autoridad administrativa de una infracción al Código incurrida por el proveedor denunciado, esto es, previamente debe de haber quedado determinada la responsabilidad de este último por la vulneración de las normas de protección al consumidor.
103. Asimismo, la responsabilidad solidaria atribuible a las personas que ejercieron la dirección, administración o representación del proveedor, exige que hayan participado en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa; y, dicha participación necesariamente debe contar con un componente de dolo o culpa inexcusable.
104. En efecto, más allá de las facultades que la persona jurídica haya otorgado a sus representantes mediante poderes de representación, la aplicación del artículo 111° del Código se restringe a aquellos casos en los que el representante haya participado con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción acreditada.
105. En ese sentido, la condición de representante, por sí sola, no genera una responsabilidad en virtud del artículo 111° del Código, sino su participación en la generación de la conducta infractora, con dolo o culpa inexcusable, que implica la existencia de un nexo causal entre la conducta del representante, y la infracción atribuida a su representada, lo cual debe desprenderse de lo actuado en el expediente⁵⁹.
106. En relación con el dolo y la culpa inexcusable, el Código Civil distingue ambas figuras por la voluntad o intencionalidad en el incumplimiento de una obligación. Así, mientras el dolo se caracteriza por el incumplimiento deliberado de la obligación⁶⁰ (ya sea por comisión o por omisión) con la intención de generar un perjuicio para un tercero; en la culpa inexcusable dicho elemento de intencionalidad no se presenta, caracterizándose porque el

sus representantes legales o a las personas que integran los órganos de dirección o administración según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.

⁵⁹ Así, por ejemplo, en los supuestos referidos a la falta de entrega del bien dentro del plazo ofrecido, el solo hecho de que el gerente de una empresa hubiera suscrito con el comprador el documento que dio origen a dicha obligación (la entrega del bien), no es indicio suficiente para concluir que dicho representante actuó con dolo o culpa inexcusable en la ejecución de infracción atribuida a su representada (falta de entrega del bien dentro del plazo).

⁶⁰ **CÓDIGO CIVIL. - Artículo 1318.-** Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

incumplimiento se produce como consecuencia de una negligencia grave⁶¹.

107. En este punto, resulta pertinente remitirnos a lo señalado por la doctrina sobre la culpa inexcusable:

“(...) incurre en culpa grave quien por negligencia y sin intención no procede como cualquiera hubiera procedido, quien actúa con una torpeza, abandono o descuido extremo, (...)”⁶²

“(...) es el no uso de la diligencia que es propia de la absoluta mayoría de los hombres, es decir, quien ha tenido una conducta tal no ha hecho lo que todos los hombres hacen comúnmente (...)”⁶³

108. Cabe resaltar lo señalado por el Vigésimo Octavo Juzgado Civil mediante Resolución 149 del 25 de julio de 2003, donde concluyó que *“el médico tratante y el médico asistente actuaron de manera culpable e inexcusable, es decir, sin la debida prudencia, en el diagnóstico de la enfermedad, ya que, de haber actuado conforme a las reglas ordinarias y esenciales de la ciencia médica, no hubieran ocurrido los daños irrogados al demandante”*. También señaló: *“su deber era actuar con diligencia, conducirse bajo las reglas de la razón y la prudencia (...)”⁶⁴*.

109. De lo señalado anteriormente, la Sala concluye que la culpa inexcusable del representante de un proveedor de productos o servicios en los términos del Código, se sustenta en un acto negligente que se caracteriza por la inobservancia de reglas básicas, ordinarias o esenciales del negocio de su representada, cuyo cumplimiento resultaba imprescindible para el desarrollo de su actividad económica y que, por ser inherentes a esta, se asume que cualquiera que se desenvuelva en dicha actividad, debía de acatarlas.

110. Dichas reglas pueden haber sido impuestas por las normas jurídicas aplicables a la actividad económica en cuestión o tratarse de preceptos técnicos de observancia obligatoria; siendo la autoridad administrativa en la evaluación de cada caso concreto, la que determinará la diligencia mínima que debió de haber observado el representante del proveedor en su participación en los hechos que conllevaron a la configuración de la infracción a las normas de protección al consumidor.

⁶¹ **CÓDIGO CIVIL. - Artículo 1319.-** Incurre en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación.

⁶² **OSTERLING PARODI, Felipe.** *Inejecución de obligaciones: dolo y culpa.* Osterlingfirm.com. Recuperado el 19 de octubre de 2017. Página 358.
Información extraída de: <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Inejecucion%20de%20Obligaciones.pdf>.

⁶³ **ESPINOZA ESPINOZA, Juan.** *Derecho de la responsabilidad civil.* Gaceta Jurídica. Quinta edición. Lima, 2007, página 139.

⁶⁴ Op. cit., páginas 654 y 655.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

111. En el presente caso, la Secretaría Técnica de la Comisión incluyó de oficio en el presente procedimiento administrativo sancionador al señor Ramos, en calidad de gerente general de Inmobiliaria Rato, en tanto su representada habría incumplido con la entrega oportuna de los inmuebles ubicados en los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza.
112. En su apelación, el señor Ramos sostuvo que: (i) el proyecto inmobiliario Casa Club ya había sido entregado a 124 familias; (ii) su empresa había vendido a Promotora Ibiza el terreno a fin de que sea esta quien proceda con la ejecución del proyecto; y, (iii) como gerente general de Inmobiliaria Rato, suscribió un contrato marco con la empresa Promotora Vistamar S.A.C. a fin de que esta se encargue de la ejecución del proyecto Vista Mar, por tal motivo, no existía culpa inexcusable, pues en su gestión realizó todos los actos contractuales a fin de que el proyecto se ejecute y cumpla con las familias que adquirieron sus departamentos, tal como había ocurrido desde hacía 10 años, donde entregó más de 7 proyectos inmobiliarios.
113. Es preciso señalar que la especialidad y la gravedad de la naturaleza de la infracción cometida por Inmobiliaria Rato (representada por el señor Ramos) radica en que los propietarios de los inmuebles ubicados en los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, se vieron afectados por la falta de disposición oportuna de sus inmuebles.
114. Ahora bien, teniendo en cuenta lo anterior, corresponde determinar si el señor Ramos infringió o no el artículo 111º del Código, lo cual implica dilucidar, primero, si dicha persona participó en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción cometida por su representada, referida a la falta de disposición oportuna de los inmuebles ubicados en los citados proyectos.
115. De la revisión de los medios probatorios obrantes en el expediente, se aprecia que el señor Ramos no suscribió los contratos de compraventa con los propietarios de los inmuebles que fueron afectados por la falta de entrega oportuna, en ninguno de los proyectos materia de análisis (Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza), sino que se verifica la participación de una tercera persona que actuó en calidad de representante del proveedor, no advirtiéndose, por tanto, la participación directa del señor Ramos en dichos actos⁶⁵.
116. Aunado a ello, no obra en el expediente elemento probatorio alguno que acredite de manera fehaciente que el señor Ramos, en calidad de gerente general de Inmobiliaria Rato, haya participado en el planeamiento, realización

⁶⁵ Cabe señalar que, mediante la Resolución 2958-2019/SPC-INDECOPI del 23 de octubre de 2019, la Sala determinó la responsabilidad del gerente general de una inmobiliaria por la misma conducta infractora, en tanto quedó acreditado que participó en la celebración de los contratos de compraventa con los consumidores y en la entrega de los inmuebles al suscribir ambos documentos.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

o ejecución de la infracción cometida por su representada, por lo cual tampoco es posible afirmar que haya actuado con dolo o culpa inexcusable para la materialización de la conducta infractora.

117. Por las consideraciones antes expuestas, en vía de integración, corresponde exonerar de responsabilidad al señor Ramos, en su calidad de gerente general de Inmobiliaria Rato, por presunta infracción del artículo 111° del Código; disponiéndose el archivo del procedimiento seguido en su contra, en relación con el presente extremo.

3. Sobre la falta de información

118. En materia inmobiliaria, el artículo 76° del Código establece el deber de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios a informar a los consumidores sobre las características del inmueble adquirido así como proporcionar toda aquella documentación relevante, como por ejemplo la habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción, licencia de obra, los planos de ubicación, instalaciones, arquitectónicos, parámetros urbanísticos, declaratoria de fábrica, entre otros⁶⁶.

119. Asimismo, el artículo 77° del Código⁶⁷ señala la información mínima que los

⁶⁶ **LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 76°.- Protección del consumidor en contratos inmobiliarios.** El derecho del consumidor a la información obliga al proveedor de productos y servicios inmobiliarios a informar sobre las características del inmueble que está adquiriendo así como a proporcionar toda aquella documentación que acredite la existencia de autorizaciones municipales, el área del inmueble, el proceso de titulación, habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción y en los acabados, inscripciones registrales del terreno y Declaratoria de Fábrica o de Edificación, reglamento interno, independización y toda aquella documentación relevante.

⁶⁷ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.-. Artículo 77°.- Información mínima en el proceso de compra.-**

77.1 Los proveedores deben establecer e implementar medidas para brindar, como mínimo, información clara y veraz sobre:

a. La identificación del proveedor inmobiliario, del representante legal, en el caso de que se trate de personas jurídicas, la dirección completa del inmueble, los teléfonos de contacto y la dirección de correo electrónico o página web.

b. La descripción del inmueble, cantidad de unidades inmobiliarias y características relevantes tales como el área exclusiva y común, de ser el caso, medidas perimétricas y acabados del inmueble.

Asimismo, deben adoptar medidas para permitir que el consumidor acceda a esta información.

77.2 Los proveedores deben implementar y mantener procedimientos para proporcionar la información de manera previa y gratuita a la suscripción de un contrato considerando los aspectos siguientes:

a. Partida registral en el caso de bienes inscritos o título en el caso de bienes no inscritos, que acredite que quien suscribe el o los contratos de compraventa es propietario del inmueble ofrecido o del inmueble matriz del cual se independizará el producto ofrecido.

b. Situación del proceso de habilitación urbana o de licencias de edificación, según corresponda.

c. Plano del inmueble ofertado, precisando qué aspectos tienen carácter referencial, de ser el caso.

d. Identificación y características del inmueble: ambientes, área del inmueble, áreas comunes, acabados y servicios públicos domiciliarios con los que cuenta, diferenciando los servicios propios de los servicios comunes, tales como electricidad, agua potable y alcantarillado.

e. Precio de venta del inmueble ofertado, incluyendo la forma de pago, plazo, moneda en la que se realiza el pago, los gastos y tributos, promociones y descuentos, y cronograma de pagos debidamente desagregado.

f. Condiciones de la separación: vigencia, causales y efectos de la resolución (gastos administrativos y penalidades).

En la venta de inmuebles sobre planos o de bienes futuros, el proveedor debe devolver el íntegro de los pagos adelantados efectuados por todo concepto a sola solicitud del consumidor, en el caso de que la prestación no se llegue a ejecutar por causas atribuibles al proveedor.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

proveedores deben brindar durante el proceso de compra, a diferencia del artículo 78° del mismo cuerpo normativo que desarrolla la información que debe constar en el contrato de compraventa.

120. En el presente caso, la Comisión halló responsable a Inmobiliaria Rato, Promotora Ocean View, Promotora Ibiza y Promotora Girasoles II, pues los referidos proveedores incumplieron con brindar la información contenida en los artículos 77°.1 y 77°.2 del Código, relacionada a los proyectos inmobiliarios Casa Club, Ocean View, Residencial Ibiza y Girasoles II; ello, conforme al siguiente detalle:

Proyecto inmobiliario	Proveedor	Norma del Código
Casa Club	Inmobiliaria Rato	Literales d), e) y f) del artículo 77°.1
		Literales a), b), c), e), f), g), h), y j) del artículo 77°.2
Ocean View	Inmobiliaria Rato	Literales d), e) y f) del artículo 77°.1
	Promotora Ocean View	Literales d) del artículo 77°.2
Residencial Ibiza	Inmobiliaria Rato	Literal e) del artículo 77°.1
	Promotora Ibiza	
Girasoles II	Inmobiliaria Rato	Literales e) y f) del artículo 77°.1
	Promotora Girasoles II	

121. En sus recursos de apelación, los proveedores investigados han coincidido en los siguientes argumentos de defensa:

g. Datos del proveedor: Partida Registral de la Persona Jurídica, nombre de los representantes legales con sus vigencias de poder debidamente inscrito, Registro Único de Contribuyentes (RUC) o Documento Nacional de Identidad (DNI), de ser el caso.

h. Tratándose de bienes futuros, el documento que acredite la aprobación del proyecto de habilitación urbana o el anteproyecto de arquitectura, según corresponda.

i. Vigencia de la oferta.

j. Tratándose de inmuebles terminados, copia de la Hoja de Resumen (HR), Predio Urbano (PU), acreditación de no adeudo de tributos o de la situación tributaria del inmueble, y partida registral donde conste la independización del inmueble, de ser el caso.

77.3 Cuando el financiamiento del precio de venta o parte de este sea ofrecido directamente por el proveedor, debe informar previa y detalladamente e incorporar en una hoja resumen con la firma del proveedor y del cliente lo siguiente:

a. El monto de los intereses y las tasas de interés aplicables conforme a las disposiciones del presente Código y las cláusulas penales, si las hubiera.

b. El monto y detalle de cualquier cargo adicional, si lo hubiera.

c. El número de cuotas o pagos a realizar, su periodicidad y la fecha de pago, asimismo, todos los beneficios pactados por el pago en el tiempo y forma de todas las cuotas.

d. La cantidad total a pagar por el inmueble, incluyendo el precio al contado más los intereses y gastos administrativos.

e. El derecho de efectuar el pago anticipado o prepagado de los saldos, en forma total o parcial, con la consiguiente reducción de los intereses compensatorios generados al día de pago y liquidación de comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales pactadas entre las partes, sin que les sean aplicables penalidades de algún tipo o cobros de naturaleza o efecto similar.

f. Los alcances y obligaciones puntuales de las garantías y avales, si los hubiera.

g. Cualquier otra información que sea relevante.

77.4 En caso de que el financiamiento del precio de venta o parte de este sea otorgado por una entidad financiera, es esta la que detalla las condiciones de aquel de acuerdo a las disposiciones contenidas en el presente Código y de las emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

- (i) Contaban con un servicio de atención al cliente, resultando falso lo señalado por la Comisión al indicar que sus ejecutivos de venta no habrían informado respecto a la central de información de promotores inmobiliarios, el registro de infracciones y sanciones, y la existencia del portal *Mira a quién le compras*, el cual se encontraba en la página web del Indecopi;
 - (ii) los canales para la atención de quejas, reclamos o denuncias ante las autoridades competentes, se encontraban a través de atencionalcliente@fpi.com.pe; y,
 - (iii) no se podía alegar el incumplimiento de brindar a los consumidores la información establecida en el artículo 77° del Código, encontrándose dispuestos a presentar todo tipo de documentación que se le requiera formalmente.
122. Por otro lado, Promotora Ocean View agregó que cumplía con brindar información a todos sus clientes a través de comunicados remitidos a sus correos electrónicos, y no mostró ningún certificado de sismorresistente al personal encubierto del Indecopi, pues la autoridad municipal no emitía dicho certificado; además, indicó que la identificación y características del inmueble, ambientes, áreas, etc., era informado a sus clientes en forma general; sin embargo, el personal del Indecopi en ningún momento le consultó a su ejecutivo de ventas por dicha información.
123. Sobre el particular, las infracciones materia de análisis en el presente apartado se advirtieron en las diligencias de inspección efectuadas por la Autoridad Administrativa en los proyectos inmobiliarios Casa Club, Ocean View, Residencial Ibiza y Residencial Girasoles II, donde representantes del Indecopi acudieron a dichos proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de consumidor incógnito a fin de recibir información acerca de los mismos.
124. Cabe precisar que el artículo 77° del Código establece que los proveedores inmobiliarios deben brindar como mínimo, la información contenida en el citado artículo, la misma que será detallada a continuación:

“Artículo 77°.- Información mínima en el proceso de compra.

77.1 Los proveedores deben establecer e implementar medidas para brindar, como mínimo, información clara y veraz sobre:

(...)

d. La condición sismorresistente del inmueble que se oferta, presentándose la documentación que lo acredite, de ser solicitado por el consumidor.

e. La existencia de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, creada mediante la Ley 29203; el registro de infracciones y sanciones por el incumplimiento de las disposiciones del presente Código a cargo del Indecopi, conforme lo establece



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

el artículo 119 del presente Código; y, la existencia del portal Mira a Quién le Compras, a cargo, también, del Indecopi.

f. Los canales para la atención de quejas, reclamos o denuncias ante las autoridades competentes, sea que se trate de página web, correo electrónico o un medio físico, debiendo exhibir tal información, en este último caso, mediante un aviso colocado en un lugar visible y fácilmente accesible al público, con las mismas dimensiones establecidas para el aviso del Libro de Reclamaciones al que hace referencia el artículo 151 del presente Código y su reglamento.

Los proveedores deben adoptar medidas para permitir que el consumidor acceda fácilmente a la información señalada en el presente artículo.

77.2 Los proveedores deben implementar y mantener procedimientos para proporcionar la información de manera previa y gratuita a la suscripción de un contrato considerando los aspectos siguientes:

a. Partida registral en el caso de bienes inscritos o título en el caso de bienes no inscritos, que acredite que quien suscribe el o los contratos de compraventa es propietario del inmueble ofrecido o del inmueble matriz del cual se independizará el producto ofrecido.

b. Situación del proceso de habilitación urbana o de licencias de edificación, según corresponda.

c. Plano del inmueble ofertado, precisando qué aspectos tienen carácter referencial, de ser el caso.

d. Identificación y características del inmueble: ambientes, área del inmueble, áreas comunes, acabados y servicios públicos domiciliarios con los que cuenta, diferenciando los servicios propios de los servicios comunes, tales como electricidad, agua potable y alcantarillado.

e. Precio de venta del inmueble ofertado, incluyendo la forma de pago, plazo, moneda en la que se realiza el pago, los gastos y tributos, promociones y descuentos, y cronograma de pagos debidamente desagregado.

f. Condiciones de la separación: vigencia, causales y efectos de la resolución (gastos administrativos y penalidades). En la venta de inmuebles sobre planos o de bienes futuros, el proveedor debe devolver el íntegro de los pagos adelantados efectuados por todo concepto a sola solicitud del consumidor, en el caso de que la prestación no se llegue a ejecutar por causas atribuibles al proveedor.

g. Datos del proveedor: Partida Registral de la Persona Jurídica, nombre de los representantes legales con sus vigencias de poder debidamente inscrito, Registro Único de Contribuyentes (RUC) o Documento Nacional de Identidad (DNI), de ser el caso.

h. Tratándose de bienes futuros, el documento que acredite la aprobación del proyecto de habilitación urbana o el anteproyecto de arquitectura, según corresponda.

(...)

j. Tratándose de inmuebles terminados, copia de la Hoja de Resumen (HR), Predio Urbano (PU), acreditación de no adeudo de tributos o de la situación tributaria del inmueble, y partida registral donde conste la independización del inmueble, de ser el caso.”

(Subrayado agregado)



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

125. En tal sentido, conforme a lo dispuesto expresamente por el artículo 77° del Código, los proveedores inmobiliarios se encuentran obligados a brindar la información allí contenida, teniendo carácter imperativo la normativa antes descrita; además, como proveedores especializados en el rubro inmobiliario, las investigadas debieron prever los mecanismos que resulten necesarios a fin de dar cumplimiento cabal a lo dispuesto en el Código, no pudiendo trasladar al consumidor la obligación de verificar cierta información, o remitirse a determinado portal web; por lo tanto, corresponde desestimar los cuestionamientos esbozados sobre este punto.
126. Asimismo, con relación al argumento referido a que la autoridad municipal no emite el certificado de sismorresistente, corresponde precisar que la norma no exige la entrega de tal documento al consumidor en el proceso de compra, sino que establece la obligación de informar la condición de sismorresistente, siendo que la documentación que acredite tal condición, debería ser entregada solo en caso sea solicitada por el consumidor. Además, Promotora Ocean View no ha acreditado, a través de ningún medio probatorio, que la autoridad municipal no emita tal certificado, por lo que corresponde desestimar dicho cuestionamiento.
127. De las acciones de supervisión, se advierte que efectivamente los proveedores investigados incumplieron con brindar la información exigida por el artículo 77° del Código (literales d), e) y f) del numeral 77°.1 y literales a), b), c), d) e), f), g), h), y j) del numeral 77°.2), conforme al siguiente detalle:
- (i) En la acción de supervisión efectuada en el proyecto Casa Club el 5 de julio de 2018⁶⁸, se pudo verificar que Inmobiliaria Rato incumplió con brindar la información contenida en el artículo 77° del Código (literales d), e) y f) del artículo 77°.1 y literales a), b), c), e), f), g), h), y j) del artículo 77°.2);
 - (ii) en la acción de supervisión efectuada en el proyecto Ocean View el 10 de septiembre de 2018⁶⁹, se pudo verificar el incumplimiento de brindar la información contenida en el artículo 77° (literales d), e) y f) del artículo 77°.1 y literal d) del artículo 77°.2);
 - (iii) en la acción de supervisión efectuada en el proyecto Residencial Ibiza el 10 de septiembre de 2018⁷⁰, se pudo verificar el incumplimiento de brindar la información contenida en el artículo 77°.1 literal e) del Código; y,
 - (iv) en la acción de supervisión efectuada en el proyecto Girasoles II el 10 de

⁶⁸ Ver fojas 237 a 246 del expediente.

⁶⁹ Ver fojas 955 a 965 del expediente.

⁷⁰ Ver fojas 966 a 1006 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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

septiembre de 2018⁷¹, se pudo verificar el incumplimiento de brindar la información contenida en el artículo 77°.1 literales e) y f) del Código.

128. En atención al incumplimiento al deber de información, incurrido por Inmobiliaria Rato, Promotora Ocean View, Promotora Ibiza y Promotora Girasoles II (en función a los proyectos inmobiliarios previamente descritos y por los cuales resultan responsables, conforme a la cuestión previa de la presente resolución), corresponde confirmar la resolución venida en grado en los extremos que:

- (i) Halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplió con brindar la información prevista en los literales d), e) y f) del citado artículo;
- (ii) halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 77°.2 del Código, al haberse acreditado que incumplió con brindar la información prevista en los literales a), b), c), e), f), g), h), y j) del citado artículo respecto al proyecto Casa Club;
- (iii) halló responsable a Inmobiliaria Rato y a Promotora Ocean View por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en los literales d), e) y f) del citado artículo respecto al proyecto Ocean View;
- (iv) halló responsable a Inmobiliaria Rato y a Promotora Ocean View por infracción del artículo 77°.2 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en el literal d) del citado artículo respecto al proyecto Ocean View;
- (v) halló responsable a Inmobiliaria Rato y a Promotora Ibiza por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en el literal e) del citado artículo respecto al proyecto Residencial Ibiza; y,
- (vi) halló responsable a Inmobiliaria Rato y a Promotora Girasoles II por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en los literales e) y f) del citado artículo respecto al proyecto Girasoles II.

4. Sobre el requerimiento de información formulado por la Autoridad

129. Los numerales 1 y 2 del artículo 255° del TUO de la LPAG, establecen que las entidades, en ejercicio de su potestad sancionadora, están facultadas a iniciar procedimientos sancionadores por propia iniciativa, para lo cual, pueden realizar las actuaciones previas de investigación, averiguaciones e inspecciones que les permitan determinar con carácter preliminar si concurren

⁷¹ Ver fojas 1018 a 1077 del expediente.
M-SPC-13/1B



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

circunstancias que justifiquen su iniciación⁷².

130. Así, el artículo 1º del Decreto Legislativo 807, establece que las Comisiones del Indecopi gozan de las facultades necesarias para desarrollar investigaciones relacionadas con los temas de su competencia, las cuales serán ejercidas a través de las Secretarías Técnicas⁷³, siendo que dentro de las facultades de las Comisiones, se establece expresamente la de exigir a las personas naturales o jurídicas la exhibición de todo tipo de documentos en relación con sus actividades, así como solicitar información referida a la organización o negocios⁷⁴.
131. Tratándose de una actividad orientada a facilitar el desarrollo de las funciones asignadas a la Autoridad Administrativa, los requerimientos de información o documentación que formulen los órganos funcionales del Indecopi deben cumplirse en el plazo establecido, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones previstas en el artículo 5º del Decreto Legislativo 807. Esta norma establece que quien incumpla injustificadamente con los referidos requerimientos podrá ser sancionado con una multa no menor de una (1) UIT ni mayor de cincuenta (50) UIT⁷⁵.

⁷² **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 255º. Procedimiento sancionador.** Las entidades en el ejercicio de su potestad sancionadora se ciñen a las siguientes disposiciones:

(...)

1. El procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia.
2. Con anterioridad a la iniciación formal del procedimiento se podrán realizar actuaciones previas de investigación, averiguación e inspección con el objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen su iniciación.

(...)

⁷³ **DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 1º.-** Las Comisiones y Oficinas del Indecopi gozan de las facultades necesarias para desarrollar investigaciones relacionadas con los temas de su competencia. Dichas facultades serán ejercidas a través de las Secretarías Técnicas o Jefes de Oficinas y de los funcionarios que se designen para tal fin. Podrán ejercerse dentro de los procedimientos iniciados o en las investigaciones preliminares que se lleven a cabo para determinar la apertura de un procedimiento.

⁷⁴ **DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 2º.-** Sin que la presente enumeración tenga carácter taxativo cada Comisión, Oficina o Sala del Tribunal del INDECOPI tiene las siguientes facultades:

- a) Exigir a las personas naturales o jurídicas la exhibición de todo tipo de documentos, incluyendo los libros contables y societarios, los comprobantes de pago, la correspondencia comercial y los registros magnéticos incluyendo, en este caso, los programas que fueran necesarios para su lectura; así como solicitar información referida a la organización, los negocios, el accionariado y la estructura de propiedad de las empresas. (...)

⁷⁵ **DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 5º.-** Quien a sabiendas proporcione a una Comisión, a una Oficina o a una Sala del Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual información falsa u oculte, destruya o altere información o cualquier libro, registro o documento que haya sido requerido por la Comisión, Oficina o Sala del Tribunal, o sea relevante para efectos de la decisión que se adopte, o sin justificación incumpla los requerimientos de información que se le haga o se niegue a comparecer o mediante violencia o amenaza impida o entorpezca el ejercicio de las funciones de la Comisión, Oficina o Sala del Tribunal, será sancionado por ésta con multa no menor de una UIT ni mayor de 50 (cincuenta) UIT, sin perjuicio de la responsabilidad penal que corresponda. La multa se duplicará sucesivamente en caso de reincidencia.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

132. En el presente caso, la Comisión halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, al haberse verificado que -de forma injustificada- incumplió con remitir la información requerida en la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018, y reiterada mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018.
133. Por su parte, Inmobiliaria Rato cuestionó esa decisión indicando que: (i) no se le solicitó la información a través de una carta el día de la inspección, pues solo se requirió el libro de accionistas; (ii) contaba con un domicilio fiscal ubicado en el Jirón Huallaga 160, oficina 316, Cercado de Lima; y a dicho domicilio fiscal nunca llegó oficialmente una comunicación señalando el día y la hora de la inspección y requiriendo la documentación; y, (iii) no podía presentar su libro de acciones contables, pues dicha información era interna, pudiendo haberse presentado siempre y cuando un funcionario se acerque sus instalaciones para mostrárselas, tal como ocurrió con el libro de actas.
134. En el presente caso, corresponde señalar que el presente hecho analizado se encuentra circunscrito a la falta de información requerida a través de la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018, y reiterada mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018, y no tiene relación o vinculación alguna con el libro de accionistas y actas de Inmobiliaria Rato (el libro de actas fue verificado en otra acción de supervisión del 20 de marzo de 2019⁷⁶), por lo que corresponde desestimar dichos cuestionamientos.
135. Ahora bien, en relación con una presunta notificación defectuosa del requerimiento de información, corresponde señalar que, contrariamente a lo señalado por la administrada, la inspección llevada a cabo en el establecimiento de la investigada obedece al domicilio donde se llevaba a cabo la construcción del proyecto Casa Club (Avenida Bolívar 1097, Pueblo Libre), donde el personal de Inmobiliaria Rato atendió al personal de la Gerencia de Supervisión y Fiscalización como representantes de dicha administrada (Inmobiliaria Rato), suscribiendo el acta en señal de conformidad con el contenido allí expuesto⁷⁷.
136. En dicha acción de supervisión se requirió la siguiente documentación a Inmobiliaria Rato: *la situación económica de su empresa, el listado de consumidores por etapa, nombre de los compradores, datos de estos, inmuebles adquiridos, fecha de suscripción de sus contratos, fecha pactada de entregas, fecha efectiva de entregas de los inmuebles, los reclamos presentados en su contra*, entre otros.
137. Cabe señalar que en el acta de inspección se consignó que dicho requerimiento se realizaba en atención a las facultades contenidas en los artículos 2° y 5° del Decreto Legislativo 807, lo cual fue leído y suscrito por el

⁷⁶ Ver fojas 1152 a 1163 del expediente.

⁷⁷ Ver acta obrante en las fojas 237 a 246 del expediente (incluyendo sus anexos).
M-SPC-13/1B 44/64



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

representante de Inmobiliaria Rato.

138. Ahora bien, ante la falta de atención de dicho requerimiento, la Gerencia de Supervisión y Fiscalización reiteró a Inmobiliaria Rato -mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018-⁷⁸ que presente la misma, notificándose dicho requerimiento válidamente al domicilio fiscal de la administrada, y que coincide con el señalado en su recurso de apelación, ubicado en Jirón Huallaga 160, interior 316, Cercado de Lima.
139. Efectivamente, el requerimiento efectuado por la Autoridad contenía -además de indicar la información que se solicitaba-, la base normativa que le otorgaba la facultad de requerir información, el plazo en el que debería haberse facilitado la misma, y las eventuales sanciones por la presentación de información falsa o por el incumplimiento injustificado del requerimiento (artículo 5° del Decreto Legislativo 807).
140. Habiendo visto ello, se advierte que efectivamente Inmobiliaria Rato no cumplió con atender el pedido de información formulado por la Autoridad Administrativa, obstruyendo el desarrollo de la supervisión efectuada por la Autoridad al no haber podido acceder a la información solicitada.
141. En consideración a los fundamentos expuestos, corresponde confirmar la resolución apelada que halló responsable a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, al haberse verificado que -de forma injustificada- incumplió con remitir la información requerida en la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018, y reiterada mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018.

5. Sobre las sanciones impuestas

142. El artículo 112° del Código establece los criterios para determinar la sanción aplicable al infractor de las normas de protección al consumidor tales como el beneficio ilícito esperado por la realización de la infracción y los efectos que se pudiesen ocasionar en el mercado, la naturaleza del perjuicio causado, la conducta del infractor a lo largo del procedimiento, la reincidencia o incumplimiento reiterado y, otros criterios que considere adoptar la Comisión.⁷⁹
143. Las sanciones de tipo administrativo tienen por principal objeto disuadir o

⁷⁸ Ver fojas 247 a 249 del expediente.

⁷⁹ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 112°.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas.** - Al graduar la sanción, el Indecopi puede tener en consideración los siguientes criterios:

1. El beneficio ilícito esperado u obtenido por la realización de la infracción;
2. La probabilidad de detección de la infracción;
3. El daño resultante de la infracción;
4. Los efectos que la conducta infractora pueda haber generado en el mercado;
5. La naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores;
6. Otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar. (...)



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

desincentivar la realización de infracciones por parte de los administrados. Así, el fin de las sanciones es, en último extremo, adecuar las conductas al cumplimiento de determinadas normas.

144. A efectos de graduar la sanción a imponer, el TUO de la LPAG recoge dentro de los principios de la potestad sancionadora el de razonabilidad⁸⁰, según el cual la autoridad administrativa debe asegurar que la magnitud de las sanciones sea mayor o igual al beneficio esperado por los administrados por la comisión de las infracciones. Como parte del contenido implícito del principio de razonabilidad, se encuentra el principio de proporcionalidad, el cual supone una correspondencia entre la infracción y la sanción, con interdicción de medidas innecesarias o excesivas.

145. En relación con este principio, la doctrina sostiene que las autoridades deben prever que la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas pues de lo contrario se propiciaría la comisión de tales infracciones dada la rentabilidad de su comisión⁸¹. Así, las sanciones administrativas cumplirán su propósito de desincentivar la realización de infracciones administrativas solo si la cuantía o magnitud de ellas supera o iguala el beneficio esperado por los administrados por la realización de tales infracciones.

5.1. Sobre las multas impuestas a Inmobiliaria Rato por infracción al deber de idoneidad

146. La Comisión impuso a Inmobiliaria Rato las siguientes multas, en función a cada proyecto inmobiliario: (i) 450 UIT por el incumplimiento de entrega oportuna del proyecto Vista Mar; (ii) 450 UIT por el incumplimiento de entrega oportuna del proyecto Casa Club; y, (iii) 450 UIT por el incumplimiento de entrega oportuna del proyecto Residencial Ibiza.

147. Se verifica que el órgano resolutorio consideró como criterios de graduación de las sanciones, el daño por la infracción cometida dividido entre la probabilidad

⁸⁰ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 248°.- Principios de la potestad sancionadora administrativa.** La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales: (...)

3. Razonabilidad. - Las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción. Sin embargo, las sanciones a ser aplicadas deberán ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, debiendo observar los siguientes criterios que en orden de prelación se señalan a efectos de su graduación:

a. La gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido;
b. El perjuicio económico causado;
c. La repetición y/o continuidad en la comisión de la infracción;
d. Las circunstancias de la comisión de la infracción;
e. El beneficio ilegalmente obtenido; y
f. La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor.

⁸¹ **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 2da. Ed. Lima: Gaceta Jurídica., 2003, p. 514. *“las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción, sino su aspecto represivo carecería de sentido. Calificar o sancionar una conducta prohibida pero que genere alta rentabilidad con una sanción leve, es una invitación a transgredir la norma”.*



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

de detección (no considerando la aplicación de factores atenuantes y agravantes).

148. En relación con el daño por las conductas infractoras, la Comisión lo valoró según los efectos negativos generados a los consumidores a causa de que las unidades inmobiliarias de los proyectos Vista Mar, Casa Club e Ibiza hayan sido entregados fuera del plazo establecido contractualmente, teniendo que realizar una serie de gastos adicionales por concepto de alquileres, el cual fue tomado como un parámetro de cálculo de la afectación económica.
149. A fin de aproximar dicha afectación a los consumidores, se tuvo en cuenta la valoración del daño sobre la base del valor mensual de alquiler y el tiempo transcurrido desde la fecha final de entrega pactada del inmueble hasta la fecha de cálculo de las multas (al no existir la constancia de entrega de los inmuebles y, por ende, la información sobre la fecha de entrega de los mismos para considerar este último dato como un criterio para la graduación).
150. En tal sentido, el daño se calculó como el valor mensual de alquiler multiplicado por la cantidad de tiempo transcurrido equivalente en meses, desde la fecha final pactada para la entrega del inmueble hasta la fecha del cálculo de la multa.

5.1.1. Proyecto Vista Mar

151. El daño por la falta de entrega oportuna de los inmuebles ubicados en el referido proyecto, ascendió a S/ 357,957.92 según se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre del comprador (es)	Valor del alquiler en un mes (soles) (a)	Fecha de entrega pactada final (b)	Fecha de cálculo de multa (c)	Tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega (en días) (d)	Tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega (en meses) (e)	Daño (soles) (f)
[REDACTED]	S/1,468.78	31/12/2017	31/07/2019	577	20	S/29,375.56
[REDACTED]	S/1,468.78	30/10/2017	31/07/2019	639	22	S/32,313.11
[REDACTED]	S/1,978.41	31/03/2018	31/07/2019	487	17	S/33,632.95
[REDACTED]	S/1,910.47	30/10/2015	31/07/2019	1370	46	S/87,881.75
[REDACTED]	S/1,860.63	30/10/2015	31/07/2019	1370	46	S/85,589.18
[REDACTED]	S/2,083.88	31/12/2017	31/07/2019	577	20	S/41,677.58
[REDACTED]	S/2,158.54	30/10/2017	31/07/2019	639	22	S/47,487.78
Total						S/357,957.92



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

152. Además, para determinar la probabilidad de detección, se consideraron los siguientes criterios: que la conducta verificada se evidenció del análisis de la revisión de una muestra de 7 departamentos, de un total de 103 inmuebles, en los cuales podrían haber existido indicios de darse la infracción detectada; y, la capacidad y esfuerzo realizado por el Estado. Por lo tanto, la probabilidad de detección ascendió a 0.0340⁸².
153. Considerando lo antes señalado, la multa habría ascendido a 2,506.7 UIT⁸³; sin embargo, considerando el máximo legal que establecía el Código en la imposición de sanciones⁸⁴, la Comisión consideró que correspondía sancionar a Inmobiliaria Rato con una multa de 450 UIT.
154. Cabe precisar que Inmobiliaria Rato no ha cuestionado la utilización de los criterios antes señalados, tales como los valores de alquiler de los inmuebles, el muestreo de los casos analizados por la Comisión, las consideraciones tomadas en cuenta al evaluar la probabilidad de detección, entre otros.
155. Sobre el particular, esta Sala concuerda con el análisis efectuado por la Comisión al considerar los criterios referidos al daño ocasionado a los consumidores y la probabilidad de detección de la presente infracción; sin embargo, discrepa de los valores tomados en cuenta por el órgano resolutorio

⁸² Resultado de: $(0.0680 * 0.5) = 0.0340$.

0.0680 es el resultado de considerar la muestra y población: $(7 / 103)$.

0.5 es el valor asignado a la capacidad y esfuerzo realizado por el Estado, reflejados en la acción de supervisar el cumplimiento de la normativa relacionada a la falta de entrega oportuna de las unidades inmobiliarias.

⁸³ Multa = Daño / Probabilidad de detección = $S/357,957.92 / 0.0340 = S/10,528,174.12$.

Multa en UIT = $S/10,528,174.12 / 4,200.00 = 2,506.7$ UIT.

⁸⁴ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 110°.- Sanciones administrativas.**

El órgano resolutorio puede sancionar las infracciones administrativas a que se refiere el artículo 108 con amonestación y multas de hasta cuatrocientos cincuenta (450) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), las cuales son calificadas de la siguiente manera:

a. Infracciones leves, con una amonestación o con una multa de hasta cincuenta (50) UIT.

b. Infracciones graves, con una multa de hasta ciento cincuenta (150) UIT.

c. Infracciones muy graves, con una multa de hasta cuatrocientos cincuenta (450) UIT.

En el caso de las microempresas, la multa no puede superar el diez por ciento (10%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, relativos a todas sus actividades económicas, correspondientes al ejercicio inmediato anterior al de la expedición de la resolución de primera instancia, siempre que se haya acreditado dichos ingresos, no se encuentre en una situación de reincidencia y el caso no verse sobre la vida, salud o integridad de los consumidores. Para el caso de las pequeñas empresas, la multa no puede superar el veinte por ciento (20%) de las ventas o ingresos brutos percibidos por el infractor, conforme a los requisitos señalados anteriormente. La cuantía de las multas por las infracciones previstas en el Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, se rige por lo establecido en dicha norma, salvo disposición distinta del presente Código.

En caso que el proveedor incumpla un acuerdo conciliatorio o cualquier otro acuerdo que de forma indubitable deje constancia de la manifestación de voluntad expresa de las partes de dar por culminada la controversia, o un laudo arbitral, el órgano resolutorio puede sancionar con una multa entre una (1) Unidad Impositiva Tributaria y doscientos (200) Unidades Impositivas Tributarias. Para la graduación se observan los criterios establecidos en el presente Código y supletoriamente, los criterios que establece la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General o la norma que la sustituya o complementa.

Las sanciones administrativas son impuestas sin perjuicio de las medidas correctivas que ordene el órgano resolutorio y de la responsabilidad civil o penal que correspondan.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

al efectuar el cálculo del daño, pues esta analizó dos (2) contratos⁸⁵ cuyas fechas de entrega se encontraron pactadas para octubre de 2015, los cuales no debieron ser tomados en cuenta en tanto se configuró la prescripción respecto de dicho periodo.

156. En consideración a lo anterior, corresponde efectuar una nueva graduación de la sanción utilizando la fórmula empleada por la Comisión, pero ajustando el factor relacionado al daño sin considerar los dos (2) contratos anteriormente referidos, quedando el daño calculado de la siguiente manera:

Nombre del comprador (es)	Valor del alquiler en un mes (soles) (a)	Fecha de entrega pactada final (b)	Fecha de cálculo de multa (c)	Tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega (en días) (d)	Tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega (en meses) (e)	Daño (soles) (f)
[REDACTED]	S/1,468.78	31/12/2017	31/07/2019	577	20	S/29,375.60
[REDACTED]	S/1,468.78	30/10/2017	31/07/2019	639	22	S/32,313.16
[REDACTED]	S/1,978.41	31/03/2018	31/07/2019	487	17	S/33,632.97
[REDACTED]	S/2,083.88	31/12/2017	31/07/2019	577	20	S/41,677.60
[REDACTED]	S/2,158.54	30/10/2017	31/07/2019	639	22	S/47,487.88
Total						S/184,487.21

157. Ahora bien, corresponde dividir el valor total del daño causado por la entrega tardía de los inmuebles en el proyecto Vista Mar, entre la probabilidad de detección de la conducta infractora, la cual ha sido ajustada teniendo en cuenta que el análisis se efectúa en base a una muestra de 5 departamentos, y no 7 como fue considerado por la Comisión; por lo tanto, la probabilidad de detección equivale a 0.0242⁸⁶. Siendo ello así, correspondería aplicar una multa base de 1,815.10 UIT⁸⁷.

158. A dicha multa base, correspondería haberle aplicado un agravante del 10% por las siguientes consideraciones, de conformidad con lo establecido en el

⁸⁵ Contratos de los propietarios [REDACTED], y el señor [REDACTED], cuya fecha de entrega estaba pactada para el 30 de octubre de 2015.

⁸⁶ Resultado de: $(0.0485 * 0.5) = 0.0242$.
0.0485 es el resultado de considerar la muestra y población: $(5 / 103)$.
0.5 es el valor asignado a la capacidad y esfuerzo realizado por el Estado, reflejados en la acción de supervisar el cumplimiento de la normativa relacionada a la falta de entrega oportuna de las unidades inmobiliarias.

⁸⁷ Multa = Daño / Probabilidad de detección = S/ 184,487.21 / 0.0242 = S/ 7,623,438.43.
Multa en UIT = S/ 7,623,438.43 / 4,200 = 1,815.10 UIT.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

artículo 112° del Código⁸⁸:

- (i) La reincidencia de Inmobiliaria Rato, pues de acuerdo a los medios probatorios obrantes en el expediente⁸⁹, se ha constatado que dicho administrado ha sido sancionado en reiteradas oportunidades por incumplir con entregar los inmuebles a los consumidores en los plazos establecidos contractualmente; y, pese a ello, sigue incumpliendo los compromisos a los que se obligó con los propietarios;
- (ii) la conducta procedimental de la investigada, pues ante los requerimientos formulados por la Autoridad relacionados al desarrollo del proyecto materia de análisis (cantidad de consumidores que contrataron la adquisición de inmuebles del proyecto Vista Mar, fechas de entrega pactadas, fechas de entrega efectiva, entre otros), esta incumplió con atender dichos pedidos⁹⁰ y, por lo tanto, no colaboró con el desarrollo de la investigación; y,
- (iii) la afectación al interés colectivo de los consumidores del proyecto Vista Mar⁹¹.

159. Siendo ello así, a criterio de este Colegiado, la multa que correspondería haber impuesto a Inmobiliaria Rato ascendería a 1,996.61 UIT⁹². Sin embargo,

⁸⁸ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 112°.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas.**

Al graduar la sanción, el órgano resolutorio puede tener en consideración los siguientes criterios:

1. El beneficio ilícito esperado u obtenido por la realización de la infracción.
2. La probabilidad de detección de la infracción.
3. El daño resultante de la infracción.
4. Los efectos que la conducta infractora pueda haber generado en el mercado.
5. La naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores.
6. Otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar.

Se consideran circunstancias agravantes especiales, las siguientes:

1. La reincidencia o incumplimiento reiterado, según sea el caso.
2. La conducta del infractor a lo largo del procedimiento que contravenga el principio de conducta procedimental.
3. Cuando la conducta infractora haya puesto en riesgo u ocasionado daño a la salud, la vida o la seguridad del consumidor.
4. Cuando el proveedor, teniendo conocimiento de la conducta infractora, deja de adoptar las medidas necesarias para evitar o mitigar sus consecuencias.
5. Cuando la conducta infractora haya afectado el interés colectivo o difuso de los consumidores.
6. Otras circunstancias de características o efectos equivalentes a las anteriormente mencionadas, dependiendo de cada caso particular.

⁸⁹ Ver información remitida por el Órgano Resolutorio de Procedimientos Sumarísimos de Protección al Consumidor N° 3 y la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, obrantes a partir de la foja 252 en adelante.

⁹⁰ Información solicitada en la acción de supervisión del 5 de julio de 2018, reiterada mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018.

⁹¹ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 128°.- Defensa colectiva de los consumidores.**

El ejercicio de las acciones en defensa de los derechos del consumidor puede ser efectuado a título individual o en beneficio del interés colectivo o difuso de los consumidores. Para estos efectos se entiende por:

- a. Interés colectivo de los consumidores.- Son acciones que se promueven en defensa de derechos comunes a un conjunto determinado o determinable de consumidores que se encuentren ligados con un proveedor y que pueden ser agrupados dentro de un mismo grupo o clase.
- b. Interés difuso de los consumidores.- Son acciones que se promueven en defensa de un conjunto indeterminado de consumidores afectados.

⁹² $S/ 7,623,438.43 * 1,1 = S/ 8,385,782.27$

Multa en UIT = $S/ 8,385,782.27 / 4,200 = 1,996.61$ UIT.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

considerando el importe máximo legal permitido por el Código para la imposición de sanciones, corresponde confirmar -modificando fundamentos- la multa de 450 UIT por el presente hecho infractor, cuantía que resulta lo suficientemente disuasiva a fin de evitar afectaciones futuras por la conducta infractora cometida por Inmobiliaria Rato.

5.1.2. Proyecto Casa Club

160. El daño por la falta de entrega oportuna de los inmuebles ubicados en el referido proyecto, ascendió a S/ 836,647.83 según se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre del comprador (es)	Valor del alquiler en un mes (soles) (a)	Fecha de entrega pactada final (b)	Fecha de cálculo de multa (c)	Tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega (en días) (d)	Tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega (en meses) (e)	Daño (soles) (f)
[REDACTED]	S/1,794.32	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/46,652.36
[REDACTED]	S/1,198.12	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/31,151.07
[REDACTED]	S/1,993.69	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/51,835.96
[REDACTED]	S/1,993.69	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/51,835.96
[REDACTED]	S/1,993.69	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/51,835.96
[REDACTED]	S/1,835.15	30/01/2015	31/07/2019	1643	55	S/100,933.05
[REDACTED]	S/2,209.97	30/10/2016	31/07/2019	1004	34	S/75,139.06
[REDACTED]	S/1,979.76	30/09/2017	31/07/2019	669	23	S/45,534.46
[REDACTED]	S/1,947.30	30/07/2017	31/07/2019	731	25	S/48,682.60
[REDACTED]	S/1,947.30	31/07/2017	31/07/2019	730	25	S/48,682.60
[REDACTED]	S/1,468.57	30/10/2015	31/07/2019	1 370	46	S/67,554.32
[REDACTED]	S/2,122.98	30/07/2016	31/07/2019	1096	37	S/78,550.43
[REDACTED]	S/1,947.30	31/07/2017	31/07/2019	730	25	S/48,682.60
[REDACTED]	S/1,809.83	30/01/2017	31/07/2019	912	31	S/56,104.68
[REDACTED]	S/1,287.41	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/33,472.74
Total						S/836,647.83

161. Además, para determinar la probabilidad de detección, se consideraron los



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

siguientes criterios: que la conducta verificada se evidenció del análisis de la revisión de una muestra de 15 departamentos, de un total de 178 inmuebles, en los cuales podrían haber existido indicios de darse la infracción detectada; y, la capacidad y esfuerzo realizado por el Estado. Por lo tanto, la probabilidad de detección ascendió a 0.0421⁹³.

162. Considerando lo antes señalado, la multa habría ascendido a 4,731.6 UIT⁹⁴; sin embargo, considerando el máximo legal que establecía el Código en la imposición de sanciones, la Comisión consideró que correspondía sancionar a Inmobiliaria Rato con una multa de 450 UIT.
163. Cabe precisar que Inmobiliaria Rato no ha cuestionado la utilización de los criterios antes señalados, tales como los valores de alquiler de los inmuebles, el muestreo de los casos analizados por la Comisión, las consideraciones tomadas en cuenta al evaluar la probabilidad de detección, entre otros.
164. Sobre el particular, esta Sala concuerda con el análisis efectuado por la Comisión al considerar los criterios referidos al daño ocasionado a los consumidores y la probabilidad de detección de la presente infracción; sin embargo, discrepa de los valores tomados en cuenta por el órgano resolutorio al efectuar el cálculo del daño, pues esta analizó cuatro (4) contratos⁹⁵ cuyas fechas de entrega se encontraron pactadas para los años 2015 y 2016, los cuales no debieron ser tomados en cuenta en tanto se configuró la prescripción respecto de dicho periodo.
165. Asimismo, en relación a la propietaria [REDACTED], la Comisión consideró erróneamente como fecha de entrega pactada del inmueble el 30 de junio de 2017, pese a que en el expediente obraba una adenda al contrato suscrito con tal consumidora bajo la cual se pactó una nueva fecha de entrega para el 30 de noviembre de 2017⁹⁶.
166. Adicionalmente, en su recurso de apelación, Inmobiliaria Rato presentó diversas actas de entrega del proyecto Casa Club⁹⁷ (las cuales tienen fechas de entrega entre julio y octubre de 2019); y, de su revisión, se advierte lo

⁹³ Resultado de: $(0.0843 * 0.5) = 0.0421$.

0.0843 es el resultado de considerar la muestra y población: $(15 / 178)$.

0.5 es el valor asignado a la capacidad y esfuerzo realizado por el Estado, reflejados en la acción de supervisar el cumplimiento de la normativa relacionada a la falta de entrega oportuna de las unidades inmobiliarias.

⁹⁴ Multa = Daño / Probabilidad de detección = S/ 836,647.83 / 0.0421 = S/19,872,870.07.

Multa en UIT = S/19,872,870.07 / 4,200 = 4,731.6 UIT.

⁹⁵ Contratos de los propietarios [REDACTED], y [REDACTED], cuyas fechas de entrega se encontraron pactadas en los años 2015 y 2016.

⁹⁶ Ver fojas 658 y 659 del expediente.

⁹⁷ Ver fojas 1504 a 1996 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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

siguiente: (i) a tres (3) propietarios analizados para el muestreo efectuado por la Comisión, se les entregaron los inmuebles en agosto de 2019, lo cual no tiene incidencia en el cálculo de la multa, pues la misma tomó en cuenta como fecha de entrega el 31 de julio de 2019; y, (ii) a los propietarios de un (1) inmueble analizado en el muestreo de la Comisión, se les entregó el inmueble el 31 de julio de 2019, con lo cual dicha información tampoco resulta incidente en el mencionado cálculo, al haberse considerado tal oportunidad (31 de julio de 2019) como la fecha efectiva de entrega⁹⁸.

167. En consideración a lo anterior, corresponde efectuar una nueva graduación de la sanción utilizando la fórmula empleada por la Comisión, pero ajustando el factor relacionado al daño de acuerdo a los considerandos previamente señalados, quedando el mismo calculado de la siguiente manera:

Nombre del comprador	Valor del alquiler en un mes (soles) (a)	Fecha de entrega pactada final (b)	Fecha de cálculo de multa (c)	Tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega (en días) (d)	Tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega (en meses) (e)	Daño (soles) (f)
[REDACTED]	S/1,794.32	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/46,652.32
[REDACTED]	S/1,198.12	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/31,151.12
[REDACTED]	S/1,993.69	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/51,835.94
[REDACTED]	S/1,993.69	30/11/2017	31/07/2019	608	21	S/41,867.49
[REDACTED]	S/1,993.69	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/51,835.94
[REDACTED]	S/1,979.76	30/09/2017	31/07/2019	669	23	S/45,534.48
[REDACTED]	S/1,947.30	30/07/2017	31/07/2019	731	25	S/48,682.50
[REDACTED]	S/1,947.30	31/07/2017	31/07/2019	730	25	S/48,682.50
[REDACTED]	S/1,947.30	31/07/2017	31/07/2019	730	25	S/48,682.50
[REDACTED]	S/1,809.83	30/01/2017	31/07/2019	912	31	S/56,104.73
[REDACTED]	S/1,287.41	30/06/2017	31/07/2019	761	26	S/33,472.66
Total						S/504,502.18

⁹⁸ [REDACTED] ver acta de entrega obrante en la foja 1555 del expediente.

Cabe precisar que al propietario [REDACTED] se le entregó el inmueble el 24 de julio de 2019, pero el mismo no será considerado en el cálculo de la multa por haber transcurrido el plazo prescriptorio para conocer dicho incumplimiento (ver acta de entrega obrante en la foja 1956 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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

168. Ahora bien, corresponde dividir el valor total del daño calculado por la entrega tardía de los inmuebles en el proyecto Casa Club, entre la probabilidad de detección de la conducta infractora, la cual ha sido ajustada teniendo en cuenta que el análisis se efectúa en base a una muestra de 11 departamentos, y no 15 como fue considerado por la Comisión; por lo tanto, la probabilidad de detección equivale a 0.0309⁹⁹. Siendo ello así, correspondería haber aplicado una multa base de 3,887.36 UIT¹⁰⁰.
169. A dicha multa base, correspondería haberle aplicado un agravante del 10% por las siguientes consideraciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 112° del Código¹⁰¹:
- (i) La reincidencia de Inmobiliaria Rato, pues de acuerdo a los medios probatorios obrantes en el expediente, se ha constatado que dicho administrado ha sido sancionado en reiteradas oportunidades por incumplir con entregar los inmuebles a los consumidores en los plazos establecidos contractualmente; y, pese a ello, sigue incumpliendo los compromisos a los que se obligó con los propietarios;
 - (ii) la conducta procedimental de la investigada, pues ante los requerimientos formulados por la Autoridad relacionados al desarrollo del proyecto materia de análisis (cantidad de consumidores que contrataron la adquisición de inmuebles del proyecto Casa Club, fechas de entrega pactadas, fechas de entrega efectiva, entre otros), esta incumplió con atender dichos pedidos y, por lo tanto, no colaboró con el desarrollo de la investigación; y,

⁹⁹ Resultado de: $(0.0618 * 0.5) = 0.0309$.

0.0618 es el resultado de considerar la muestra y población: $(11 / 178)$.

0.5 es el valor asignado a la capacidad y esfuerzo realizado por el Estado, reflejados en la acción de supervisar el cumplimiento de la normativa relacionada a la falta de entrega oportuna de las unidades inmobiliarias.

¹⁰⁰ Multa = Daño / Probabilidad de detección = S/ 504,502.18 / 0.0309 = S/ 16,326,931.39.
Multa en UIT = S/ 16,326,931.39 / 4,200 = 3,887.36 UIT.

¹⁰¹ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 112°.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas.**

Al graduar la sanción, el órgano resolutorio puede tener en consideración los siguientes criterios:

1. El beneficio ilícito esperado u obtenido por la realización de la infracción.

2. La probabilidad de detección de la infracción.

3. El daño resultante de la infracción.

4. Los efectos que la conducta infractora pueda haber generado en el mercado.

5. La naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores.

6. Otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar.

Se consideran circunstancias agravantes especiales, las siguientes:

1. La reincidencia o incumplimiento reiterado, según sea el caso.

2. La conducta del infractor a lo largo del procedimiento que contravenga el principio de conducta procedimental.

3. Cuando la conducta infractora haya puesto en riesgo u ocasionado daño a la salud, la vida o la seguridad del consumidor.

4. Cuando el proveedor, teniendo conocimiento de la conducta infractora, deja de adoptar las medidas necesarias para evitar o mitigar sus consecuencias.

5. Cuando la conducta infractora haya afectado el interés colectivo o difuso de los consumidores.

6. Otras circunstancias de características o efectos equivalentes a las anteriormente mencionadas, dependiendo de cada caso particular.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

(iii) la afectación al interés colectivo de los consumidores del proyecto Casa Club.

170. Siendo ello así, a criterio de este Colegiado, la multa que correspondería haber impuesto a Inmobiliaria Rato ascendería a 4,276.1 UIT¹⁰². Sin embargo, considerando el importe máximo legal permitido por el Código para la imposición de sanciones, antes citado, corresponde confirmar -modificando fundamentos- la multa de 450 UIT por el presente hecho infractor, cuantía que resulta lo suficientemente disuasiva a fin de evitar afectaciones futuras por la conducta infractora cometida por Inmobiliaria Rato.

5.1.3. Proyecto Ibiza

171. El daño por la falta de entrega oportuna de los inmuebles ubicados en el referido proyecto, ascendió a S/ 78,044.94, según se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre del comprador	Valor del alquiler en un mes (soles) (a)	Fecha de entrega pactada final (b)	Fecha de cálculo de multa (c)	Tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega (en días) (d)	Tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega (en meses) (e)	Daño (soles) (f)
[REDACTED]	S/1,782.57	31/03/2017	31/07/2019	852	29	S/51,694.58
[REDACTED]	S/1,197.74	30/10/2017	31/07/2019	639	22	S/26,350.36
Total						S/78,044.94

172. Además, para determinar la probabilidad de detección, se consideraron los siguientes criterios: que la conducta verificada se evidenció del análisis de la revisión de una muestra de 2 departamentos, de un total de 95 inmuebles, en los cuales podrían haber existido indicios de darse la infracción detectada; y, la capacidad y esfuerzo realizado por el Estado. Por lo tanto, la probabilidad de detección ascendió a 0.0105¹⁰³.

173. Considerando lo antes señalado, la multa habría ascendido a 1,769.7 UIT¹⁰⁴; sin embargo, considerando el máximo legal que establecía el Código en la imposición de sanciones, la Comisión consideró que correspondía sancionar a Inmobiliaria Rato con una multa de 450 UIT.

¹⁰² $S/ 16,326,931.39 * 1,1 = S/ 17,959,624.53$.
Multa en UIT = $S/ 17,959,624.53 / 4,200 = 4,276.10$ UIT.

¹⁰³ Resultado de: $(0.0211 * 0.5) = 0.0105$
0.0211 es el resultado de considerar la muestra y población: $2 / 95$.
0.5 es el valor asignado a la capacidad y esfuerzo realizado por el Estado, reflejados en la acción de supervisar el cumplimiento de la normativa relacionada a la falta de entrega oportuna de las unidades inmobiliarias.

¹⁰⁴ $Multa = Daño / Probabilidad de detección = S/ 78,044.94 / 0.0105 = S/ 7,432,851.81$.
Multa en UIT = $S/ 7,432,851.81 / 4,200 = 1,769.7$ UIT.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

174. Cabe precisar que Inmobiliaria Rato no ha cuestionado la utilización de los criterios antes señalados, tales como los valores de alquiler de los inmuebles, el muestreo de los casos analizados por la Comisión, las consideraciones tomadas en cuenta al evaluar la probabilidad de detección, entre otros.
175. Sobre el particular, esta Sala concuerda con el análisis efectuado por la Comisión al considerar los criterios referidos al daño ocasionado a los consumidores y la probabilidad de detección de la presente infracción; sin embargo, al igual que en la evaluación de los proyectos anteriores, correspondería haberle aplicado un agravante del 10% por la reincidencia del proveedor, su conducta procedimental, y la afectación al interés colectivo de los consumidores del proyecto Ibiza.
176. Siendo ello así, a criterio de este Colegiado, la multa que correspondería haberle impuesto a Inmobiliaria Rato ascendería a 1,946.7 UIT¹⁰⁵. Sin embargo, considerando el importe máximo legal permitido por el Código para la imposición de sanciones, corresponde confirmar -modificando fundamentos- la multa de 450 UIT por el presente hecho infractor, cuantía que resulta lo suficientemente disuasiva a fin de evitar afectaciones futuras por la conducta infractora cometida por Inmobiliaria Rato.

5.2. Sobre las multas impuestas a por infracción al deber de información y por infracción al Decreto Legislativo 807

177. La Comisión impuso a los administrados las siguientes multas:

- (i) 4 UIT a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplió con brindar la información prevista en los literales d), e) y f) del citado artículo, respecto al proyecto Casa Club;
- (ii) 4 UIT a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 77°.2 del Código, al haberse acreditado que incumplió con brindar la información prevista en los literales a), b), c), e), f), g), h), y j) del citado artículo respecto al proyecto Casa Club;
- (iii) 2 UIT a Inmobiliaria Rato y 2 UIT a Promotora Ocean View por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en los literales d), e) y f) del citado artículo respecto al proyecto Ocean View;
- (iv) 2 UIT a Inmobiliaria Rato y 2 UIT a Promotora Ocean View por infracción del artículo 77°.2 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con

¹⁰⁵ Si bien la Comisión consideró como multa base S/ 7,432,851.81 (o 1,769.7 UIT), teniendo en cuenta los valores obtenidos por el órgano resolutorio, referidos al daño (S/ 78,044.94) y la probabilidad de detección (0.0105), se obtiene una multa base de S/ 7,432,851.43, sobre la cual debía aplicarse el agravante correspondiente.
S/ 7,432,851.43 * 1.1 = S/ 8,176,136.57.
Multa en UIT = S/ 8,176,136.57 / 4,200 = 1,946.7.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

- brindar la información prevista en el literal d) del citado artículo respecto al proyecto Ocean View;
- (v) 2 UIT a Inmobiliaria Rato y 2 UIT a Promotora Ibiza por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en el literal e) del citado artículo respecto al proyecto Residencial Ibiza;
 - (vi) 2 UIT a Inmobiliaria Rato y 2 UIT a Promotora Girasoles II por infracción del artículo 77°.1 del Código, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en los literales e) y f) del citado artículo respecto al proyecto Girasoles II; y,
 - (vii) 9,8 UIT a Inmobiliaria Rato por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, al haberse verificado que -de forma injustificada- incumplió con remitir la información requerida en la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018, y reiterada mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018.

178. Cabe recordar que la multa de 4,5 UIT impuesta al señor Ramos por la presunta infracción del artículo 19° del Código, ha sido dejada sin efecto.

179. Sobre el particular, considerando que Inmobiliaria Rato, Promotora Ocean View, Promotora Ibiza y Promotora Girasoles II no han fundamentado sus recursos de apelación sobre la cuantía de las citadas multas, ni los criterios de graduación empleados por la Comisión, este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre los mismos, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6° del TUO de la LPAG¹⁰⁶, por lo que corresponde confirmarlos.

5.3. Requerimiento del pago de las multas

180. Se requiere a los administrados sancionados el cumplimiento espontáneo del pago de las multas impuestas, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 205° del TUO de la LPAG¹⁰⁷; precisándose, además, que los

¹⁰⁶

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6°.
- Motivación del acto administrativo.

(...)

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

¹⁰⁷

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 – LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL.
Artículo 205.- Ejecución forzosa

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

(...)

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



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

actuados serán remitidos a la Sub Gerencia de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

6. Sobre la medida correctiva, la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones y la remisión de actuados

181. En relación con dichos puntos, y teniendo en cuenta que los administrados no han fundamentado sus recursos de apelación sobre los referidos extremos¹⁰⁸, más allá de la alegada ausencia de infracción a las normas del Código, lo cual ha sido desvirtuado en la presente resolución, este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre los mismos, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6º del TUO de la LPAG¹⁰⁹, por lo que corresponde confirmarlos.

182. Finalmente, se informa a Inmobiliaria Rato que deberá presentar a la Comisión los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la medida correctiva de acuerdo a los términos planteados por el mencionado órgano resolutorio; ello, bajo apercibimiento de imponerle una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117º del Código¹¹⁰.

7. Acción complementaria

183. Tomando en cuenta las infracciones acreditadas por parte de las administradas, este Colegiado considera necesario poner en conocimiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que Crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias¹¹¹ la presente

¹⁰⁸ Únicamente solicitaron que se deje sin efecto la remisión de los actuados al Ministerio de Vivienda y Ministerio Público.

¹⁰⁹ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6º. - Motivación del acto administrativo.**

(...)

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

¹¹⁰ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 117º.- Multas coercitivas por incumplimiento de mandatos.**

Si el obligado a cumplir con un mandato del Indecopi respecto a una medida correctiva o a una medida cautelar no lo hace, se le impone una multa coercitiva no menor de una (1) Unidad Impositiva Tributaria, tratándose de una microempresa; en todos los otros supuestos se impone una multa no menor de tres (3) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

En caso de persistir el incumplimiento de cualquiera de los mandatos a que se refiere el primer párrafo, el órgano resolutorio puede imponer una nueva multa, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) Unidades Impositivas Tributarias (UIT). La multa que corresponda debe ser pagada dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, vencido el cual se ordena su cobranza coactiva.

No cabe la impugnación de las multas coercitivas previstas en el presente artículo.

¹¹¹ **LEY 29203. LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS. Artículo 1º.- De la creación de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. Créase la**



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

resolución.

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar improcedente la apelación formulada por el señor César Augusto Ramos Morales -gerente general de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C.- respecto al extremo de la Resolución 0230-2019/CC3 del 20 de septiembre de 2019, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3, que lo halló responsable por infracción del Decreto Legislativo 807; ello, pues no sustentó y/o fundamentó su impugnación sobre este punto. En consecuencia, se declara la nulidad parcial de la resolución que concedió el recurso de apelación en dicho extremo.

SEGUNDO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por infracción del artículo 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse evidenciado que incumplió con entregar los inmuebles del proyecto inmobiliario Vista Mar, de manera oportuna.

TERCERO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por infracción del artículo 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse evidenciado que incumplió con entregar los inmuebles del proyecto inmobiliario Casa Club, de manera oportuna.

CUARTO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por infracción del artículo 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse evidenciado que incumplió con entregar los inmuebles del proyecto inmobiliario Residencial Ibiza, de manera oportuna.

QUINTO: Declarar la nulidad parcial de la Resolución 3 del 8 de abril de 2019, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3, que incluyó de oficio al señor César Augusto Ramos Morales, gerente general de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., y de la Resolución 0230-2019/CC3, en los extremos que imputó y analizó, respectivamente, su presunta responsabilidad al amparo del artículo 19° del Código de Protección y

Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

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



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

Defensa del Consumidor. En consecuencia, se deja sin efecto la resolución recurrida en el extremo que le impuso una multa de 4,5 UIT por presunta infracción del artículo 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor. Ello, pues el referido análisis debió efectuarse a la luz de lo dispuesto en el artículo 111° del citado cuerpo normativo.

SEXTO: En vía de integración, se exonera de responsabilidad al señor César Augusto Ramos Morales, gerente general de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., por presunta infracción del artículo 111° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, disponiéndose el archivo del procedimiento seguido en su contra, al no haberse acreditado que haya participado en el planeamiento, realización o ejecución de las infracciones cometidas por su representada, referidas al incumplimiento en la entrega oportuna de los inmuebles ubicados en los proyectos inmobiliarios Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza

SÉPTIMO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por infracción del artículo 77°.1 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que incumplió con brindar la información prevista en los literales d), e) y f) del citado artículo, respecto al proyecto Casa Club.

OCTAVO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por infracción del artículo 77°.2 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que incumplió con brindar la información prevista en los literales a), b), c), e), f), g), h), y j) del citado artículo respecto al proyecto Casa Club.

NOVENO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Ocean View S.A.C. por infracción del artículo 77°.1 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en los literales d), e) y f) del citado artículo respecto al proyecto Ocean View.

DÉCIMO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Ocean View S.A.C. por infracción del artículo 77°.2 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en el literal d) del citado artículo respecto al proyecto Ocean View.

DÉCIMO PRIMERO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Ibiza S.A.C. por infracción del artículo 77°.1 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en el literal e) del citado artículo respecto al proyecto Residencial Ibiza.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

DÉCIMO SEGUNDO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Girasoles II S.A.C. por infracción del artículo 77°.1 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que incumplieron con brindar la información prevista en los literales e) y f) del citado artículo respecto al proyecto Girasoles II.

DÉCIMO TERCERO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que halló responsable a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, al haberse verificado que -de forma injustificada- incumplió con remitir la información requerida en la acción de supervisión realizada el 5 de julio de 2018, y reiterada mediante Carta 1532-2018/INDECOPI-GSF del 17 de julio de 2018.

DÉCIMO CUARTO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que ordenó a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., en calidad de medida correctiva, que, a elección del consumidor, cumpla con: (i) devolver el dinero pagado por los consumidores que adquirieron inmuebles en los proyectos inmobiliarios Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, de conformidad con el artículo 97° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, más los intereses legales generados hasta la fecha de pago; o, en su defecto, (ii) suscribir con los consumidores que persistan en su intención de compra las adendas donde figure el nuevo plazo de entrega de los inmuebles adquiridos y cumplir -llegado el plazo- con la entrega de los mismos.

Para el cumplimiento de la medida correctiva descrita en el párrafo precedente, Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. deberá realizar las siguientes acciones:

- (i) En el plazo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de la notificación de la resolución, deberá elaborar y remitir a la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3, el listado de todos aquellos consumidores que adquirieron inmuebles en los proyectos Vista Mar, Casa Club y Residencial Ibiza, y que hasta la fecha no le han sido entregados, pese a haberse cumplido el plazo estipulado para ello, debiendo consignar la siguiente información: a) nombre completo del consumidor afectado; b) Documento Nacional de Identidad; c) identificación de los inmuebles adquiridos; d) montos pagados por los consumidores (cantidad, fechas y conceptos); e) nombre del proyecto inmobiliario en el que se encontraban ubicados los inmuebles adquiridos por los consumidores; f) la elección del consumidor; esto es, si elige la devolución de su dinero más los intereses generados hasta la fecha de pago o la entrega de los inmuebles adquiridos; y, g) en el caso de los consumidores que opten por la devolución de su dinero deberá indicar el monto a devolver incluyendo los intereses hasta la fecha de pago. La cual será remitida en un cuadro en formato Excel adjunto en un disco compacto (CD).



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

- (ii) Respecto a los consumidores que solicitaron la devolución de su dinero: en el plazo de treinta (30) días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para la elaboración y presentación de la relación de consumidores afectados, deberá cumplir con devolver a dichos consumidores los montos pagados más los intereses legales que correspondan hasta el momento de la realización del pago.
- (iii) Respecto a los consumidores que opten por la entrega de sus inmuebles: en el plazo de treinta (30) días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para la elaboración de la relación de consumidores afectados, deberá presentar las adendas correspondientes donde figure la nueva fecha de entrega, y cumplir llegado el plazo indicado con la entrega de los inmuebles.

En ese sentido, Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. deberá acreditar el cumplimiento de la medida correctiva, ante la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contado a partir del vencimiento de los plazos otorgados precedentemente, debiendo para ello, presentar en un cuadro en formato Excel la relación de los consumidores que optaron por la devolución de su dinero más los intereses generados hasta la fecha de pago y los montos devueltos, así como copia de las adendas suscritas con los consumidores que optaron por la entrega de sus inmuebles.

Se informa a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. que deberá presentar a la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3, los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la medida correctiva, en los términos expuestos previamente; ello, bajo apercibimiento de imponerle una multa coercitiva conforme a lo establecido en el artículo 117° del Código de Protección al Consumidor.

DÉCIMO QUINTO: Confirmar, modificando fundamentos, la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que impuso a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. una multa de 450 UIT por el incumplimiento relacionado a la falta de entrega oportuna de los inmuebles ubicados en el proyecto inmobiliario Vista Mar.

DÉCIMO SEXTO: Confirmar, modificando fundamentos, la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que impuso a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. una multa de 450 UIT por el incumplimiento relacionado a la falta de entrega oportuna de los inmuebles ubicados en el proyecto inmobiliario Casa Club.

DÉCIMO SÉPTIMO: Confirmar, modificando fundamentos, la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que impuso a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. una multa de 450 UIT por el incumplimiento relacionado a la falta de entrega oportuna de los inmuebles ubicados en el proyecto inmobiliario Residencial Ibiza.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

DÉCIMO OCTAVO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que impuso a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. una multa de 4 UIT por la infracción del artículo 77°.1 literales d), e) y f) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Casa Club.

DÉCIMO NOVENO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que impuso a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. una multa de 4 UIT por la infracción del artículo 77°.2 literales a), b), c), e), f), g), h), y j) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Casa Club.

VIGÉSIMO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que impuso a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Ocean View S.A.C. una multa de 2 UIT, cada una, por la infracción del artículo 77°.1 literales d), e) y f) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Ocean View.

VIGÉSIMO PRIMERO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que impuso a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Ocean View S.A.C. una multa de 2 UIT, cada una, por la infracción del artículo 77°.2 literal d) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Ocean View.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que impuso a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Ibiza S.A.C. una multa de 2 UIT, cada una, por la infracción del artículo 77°.1 literal e) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Residencial Ibiza.

VIGÉSIMO TERCERO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que impuso a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. y a Promotora Girasoles II S.A.C. una multa de 2 UIT, cada una, por la infracción del artículo 77°.1 literales e) y f) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto al proyecto Girasoles II.

VIGÉSIMO TERCERO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que impuso a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. una multa de 9,8 UIT por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807.

VIGÉSIMO CUARTO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que dispuso la inscripción de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., Promotora Ocean View S.A.C., Promotora Ibiza S.A.C. y Promotora Girasoles II S.A.C. en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

VIGÉSIMO QUINTO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que dispuso la remisión de una copia de dicha decisión al Ministerio Público y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que evalúen las acciones que consideren pertinentes, en el ámbito de su competencia, considerando las implicancias de este tipo de infracciones respecto a los derechos de los consumidores.



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 1153-2020/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0220-2018/CC3

VIGÉSIMO SEXTO: Confirmar la Resolución 0230-2019/CC3 en el extremo que dispuso la remisión de una copia de dicha resolución a Banco GNB Perú S.A., a efectos de que tome conocimiento de lo resuelto por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 3 en el ejercicio de sus actividades en el mercado.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Remitir copia de la presente resolución al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de conformidad con la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

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

JAVIER EDUARDO RAYMUNDO VILLA GARCÍA VARGAS
Presidente