



PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR - SEDE LIMA SUR N° 2
PROCEDIMIENTO : DE PARTE
DENUNCIANTE : MARTÍN ALEXANDER LEGUA MIRANDA
DENUNCIADO : MACALA INMOBILIARIA S.A.C.
MATERIA : IDONEIDAD DEL SERVICIO
ACTIVIDAD : CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIOS

SUMILLA: *Se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Macala Inmobiliaria S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; al haber quedado acreditado que (i) incurrido en demora en la entrega del bien inmueble al denunciante; (ii) no independizó el bien inmueble en el plazo previsto en el contrato de compraventa de ciento ochenta (180) días desde su entrega física y (iii) no efectuó el saneamiento legal del bien inmueble, puesto que sobre el mismo se encontraba inscrita una hipoteca en los Registros Públicos.*

SANCIONES:

- **2 UIT, por la demora en la entrega del bien inmueble al denunciante.**
- **2 UIT, por la falta de independización del bien inmueble en el plazo previsto en el contrato de compraventa.**
- **1 UIT, por la falta de saneamiento legal del bien inmueble, dado que sobre el mismo se encontraba inscrita una hipoteca en los Registros Públicos.**

Lima, 15 de diciembre de 2015

ANTECEDENTES

1. El 1 de octubre de 2014, el señor Martín Alexander Legua Miranda (en adelante, el señor Legua) denunció a Macala Inmobiliaria S.A.C.¹ (en adelante, la Inmobiliaria) por presuntas infracciones a la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor² (en adelante, el Código), en atención a los hechos que se describen a continuación:

- (i) El 10 de mayo de 2012, celebró con el denunciado un contrato de compraventa de un bien inmueble, el cual fue cancelado a la firma de la Escritura Pública.

¹ R.U.C.: 20523803591, con domicilio fiscal en Los Antares Mza. A5, Lote. 1, Int. A 407, Urb. La Alborada (Centro Empresarial Nuevo Trigal - Bloque A) Santiago de Surco. Lima.

² Publicado el 2 de setiembre de 2010 en el diario oficial *El Peruano*. Entró en vigencia a los 30 días calendario.



- (ii) La Inmobiliaria no cumplió con sus obligaciones pactadas en el contrato de compraventa, dado que no cumplió con entregar el bien inmueble en el plazo indicado, realizándolo de forma tardía.
- (iii) El denunciado incumplió con efectuar la independización de acuerdo a lo estipulado en el contrato de compraventa, esto es, a los ciento ochenta (180) días contados desde la entrega física del bien inmueble, lo cual tuvo lugar en junio de 2013; no obstante, la independización se efectuó el 15 de julio de 2014.
- (iv) El inmueble no se entregó saneado, dado que sobre el mismo se encontraba inscrito en los Registros Públicos, en el asiento D004 de la Partida Registral N° 13268410 una hipoteca por la suma de US\$ 2 567 948,00, la cual no ha sido levantada y que afecta la libre disposición del bien inmueble³.

Solicitó como medida correctiva que el denunciado cumpla con la obligación pactada en el contrato de compraventa respecto al saneamiento del bien inmueble, consistente en el levantamiento de la hipoteca, se sancione al denunciado con el máxima de multa prevista en el Código, así como el pago de las costas y costos del procedimiento.

2. La Inmobiliaria señaló en sus descargos lo siguiente:

- (i) Si bien existió una demora en la entrega de los documentos referidos a la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización del bien inmueble materia de denuncia; la gestión de cada documento se realizó en el tiempo oportuno.
- (ii) La obtención de dichos documentos conlleva autorizaciones y documentos otorgados por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco (en adelante, la Municipalidad) los cuales tienen plazos para su otorgamiento que muchas veces no se cumplen, debido a la carga de laboral a la que se somete cada área.
- (iii) Ha solicitado en su oportunidad la minuta de levantamiento de hipoteca a la institución bancaria respectiva, el mismo que luego de mucho

³ Ante la denuncia presentada, la Secretaría Técnica mediante Resolución 1 del 10 de noviembre de 2014, imputó los siguientes hechos infractores contra el denunciado:

“PRIMERO: admitir a trámite la denuncia de fecha 1 de octubre de 2014, presentada por el señor Martín Alexander Legua Miranda contra Macala Inmobiliaria S.A.C. por presuntas infracciones a los artículos 18° y 19° de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto Macala Inmobiliaria S.A.C.

- (i) Habría incurrido en demora en la entrega física del bien inmueble adquirido por el denunciante;*
- (ii) no habría independizado el bien inmueble adquirido en el plazo previsto en el contrato, de 180 días desde su entrega física; y,*
- (iii) no habría efectuado el saneamiento legal del inmueble, puesto que sobre el mismo se encontraba inscrita una hipoteca en los registros públicos, la cual no ha sido levantada pese al tiempo transcurrido. (...)*”



tiempo se otorgó, procediendo a tramitar la misma ante el notario público de Lima.

3. Mediante Resolución 839-2015/CC2 del 21 de mayo de 2015, la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión) emitió el siguiente pronunciamiento:
 - (i) Declaró fundada la denuncia contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haber quedado acreditado lo siguiente:
 - Habría incurrido en demora en la entrega física del bien inmueble adquirido por el denunciante;
 - no independizó el bien inmueble adquirido en el plazo previsto en el contrato de ciento ochenta (180) días desde su entrega física;
 - no habría efectuado el saneamiento legal del inmueble, puesto que sobre el mismo se encontraba inscrita una hipoteca en los Registros Públicos, la cual no ha sido levantada pese al tiempo transcurrido;
 - (ii) en tanto se acreditó que la Inmobiliaria cumplió de forma tardía con la entrega del bien, independización y levantamiento de hipoteca, no correspondía adoptar medida correctiva alguna, dado que con ninguna se revertiría los efectos de la infracción;
 - (iii) sancionó a la Inmobiliaria con una multa total de siete (7) UIT de acuerdo al siguiente detalle:
 - 3 UIT, por la demora en la entrega del bien inmueble al denunciante;
 - 2 UIT, por la falta de independización del bien inmueble en el plazo previsto en el contrato de compraventa;
 - 2 UIT, por la falta de saneamiento legal del bien inmueble, dado que sobre el mismo se encontraba inscrita una hipoteca en los Registros Públicos;
 - (iv) condenó a la Inmobiliaria al pago de las costas y costos del procedimiento a favor del denunciante; y,
 - (v) dispuso la inscripción de la Inmobiliaria en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, una vez que la resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119° del Código.
4. El 8 de junio de 2015, la Inmobiliaria apeló la Resolución 839-2015/CC2 señalando lo siguiente:
 - (i) Si bien existió una demora en la entrega del bien inmueble, este se originó por culpa de las empresas prestadoras de servicios, las cuales están encargadas de los acabados.



- (ii) El señor Legua en su escrito de denuncia no solicitó que se le sancione por haber incurrido en demora en la entrega física del bien inmueble.
 - (iii) No se ha valorado el animo del denunciante en perjudicarlo, conforme se aprecia de los escritos remitidos, así como de su actuar en el procedimiento, no asistiendo a ninguna de las audiencias las cuales requirió la Comisión.
 - (iv) Respecto a la sanción impuesta, no existe daño al consumidor dado que el denunciante no se encontró imposibilitado de transferir y/o vender su inmueble, además de que el denunciante conocía al momento de suscribir la minuta de compraventa que el inmueble era uno a futuro, el cual tiene un procedimiento hasta su inscripción en el registro respectivo, libre de cargas y/o gravámenes, debiéndose considerar que el denunciante es abogado y conoce este tipo de operaciones comerciales.
 - (v) Sobre la probabilidad de detección, no se ha valorado todos los medios de prueba y argumentos que obran en el expediente, toda vez que se hizo mención a hechos distintos a los analizados en el presente caso.
 - (vi) En lo referido a la gravedad de la falta, la infracción detectada no afectó al denunciante, dado que solo éste busca un perjudicarlo.
 - (vii) Al haber demorado en entregar el bien inmueble al denunciante, no es posible haber obtenido algún beneficio, dado que cuando más tiempo demora la ejecución de una obra, asume más costos del proyecto en el tiempo.
 - (viii) La sanción impuesta le causa agravio comercial y económicamente al multarlo con siete (7) UIT, además de que por las circunstancias del caso no merecía dicha sanción, conforme al principio de razonabilidad.
5. El 24 de septiembre de 2015, el señor Legua contestó el recurso de apelación presentado por el denunciado, señalando que al margen de que éste ha reconocido el retraso en la entrega del bien inmueble, la Constructora debió tomar las previsiones necesarias para que ante una eventual demora de sus proveedores, cuente con las herramientas del caso para afrontar dicha situación y que no se perjudique al consumidor, lo cual no paso. Indicó, que el denunciado se obligó en el contrato de compraventa a entregarle la documentación del bien inmueble saneado, lo cual no realizó. Agregó, que la sanción debió ser mayor, al encontrarse verificado el incumplimiento contractual y el daño causado.

ANÁLISIS

Sobre el deber de idoneidad de la Inmobiliaria



6. El artículo 18° del Código⁴ 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 mercado⁵.
7. El supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor impone a éste 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 éste no le es imputable.
8. 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.

Respecto a la demora en la entrega del bien inmueble

9. La Comisión declaró fundada la denuncia contra la Inmobiliaria, al haberse acreditado que incurrió en una demora en la entrega del bien inmueble al denunciante.

⁴ **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.

⁵ **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.



10. De la revisión del Contrato de compraventa suscrito por las partes⁶, se aprecia que en la cláusula quinta se pactó que el bien inmueble sería entregado al señor Legua el 30 de diciembre de 2012, con un plazo extensivo de treinta (30) días adicionales, en caso se presente algún hecho fortuito o de fuerza mayor que limite dicha entrega en la fecha pactada:

“ENTREGA DEL INMUEBLE

QUINTA: LOS VENDEDORES declaran que entregan EL INMUEBLE, materia de compra venta el 30 de Diciembre del 2012, salvo que medien hechos fortuitos o de fuerza mayor que limiten dicha entrega, otorgándose adicional a lo expuesto un plazo extemporáneo de 30 días adicionales por cualquier imprevisto. (...)” (sic).

11. Ahora bien, obra en el expediente, el documento denominado “Acta de Entrega Condominio Franco” del 14 de mayo de 2013⁷, del cual se aprecia que el señor Legua realizó diversas observaciones al bien inmueble entregado, comprometiéndose el denunciado con subsanar las mismas. Asimismo, a fojas 85 en el expediente obra el documento denominado “Acta Final de Entrega con Levantamiento de Observaciones” del 26 de octubre de 2013, del cual se observa que el señor Legua recibió su bien inmueble.
12. De lo expuesto, queda acreditado que si bien la Inmobiliaria se comprometió con entregar el bien inmueble al denunciante a más tardar el 30 de enero de 2013 (incluyendo el plazo adicional por imprevisto), dicho inmueble le fue entregado recién el 14 de mayo de 2013, fecha en la que el señor Legua efectuó observaciones que originaron que finalmente el inmueble sea entregado el 26 de octubre de 2013.
13. En su recurso de apelación, la Inmobiliaria señaló que si bien existió una demora en la entrega del bien inmueble, esta se originó por culpa de las empresas prestadoras de servicios, las cuales están encargadas de los acabados; no obstante, corresponde indicar que el denunciado no ha presentado ninguna prueba que acredite lo alegado, constituyendo lo señalado un alegato de parte sin sustento probatorio.
14. Cabe señalar que el artículo 162.2° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁸ establece la obligación de los administrados de

⁶ Ver foja 5 a 13 del expediente.

⁷ Ver foja 83 y 84 del expediente.

⁸ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 162°. Carga de la prueba.**
(...)

162.2 Corresponde a los administrados aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas, o aducir alegaciones. (...)



aportar pruebas. Asimismo, el artículo 196° del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al presente procedimiento, dispone que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos⁹.

15. De otra parte, la Inmobiliaria señaló en su recurso impugnativo que el denunciante en su escrito de denuncia no solicitó que se le sancione por haber incurrido en demora en la entrega física del bien inmueble; sin embargo, de la revisión del escrito de denuncia presentado por el señor Legua, se aprecia que éste también denunció la entrega tardía de su bien inmueble al indicar lo siguiente: *“EL INCUMPLIMIENTO A LA FECHA de la entrega SANEADO del inmueble adquirido, ya que a pesar de una entrega física tardía, de una entrega defectuosa y tardía de la independización, el inmueble NO ESTA SANEADO (...)”* (sic).
16. En tal sentido, se advierte que la demora en la entrega física del inmueble también formó parte de la denuncia, de allí que correspondía que la Comisión impute dicho hecho a título de cargo contra el denunciado, por lo cual corresponde desestimar lo alegado por la Inmobiliaria en este punto.
17. Por otro lado, la Inmobiliaria señaló que la Comisión no habría valorado el comportamiento del denunciante en querer perjudicarlo, conforme se aprecia de los escritos remitidos, así como de su actuar en el procedimiento, no asistiendo a ninguna de las audiencias a las cuales citó la Comisión.
18. Sobre el particular, corresponde indicar a la Inmobiliaria que lo alegado no la podría eximir de responsabilidad por los hechos infractores que la autoridad pueda determinar, puesto que el hecho que el denunciante no haya asistido a las audiencias de conciliación del 3 de diciembre de 2014 y 7 de enero de 2015, se encuentra dentro de las prerrogativas que le asisten a dicha parte dentro del procedimiento, de allí que dicha situación no puede considerarse como un aspecto que enerve el pronunciamiento de fondo que emita la autoridad, por lo cual corresponde desestimar lo señalado por la Inmobiliaria.
19. Por tales consideraciones, corresponde confirmar este extremo que declaró fundada la denuncia por infracción de los artículos 18° y 19° del Código.

Respecto a la independización del bien inmueble en el plazo pactado

⁹ **CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 196°.** Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.



20. La Comisión declaró fundada la denuncia contra la Inmobiliaria en este extremo, al haberse acreditado que no independizó el bien inmueble adquirido por el denunciante en el plazo previsto en el contrato de ciento ochenta (180) días desde su entrega física.
21. En la cláusula décimo tercera del contrato de compraventa del bien inmueble materia de denuncia, se aprecia que se estipuló lo siguiente sobre la independización:

“SOBRE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN DÉCIMA TERCERA

(...) obligándose LOS VENEDORES una vez concluida la obra de construcción, a efectuar por su cuenta y costo la correspondiente Declaratoria de Fábrica e Independización de cada una de las unidades inmobiliarias y su Reglamento Interno, incluyendo EL INMUEBLE, e inscribirla ante el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, la entrega de los documentos señalados en el presente párrafo se producirán dentro de los 180 (ciento ochenta) días posteriores a la entrega física del inmueble (...)” (sic).

22. En tal sentido, teniendo en consideración que el bien inmueble fue entregado al señor Legua el 26 de octubre de 2013, el denunciado contaba hasta abril de 2014 para realizar la independización de cada una de las unidades inmobiliarias, conforme se pactó en el contrato de compraventa.
23. Obra en el expediente copia de la Partida de Independización - Régimen de Independización y Copropiedad, cuya fecha de emisión es del 15 de julio de 2014¹⁰.
24. Conforme a lo anterior, se encuentra acreditado que el denunciado no cumplió con realizar la independización del bien inmueble de propiedad del denunciante en el plazo estipulado en el contrato de compraventa.
25. Bajo tales consideraciones, se confirma la resolución apelada en el extremo que declaró fundada la denuncia por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código.

Respecto al levantamiento de la hipoteca del bien inmueble

26. La Comisión declaró fundada la denuncia contra la Inmobiliaria en este extremo, al haberse acreditado que no efectuó el saneamiento legal del inmueble, puesto que sobre el mismo se encontraba inscrita una hipoteca en los Registros Públicos.

¹⁰ Ver fojas 23 y 24 del expediente.



27. De la Partida de Independización - Régimen de Independización y Copropiedad, cuya fecha de emisión es 15 de julio de 2014, en el rubro de Gravámenes y Cargas, se detalló lo siguiente:

“D0001 - GRAVÁMENES Y CARGAS

Anteriores a la independización y de menos de treinta años de antigüedad:

HIPOTECA.- Constituida a favor del BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS hasta por la suma de US\$ 1 306, 5000.00 con el objeto de garantizar las obligaciones contenidas en este título (...).”

28. Ahora bien, en el contrato de compraventa del bien inmueble, se aprecia en la cláusula décimo cuarta, que la Inmobiliaria se comprometió a levantar la hipoteca a favor de una entidad bancaria cuando se realice la independización del bien inmueble, tal como se aprecia a continuación:

“OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO

*DÉCIMO CUARTA: LOS VENDEDORES declaran que en el predio sobre el cual existen los bienes materia de transferencia, se encuentran al momento de celebrar este contrato libre de toda carga, gravamen (...) salvo la hipoteca que por financiamiento del Proyecto LOS VENDEDORES han constituido a favor del Banco Interamericano de Finanzas, **la misma que será cancelada una vez que se cumpla con independizar EL INMUEBLE objeto de transferencia.**”*
(subrayado y resaltado es nuestro) (sic).

29. Por otro lado, obra a fojas 46 y 47 en el expediente, copia de una minuta de cancelación y levantamiento de hipoteca del 17 de noviembre de 2014.
30. De lo expuesto, se aprecia que si bien el denunciado se comprometió contractualmente con levantar la hipoteca en cuestión cuando se independizara el bien inmueble materia de transferencia (15 de julio de 2014), ello no sucedió, en la medida que la Inmobiliaria recién realizó ello el 17 de noviembre de 2014, esto es, cuatro (4) meses después a la fecha que se comprometió, advirtiéndose con ello una infracción a las normas de protección al consumidor.
31. Por tales consideraciones, corresponde confirmar este extremo que declaró fundada la denuncia por infracción de los artículos 18° y 19° del Código.

Sobre la graduación de la sanción

32. Las sanciones de tipo administrativo tienen por principal objeto disuadir o desincentivar la realización de infracciones por parte de los administrados, teniendo como fin último adecuar las conductas al cumplimiento de



determinadas normas. Así, a efectos de graduar la sanción a imponer por una infracción detectada, la Ley 27441, Ley del Procedimiento Administrativo General recoge dentro de los principios de la potestad sancionadora administrativa el de razonabilidad¹¹.

33. El artículo 112° del Código establece que, al momento de aplicar y graduar la sanción, la Comisión debe atender al beneficio ilícito esperado con la realización de la infracción, la probabilidad de detección de la misma, el daño resultante de la infracción, la conducta del infractor a lo largo del procedimiento, los efectos que se pudiesen ocasionar en el mercado, la reincidencia o el incumplimiento reiterado y otros criterios que considere adecuado adoptar¹².

Del cuestionamiento realizado por el denunciante

34. En su escrito del 24 de septiembre de 2015, el señor Legua señaló que la sanción impuesta al denunciado debió ser mayor, al encontrarse acreditado el incumplimiento contractual y el daño causado.
35. Al respecto, cabe precisar que la multa, como sanción administrativa, persigue una finalidad pública por parte del Estado que es desincentivar conductas ilícitas razón por la cual no admite como motivación posible un afán retributivo a favor del particular denunciante. En tal sentido, es la propia Administración Pública la encargada de establecer la procedencia y naturaleza de la sanción a imponer, así como la cuantía de ser el caso, de modo tal que cumpla con los fines públicos antes citados.

¹¹ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 230°.- 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.

¹² **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.



36. La determinación de la magnitud de una infracción es un presupuesto para la aplicación de la potestad punitiva del Estado, la cual responde a la defensa y tutela del interés público asignada exclusivamente a la Administración, no puede invocarse en dicho caso un interés legítimo por parte del denunciante. Por ello, esta no puede cuestionar a través de un medio impugnativo, la decisión que expide la autoridad al respecto.
37. En el régimen general de los recursos impugnativos de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹³ también se contempla el requisito del interés legítimo para habilitar a los administrados a impugnar, en particular en el capítulo que regula los procedimientos¹⁴, similares al presente procedimiento en lo que respecta a la pretensión de la denunciante frente al denunciado.
38. En consecuencia, no corresponde amparar la solicitud del señor Legua respecto al cuestionamiento de la multa impuesta, toda vez que la misma es fijada de manera discrecional por la Administración, de acuerdo con la evaluación que realice de los actuados del procedimiento; por tanto, no existe un interés legítimo del denunciante para cuestionar dicho pronunciamiento.

Del cuestionamiento realizado por la Inmobiliaria

39. La Comisión sancionó a la Inmobiliaria con una multa total de siete (7) UIT de la siguiente forma:
 - 3 UIT, por la demora en la entrega del bien inmueble al denunciante;
 - 2 UIT, por la falta de independización del bien inmueble en el plazo previsto en el contrato de compraventa.
 - 2 UIT, por la falta de saneamiento legal del bien inmueble, dado que sobre el mismo se encontraba inscrita una hipoteca en los Registros Públicos;

¹³ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 206°.- Facultad de contradicción.**

206.1 Conforme a lo señalado en el Artículo 108, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente.

¹⁴ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 227°.- Impugnación.**

227.1 Contra la resolución final recaída en un procedimiento trilateral expedida por una autoridad u órgano sometido a subordinación jerárquica, sólo procede la interposición del recurso de apelación. De no existir superior jerárquico, sólo cabe plantear recurso de reconsideración.



40. La Inmobiliaria señaló en su recurso de apelación no estar de acuerdo con la sanción impuesta por la Comisión, dado que era excesiva, la cual debía ser reconsiderada por la Sala.
41. De la revisión de los criterios de graduación de la sanción (daño al consumidor y probabilidad de detección) aplicados por la Comisión a las infracciones acreditadas, se aprecia que dichos criterios fueron correctamente considerados por la primera instancia.
42. En efecto, esta Sala concuerda con la Comisión al señalar que se produjo un daño al denunciante, dado que se defraudó sus expectativas en recibir el bien inmueble adquirido en la fecha pactada en el contrato de compraventa, además del retraso en realizarse la independización de su inmueble y el levantamiento de la hipoteca que recaía sobre el mismo, lo cual impidió que utilice y disponga de su vivienda de forma idónea, es decir, conforme a las expectativas que le fueron generadas al suscribir el contrato.
43. La Inmobiliaria señaló en su recurso de apelación que no existía daño al consumidor dado que el denunciante no se encontró imposibilitado de transferir y/o vender su inmueble, además de que el denunciante conocía al momento de suscribir la minuta de compraventa que el inmueble era uno a futuro, el cual tiene un procedimiento hasta su inscripción en el registro respectivo, libre de cargas y/o gravámenes, debiéndose considerar que el denunciante es abogado y conoce este tipo de operaciones comerciales.
44. Sobre el particular, corresponde señalar que el hecho de que el denunciante tenga la profesión de abogado y que el bien inmueble haya sido contratado a futuro, no exime al denunciado de entregarlo en la fecha pactada y realizar las gestiones correspondientes de independización y levantamiento de hipoteca conforme a lo pactado contractualmente, afectándose con ello la expectativa del denunciante en recibir su bien inmueble de manera oportuna y debidamente saneado y no con impedimentos en su uso y disposición, como ha quedado acreditado en el presente caso.
45. Por otro lado, respecto a la probabilidad de detección, se aprecia que si bien la Comisión señaló que esta era alta, también se observa que se incurrió en un error material al señalarse un hecho distinto; no obstante este Sala considera que en efecto en el presente caso la probabilidad de detección es alta, pues cualquier consumidor que detecta que un proveedor incurre en una demora en entregar su bien inmueble, independizar el mismo y levantar la hipoteca que recae sobre él, conforme a lo pactado en el contrato de compraventa, tendrá los incentivos suficientes para denunciar este hecho ante la autoridad administrativa.



46. Si bien el denunciado señaló en su recurso de apelación que la infracción detectada no afectó al denunciante, dado que solo buscaba perjudicarlo; cabe señalar que conforme a lo indicado en párrafos precedentes se encuentra acreditado que el denunciante se vio afectado en disponer de su bien inmueble debido a los incumplimientos de la Inmobiliaria, además de que el hecho de que el señor Legua denuncie esta clase de hechos ante la autoridad administrativa no evidencia que el denunciante esté buscando perjudicarlo, dado que cualquier consumidor tiene el derecho de denunciar ante el Indecopi cuando sus derechos como consumidor sean trasgredidos.
47. Por otro lado, cabe señalar que si bien el denunciado en su recurso impugnativo hizo mención a que no obtuvo algún beneficio con las infracciones detectadas; cabe señalar que la Comisión no utilizó como criterio de graduación de la sanción el beneficio ilícito, por lo cual corresponde desestimar lo señalado por el denunciado en este punto.
48. Sin perjuicio de lo anterior, este Colegiado considera que, en atención al principio de razonabilidad previsto en la Ley 27444, respecto a la falta de entrega del bien en el plazo pactado y la falta de saneamiento del bien inmueble, la cuantía de las sanciones impuestas resulta elevada atendiendo a las circunstancias advertidas en el expediente. En efecto, si bien se ha determinado que el denunciado cometió tales infracciones, estas no revisten una gravedad tal que amerite las sanciones impuestas, por lo cual considera pertinente reducirlas en 2 y 1 UIT, respectivamente. En tal sentido, las sanciones quedan de la siguiente manera:
- 2 UIT, por la demora en la entrega del bien inmueble al denunciante.
 - 2 UIT, por la falta de independización del bien inmueble en el plazo previsto en el contrato de compraventa.
 - 1 UIT, por la falta de saneamiento legal del bien inmueble, dado que sobre el mismo se encontraba inscrita una hipoteca en los Registros Públicos
49. En consecuencia, corresponde revocar la resolución apelada en el extremo que sancionó al denunciado con una multa total de siete (7) UIT; y, reformándola, se le sanciona con una multa total de cinco (5) UIT.

Del pago de costas y costos e inscripción en el registro de infracciones y sanciones



50. Atendiendo a los argumentos expuestos y considerando que la Inmobiliaria no ha fundamentado su apelación respecto al pago de las costas y costos del procedimiento e inscripción en el registro de infracciones y sanciones del Indecopi, más allá de la alegada ausencia de infracción a las normas de protección al consumidor, lo cual ha sido desvirtuado en la presente resolución, este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre dichos extremos, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. En consecuencia, corresponde confirmar la Resolución 839-2015/CC2 en los extremos que condenó al denunciado al pago de las costas y costos del procedimiento a favor del denunciante y dispuesto su inscripción en el registro de infracciones y sanciones del Indecopi.

Acciones complementarias

51. Tomando en cuenta la infracción imputada, este Colegiado considera necesario poner en conocimiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley N° 29203, Ley que Crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliaria¹⁵ la presente resolución.

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la Resolución 839-2015/CC2 del 21 de mayo de 2015, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, en los extremos que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Martín Alexander Legua Miranda contra Macala Inmobiliaria S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; al haber quedado acreditado que (i) incurrido en demora en la entrega del bien inmueble al denunciante; (ii) no independizó el bien inmueble en el plazo previsto en el contrato de compraventa de ciento ochenta (180) días desde su entrega física y (iii) no efectuó el saneamiento legal del bien inmueble, puesto que sobre el mismo se encontraba inscrita una hipoteca en los Registros Públicos.

¹⁵ **LEY 29203. LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS.**

Artículo 1°.- De la creación de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. Créase la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 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.



SEGUNDO: Revocar la Resolución 839-2015/CC2, en el extremo que sancionó a Macala Inmobiliaria S.A.C. con una multa total de siete (7) UIT, y reformándola, se le sanciona con una multa total de cinco (5) UIT, de acuerdo al siguiente detalle:

- (i) 2 UIT, por la demora en la entrega del bien inmueble al denunciante.
- (ii) 2 UIT, por la falta de independización del bien inmueble en el plazo previsto en el contrato de compraventa.
- (iii) 1 UIT, por la falta de saneamiento legal del bien inmueble, dado que sobre el mismo se encontraba inscrita una hipoteca en los Registros Públicos.

TERCERO: Confirmar la Resolución 839-2015/CC2, en el extremo que condenó a Macala Inmobiliaria S.A.C. al pago de las costas y costos del procedimiento a favor del señor Martín Alexander Legua Miranda.

CUARTO: Confirmar la Resolución 839-2015/CC2, en el extremo que dispuso la inscripción de Macala Inmobiliaria S.A.C. en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

QUINTO: Remitir 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 Julio Baltazar Durand Carrión, Alejandro José Rospigliosi Vega, Ana Asunción Ampuero Miranda y Paola Liliana Lobatón Fuchs.

JULIO BALTAZAR DURAND CARRIÓN
Presidente