



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

RESOLUCIÓN FINAL N.º 052-2022/CC3

EXPEDIENTE	:	085-2021/CC3
AUTORIDAD	:	COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
ADMINISTRADOS	:	PROMOTORA IBIZA S.A.C. ¹ HELENISSE ARAGÓN ÁLVAREZ ² DESARROLLADORA INMOBILIARIA IBIZA S.A.C. ³ JUAN CARLOS OBREGÓN MENDOZA ⁴
MATERIA	:	PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR DEBER DE IDONEIDAD
ACTIVIDAD	:	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
SANCIONES	:	10.37 UIT (Artículo 19 del Código de Protección y Defensa del Consumidor) 5 UIT (Artículo 111 del Código de Protección y Defensa del Consumidor) 10.37 UIT (Artículo 19 del Código de Protección y Defensa del Consumidor) 5 UIT (Artículo 111 del Código de Protección y Defensa del Consumidor)

SUMILLA: *Se archiva el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de Promotora Ibiza S.A.C., Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C, Helenisse Aragón Álvarez y Juan Carlos Obregón Mendoza por presunta infracción a los artículos 19 y 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (Código), en el extremo referido a la entrega de las unidades del proyecto inmobiliario denominado "Ibiza", en tanto esta conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar los actos ni efectuar los trámites necesarios para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario.*

Se sanciona a Promotora Ibiza S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 del Código, toda vez que se verificó que no realizó los actos ni efectuó los trámites necesarios para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza".

Se sanciona a Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 del Código, toda vez que se verificó que no realizó los actos ni efectuó los trámites necesarios para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza".

¹ Promotora Ibiza S.A.C. está registrada en la base de datos de la SUNAT con RUC N.º 20603321392, y con domicilio fiscal ubicado en calle Echenique Mz. E Lote 45 Urb. Miramar – San Miguel, Lima. Asimismo, se encuentra inscrita en la Partida Registral N.º 14103838.

² La administrada es gerente de Promotora Ibiza S.A.C., según se advierte de la revisión del Documento de Registro de Información del 29 de noviembre de 2021. Está registrada en la base de datos de la RENIEC con DNI N.º 43104669, y con domicilio real ubicado en Jr. Inca Roca N.º 562 Tahuantinsuyo – Independencia, Lima. Asimismo, se encuentra inscrita en la SUNAT con RUC N.º 10431046691.

³ Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C. está registrada en la base de datos de la SUNAT con RUC N.º 20605580433, y con domicilio fiscal ubicado en calle Independencia N.º 1008 Urb. Suquillo – Miraflores, Lima. Asimismo, se encuentra inscrita en la Partida Registral N.º 14412507.

⁴ El administrado es gerente de Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C., según se advierte de la revisión del Documento de Registro de Información del 29 de noviembre de 2021. Está registrado en la base de datos de RENIEC con DNI N.º 46544978, y con domicilio real ubicado en AA.HH. Los Rosales Mz. F lote 1 – Carabayllo, Lima. Asimismo, se encuentra inscrito en la SUNAT con RUC N.º 10465449786.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

Se sanciona a la señora Helenisse Aragón Álvarez, con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias, debido a que participó, durante su periodo de gestión como gerente, en el planeamiento, realización y/o ejecución de la infracción cometida por la Promotora Ibiza S.A.C., en la medida que no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza". Ello en la virtud del artículo 111 del Código.

Se sanciona al señor Juan Carlos Obregón Mendoza, con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias, debido a que participó, durante su periodo de gestión como gerente, en el planeamiento, realización y/o ejecución de la infracción cometida por la Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C., en la medida que no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza". Ello en la virtud del artículo 111 del Código.

Lima, 30 de junio de 2022

I. ANTECEDENTES

1. El 31 de julio de 2018, Promotora Ibiza S.A. (Promotora Ibiza) adquirió el terreno ubicado en Calle Echenique Sublote 45 E Urbanización Miramar San Miguel, lugar donde se desarrolla el proyecto inmobiliario Ibiza. Ello según la minuta 7070, Kardex 178237 elaborada en la Notaría Jorge Luis Gonzales Loli.
2. A través del escrito del 19 de noviembre de 2019⁵, FPI S.A.C.⁶ (FPI) indicó que el proyecto inmobiliario estaba conformado por: (i) 95 departamentos; (ii) 48 estacionamientos; (iii) 26 depósitos; y, (iv) un local comercial. Siendo que, a dicha fecha, se habían vendido 39 departamentos.
3. Por Carta N.º 4353-2019/INDECOPI-GSF del 12 de diciembre de 2019, la Dirección de Fiscalización (DFI) requirió a FPI que remita copia de 4 contratos de compraventa del total 39 ventas efectuadas (ello en calidad de muestra). En atención a ello, se evidenció que Promotora Ibiza suscribió los 4 contratos de compraventa de fecha: (i) 20 de agosto de 2019; (ii) 6 y 30 de mayo de 2019; y (iii) 27 de junio de 2019.
4. De la revisión de la Partida Electrónica N.º 49014485 Zona Registral N.º IX – Sede Lima oficina Registral Lima, se aprecia que el 14 de febrero de 2020, Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C. (Desarrolladora) adquirió, mediante un contrato de compraventa suscrito con Promotora Ibiza, la propiedad del terreno donde se desarrollaría el proyecto inmobiliario Ibiza.
5. Mediante escrito de fecha 14 de setiembre de 2021, en respuesta a un requerimiento de información solicitado por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3 (Secretaría Técnica) mediante Carta N.º 305-2021-CC3/INDECOPI del 1 de setiembre de 2021⁷, Desarrolladora adjuntó un listado de consumidores que

⁵ Ver tomo VI, página 1 del expediente virtual.

⁶ Mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021, la Secretaría Técnica advirtió que dicha empresa únicamente suscribió un contrato denominado "Contrato de locación de Servicios Profesionales" con Promotora Ibiza a fin de prestar los servicios de publicidad.

⁷ Cabe precisar que a través de dicha carta se requirió a Desarrolladora Ibiza lo siguiente:
(i) Número total de unidades inmobiliarias (departamentos, estacionamientos, depósitos, entre otros) que conforman el proyecto inmobiliario.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

- adquirieron un inmueble del proyecto inmobiliario Ibiza, a través del cual se pudo observar que suscribió 2 contratos de compraventa de fechas 24 de marzo de 2020 y 20 de agosto de 2020.
6. En atención a que Desarrolladora adquirió únicamente la propiedad del terreno donde se realizaría el citado proyecto inmobiliario, informó a todos los adquirentes, mediante los comunicados del 28 de abril y 09 de diciembre de 2020, 29 y 30 de enero de 2021, que se encargaría de la construcción del referido proyecto. No obstante, no presentó ningún medio de prueba que permita verificar la transferencia de las obligaciones y responsabilidades que asumiría respecto a los anteriores consumidores que habían adquirido un inmueble del proyecto inmobiliario de Promotora Ibiza.
 7. El 29 de noviembre de 2021, a través de la Plataforma de Interoperatividad del Estado (PIDE) la Secretaría Técnica consultó la información de las partidas electrónicas de ambas personas jurídicas obteniendo como resultado que la señora Helenisse Aragón Álvarez (señora Aragón) era Gerente de Promotora Ibiza desde el 2 de diciembre de 2020, y el señor Juan Carlos Obregón Mendoza (señor Obregón) era el gerente de Desarrolladora desde 4 de diciembre de 2019.
 8. En ese sentido, mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021⁸, la Secretaría Técnica, inició un procedimiento administrativo sancionador (PAS) en contra de Promotora Ibiza, su gerente, la señora Aragón, Desarrolladora y su gerente, el señor

- (ii) Un archivo Excel que contenga información del total de personas que han suscrito un contrato de compraventa con su representada para adquirir alguna(s) de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto inmobiliario, debiendo identificar la fecha en tales contratos fueron suscritos y fecha de entrega del inmueble
- (iii) Adjuntar copia de los contratos suscritos con los consumidores que adquirieron un inmueble correspondiente al proyecto inmobiliario.
- (iv) Adjuntar copia del contrato de compraventa del terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario Ibiza ubicado en Calle Echenique Sublote 15 urbanización Miramar ~ San Miguel que celebró con Promotora Ibiza S.A.C. Asimismo, precise si en el referido contrato se pactó únicamente la transferencia de propiedad del inmueble o también se consideró el traslado de otro de tipo de obligaciones en relación con el proyecto inmobiliario.
- (v) Precise que obligaciones mantiene, a la fecha, con los consumidores que suscribieron un contrato de compraventa con su representada

No obstante, Desarrolladora cumplió con presentar la totalidad de contratos de compraventa suscritos con los consumidores.

⁸ La Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021 fue debidamente notificada de la siguiente manera:

Administrado	Fecha de notificación	Dirección de Notificación (domicilios fiscales)
Promotora Ibiza S.A.C	Notificada el 19 de enero de 2022	Calle Echenique Mz. E Lote 45 Urb. Miramar – San Miguel Lima
Helenisse Aragón Álvarez	Notificada el 5 de enero de 2022	Jr. Inca Roca N.º 562 Tahuantinsuyo – Independencia, Lima
Desarrolla Inmobiliaria Ibiza S.A.C.	Notificada el 29 de diciembre de 2021	Jr. Huallaga N.º 160 Int 315 Cercado Lima
Juan Carlos Obregón Mendoza	Notificada el 5 enero de 2022	AA.HH. Los Rosales Mz F Lt 1 Carabayllo, Lima

Asimismo, cabe mencionar que a través de la referida resolución se solicitó a los administrado:

- (i) Remitir las declaraciones juradas presentadas ante la autoridad tributaria, en las cuales conste el volumen de venta de los últimos dos (2) años, con el objeto de verificar el monto total de sus ventas o ingresos brutos percibidos.
- (ii) Precisar si las empresas Promotora Ibiza y Desarrolladora habrían suscrito algún contrato, acuerdo o convenio a través del cual definieron o transfirieron las obligaciones que mantenían frente a los consumidores que adquirieron alguna unidad inmobiliaria del proyecto inmobiliario "Ibiza". De ser su respuesta afirmativa, se le solicita que presente copia del referido contrato, acuerdo o convenio.
- (iii) Precisar claramente qué obligaciones mantiene, a la fecha, Promotora Ibiza y Desarrolladora, con los consumidores que suscribieron un contrato de compraventa para adquirir alguna unidad inmobiliaria del proyecto inmobiliario "Ibiza" (departamentos, estacionamientos, depósitos, entre otros).
- (iv) Remitir los contratos de compraventa que habrían suscrito con cada consumidor que adquirió alguna unidad inmobiliaria del proyecto inmobiliario "Ibiza", conforme a la información indicada en el numeral precedente.
- (v) Precisar si a la fecha han suscrito con alguno(s) de los adquirentes de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto inmobiliario "Ibiza", algún documento de resolución contractual.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

Obregón, por presuntos incumplimientos a las disposiciones de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (Código), en los siguientes términos⁹:

IV. RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA TÉCNICA

PRIMERO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Promotora Ibiza S.A.C. y Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 19 del dicho cuerpo legal, toda vez que no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario "Ibiza" dentro del plazo pactado.

SEGUNDO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Promotora Ibiza S.A.C. y Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 19 del dicho cuerpo legal en tanto no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza", ubicado en Calle Echenique Sublote 45 E Urbanización Miramar San Miguel.

TERCERO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de la señora Helenisse Aragón Álvarez, en su calidad de gerente de Promotora Ibiza S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 111 del dicho cuerpo legal, toda vez que no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario "Ibiza" dentro del plazo pactado.

CUARTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de la señora Helenisse Aragón Álvarez, en su calidad de gerente de Promotora Ibiza S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 111 del dicho cuerpo legal, en tanto no habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza", ubicado en Calle Echenique Sublote 45 E Urbanización Miramar San Miguel.

QUINTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra del señor Juan Carlos Obregón Mendoza, en su calidad de gerente de Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 111 del dicho cuerpo legal, toda vez que no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles de proyecto inmobiliario "Ibiza" dentro del plazo pactado.

SEXTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra del señor Juan Carlos Obregón Mendoza, en su calidad de gerente de Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C. a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 111 del dicho cuerpo en tanto no habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza", ubicado en Calle Echenique Sublote 45 E Urbanización Miramar San Miguel."

9. A pesar de haber sido válidamente notificados, los administrados no presentaron descargos a la imputación formulada mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021.

⁹ Es oportuno mencionar que las diligencias e inspecciones que motivaron el inicio del presente procedimiento fueron desarrolladas por la Dirección de Fiscalización (antes, Gerencia de Supervisión y Fiscalización), considerando la delegación de la función de supervisión que la Secretaría Técnica materializó mediante Memorandum N.º 404-2018/CC3, del 20 de julio de 2018.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

10. El 01 de abril de 2022 personal de la Secretaría Técnica realizó una acción de supervisión presencial en las instalaciones donde se desarrollaría el proyecto inmobiliario denominado "Ibiza" (actualmente "Cala"¹⁰) a fin de verificar el estado del proyecto. Como resultado, se observó que el proyecto inmobiliario supervisado no se encuentra concluido.
11. Mediante Resolución N.º 4 del 11 de abril de 2022, la Secretaría Técnica, resolvió citar a la señora Aragón (en su calidad de gerente de Promotora Ibiza¹¹), el señor Obregón (en su calidad de gerente de Desarrolladora¹²) y los representantes legales actuales de Promotora Ibiza y Desarrolladora, a una diligencia de supervisión en las instalaciones ubicadas en Jr. Huallaga N.º 160, Interior 316 Cercado de Lima¹³, con la finalidad de esclarecer los hechos imputados en el presente procedimiento. Dicha diligencia se llevaría a cabo el día 22 de abril de 2022.
12. El 22 de abril de 2022, personal de la Secretaría Técnica realizó la diligencia de supervisión programada. Sin embargo, únicamente se apersonó la señora Jennifer Grace Merlo Díaz, identificada con DNI N.º 42912651, actual representante de Promotora Ibiza¹⁴. En dicha oportunidad señaló lo siguiente:
 - (i) La señora Aragón y el señor Obregón ya no laboran y no tienen ningún vínculo contractual con las empresas materia del procedimiento. No brindó mayor información al respecto.
 - (ii) El proyecto inmobiliario Ibiza actualmente se denomina Cala y a la fecha serían 73 personas aproximadamente las que han adquirido un inmueble del referido proyecto, sin embargo, desconoce si alguno de los consumidores ha solicitado la devolución. Además, señaló que el referido proyecto fue vendido a Desarrolladora, no obstante, no presentó ningún medio de prueba que permita verificar la transferencia de las obligaciones respecto a los consumidores que habían adquirido un inmueble del proyecto inmobiliario de Promotora Ibiza.
 - (iii) Fijó un domicilio procesal electrónico (proceso.legales.50@gmail.com) a fin de que en adelante se le notifiquen los actos emitidos en el marco de presente procedimiento.
13. Mediante Resolución N.º 5 del 26 de abril de 2022, la Secretaría Técnica trasladó a los administrados las actas de supervisión de las diligencias realizadas el 01 y 22 de abril de 2022.
14. A través de la Resolución N.º 06 del 24 de mayo de 2022, se puso en conocimiento de Promotora Ibiza, la señora Aragón, Desarrolladora y el señor Obregón, el Informe

¹⁰ Es preciso indicar que el 15 de diciembre de 2020, la Dirección de Fiscalización realizó una acción de supervisión en la dirección donde se realizaría la construcción del proyecto inmobiliario Ibiza, advirtiendo que existía una publicidad en el cual se indicaba el nombre de "Cala". Asimismo, en la acción de supervisión efectuada por personal de la Secretaría Técnica el 22 de abril de 2022, se dejó constancia que la representante de Promotora Ibiza indicó que actualmente el proyecto inmobiliario cambió de nombre a "Cala".

¹¹ De acuerdo con lo advertido en el Documento de Registro de Información del 29 de noviembre de 2021.

¹² De acuerdo con lo advertido en el Documento de Registro de Información del 29 de noviembre de 2021.

¹³ Cabe precisar que se citó a los administrados para ser entrevistados en dicha dirección en la medida que Desarrolladora señaló, por escrito del 14 de setiembre de 2021, como suya la referida dirección, asimismo, la ubicación coincidía con el anterior domicilio fiscal de Promotora Ibiza.

¹⁴ En dicha acción de supervisión, la representante de Promotora Ibiza presentó su poder de representación.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

Final de Instrucción N.º 024-2022/CC3-ST (IFI)¹⁵, otorgándoseles un plazo de cinco (5) días hábiles para la presentación de sus descargos.

15. A pesar de haber sido válidamente notificados, los administrados no presentaron descargos al IFI.
16. En ese sentido, corresponde a la Comisión de Protección al Consumidor N° 3 (Comisión) emitir la decisión final en el PAS iniciado en contra de Promotora Ibiza, la señora Aragón, Desarrolladora y el señor Obregón.

II. ANÁLISIS

2.1 Cuestiones previas:

A. Sobre las imputaciones de cargos por infracción al artículo 108 del Código

17. Mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021, la Secretaría Técnica imputó a Promotora Ibiza, Desarrolladora, la señora Aragón y el señor Obregón la comisión de dos (2) presuntas conductas infractoras, señalándose que las mismas vulneraban el artículo 108 del Código, en relación con lo previsto en los artículos 19 y 111 del Código.
18. Cabe precisar que, según el artículo 108 del Código¹⁶, constituye infracción administrativa toda conducta del proveedor que vulnere o transgreda alguna disposición del Código, tanto si implica violar los derechos reconocidos a los consumidores o incumplir las obligaciones impuestas a los proveedores. Así, precisamente los artículos 19 y 111 del Código recogen tales derechos y obligaciones: por un lado, el deber del administrado de responder por la idoneidad de los productos y servicios inmobiliarios que ofrecen y prestan (artículo 19 del Código); y, por otro, el deber de los gerentes (como personas que ejercen la dirección y administración del proveedor) respecto a responder de forma solidaria por la realización o ejecución de infracciones administrativas (artículo 111 del Código).
19. No obstante, en recientes pronunciamientos con imputaciones similares¹⁷, la Sala Especializada en Protección al Consumidor (Sala) señaló que, según el principio de especialidad, *“la autoridad administrativa debe escoger el tipo jurídico específico que*

¹⁵ A través del IFI, la Secretaría Técnica propuso imponer las siguientes sanciones: (i) 10.37 UIT tanto a Promotora Ibiza como a Desarrolladora por presunta infracción al artículo 19 del Código, debido a que no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ibiza”, ubicado en Calle Echenique Sublote 15 E Urbanización Miramar San Miguel; (ii) 5 UIT a Helenisse Aragón Álvarez por presunta infracción al artículo 111 del Código, debido a que no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ibiza”, ubicado en Calle Echenique Sublote 45 E Urbanización Miramar San Miguel; y, (iii) 5 UIT a Juan Carlos Obregón Mendoza, en por presunta infracción al artículo 111 del Código, en tanto en tanto no habrían cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ibiza”, ubicado en Calle Echenique Sublote 45 E Urbanización Miramar San Miguel.

¹⁶ **CÓDIGO**

Artículo 108.- Infracciones administrativas.

Constituye infracción administrativa la conducta del proveedor que transgrede las disposiciones del presente Código, tanto si ello implica violar los derechos reconocidos a los consumidores como incumplir las obligaciones que estas normas imponen a los proveedores. También son supuestos de infracción administrativa el incumplimiento de acuerdos conciliatorios 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, de laudos arbitrales, y aquellos previstos en el Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, y en las normas que lo complementen o sustituyan.

¹⁷ Ver, por ejemplo, Resoluciones N.º 0394-2022/SPC-INDECOPI del 28 de febrero de 2022 y 1504-2021/SPC-INDECOPI 05 de julio de 2021.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

corresponda al caso concreto”, excluyendo al artículo 108 del Código. Por tanto, esta Comisión estima pertinente analizar la responsabilidad de Promotora Ibiza y Desarrolladora únicamente en base a lo previsto en el artículo 19, así como la responsabilidad de la señora Aragón y el señor Obregón únicamente en base a lo previsto en el artículo 111 del Código.

20. Cabe señalar que esta precisión en la imputación no vulnera el derecho de defensa de los administrados, pues como se ha mencionado, las conductas objeto de análisis también fueron calificadas como infractoras de los artículos 19 y 111 del Código, por lo que los administrados tuvieron pleno conocimiento del tipo infractor que se les imputaba.

B. Sobre las conductas en la imputación de cargos

21. El artículo 248¹⁸ del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (TUO de la LPAG) señala que, solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, siendo que, las disposiciones reglamentarias pueden especificar aquellas dirigidas a identificar las conductas, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente.
22. El artículo 19¹⁹ del Código establece expresamente la obligación de los proveedores de responder por la idoneidad del servicio que ofrecen, como el servicio de venta de inmuebles, lo cual exige que cumplan con entregar a los consumidores las unidades inmobiliarias que estos adquirieron, 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.
23. Por otro lado, de conformidad con lo señalado en el artículo 111 del Código²⁰, atendiendo a la naturaleza de la conducta infractora, las personas que ejerzan la

¹⁸ **TUO de la LPAG**

Artículo 248 Principios de la potestad sancionadora administrativa

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

4. Tipicidad. - Solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo pueden especificar o graduar aquellas dirigidas a identificar las conductas o determinar sanciones, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente, salvo los casos en que la ley o Decreto Legislativo permita tipificar infracciones por norma reglamentaria.

A través de la tipificación de infracciones no se puede imponer a los administrados el cumplimiento de obligaciones que no estén previstas previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda.

En la configuración de los regímenes sancionadores se evita la tipificación de infracciones con idéntico supuesto de hecho e idéntico fundamento respecto de aquellos delitos o faltas ya establecidos en las leyes penales o respecto de aquellas infracciones ya tipificadas en otras normas administrativas sancionadoras.

¹⁹ **Código**

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.

²⁰ **CÓDIGO**

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.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

- 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.
24. En atención a las acciones de supervisión realizadas por la DFI, la Secretaría Técnica, mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021, imputó a Promotora Ibiza y Desarrolladora la comisión de las siguientes dos (2) conductas, calificadas -siguiendo las disposiciones del artículo 254 del TUO de la LPAG- como contrarias a lo previsto por el artículo 19²¹ del Código: (i) no haber hecho la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto denominado "Ibiza" (actualmente "Cala"), ubicado en calle Echenique Sublote 45 E Urb. Miramar - San Miguel; y, (ii) no haber cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del citado proyecto inmobiliario.
25. Asimismo, mediante Resolución N.º 1 se imputó a la señora Aragón y al señor Obregón, en su calidad de gerentes de Promotora Ibiza y Desarrolladora, respectivamente, haber participado solidariamente con la empresa a la que representaban²² en el planeamiento, realización o ejecución por: (i) no haber hecho la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto denominado "Ibiza" (actualmente "Cala"), ubicado en calle Echenique Sublote 45 E Urb. Miramar - San Miguel; y, (ii) no haber cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del citado proyecto inmobiliario.
26. Así, aunque a través de la resolución de imputación de cargos la Secretaría Técnica señaló que la conducta de Promotora Ibiza, la señora Aragón, el señor Obregón y Desarrolladora, referida a entregar las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario "Ibiza" dentro del plazo pactado podría configurar una nueva infracción a lo previsto en los artículos 19 y 111 del Código, de una mejor valoración de los actuados se advierte que dicha conducta se subsume en aquella referida a no haber realizado las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza".
27. Por las consideraciones antes indicadas, esta Comisión considera que corresponde archivar los siguientes extremos del PAS iniciado en contra de Promotora Ibiza, Desarrolladora, la señora Aragón y el señor Obregón, no correspondiendo determinar su responsabilidad por infracción a las normas del Código respecto a que:

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

²¹ **CÓDIGO**

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.

²² **Código**

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

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

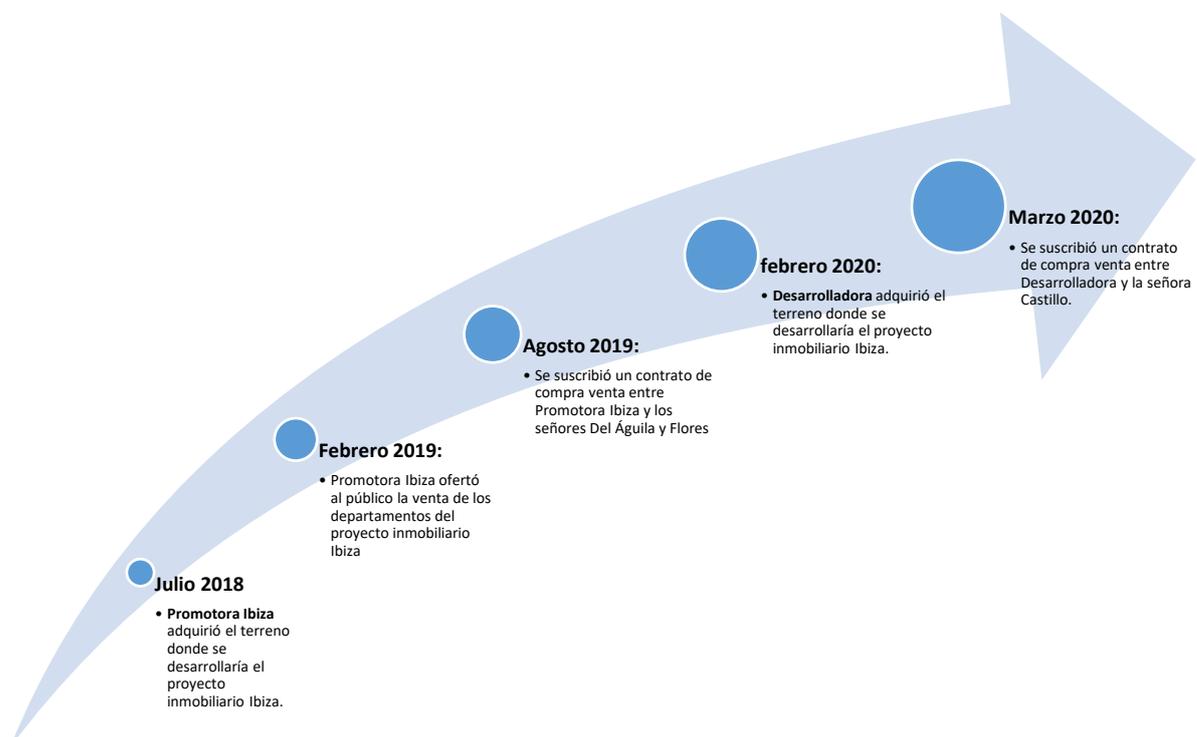
E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>

- a) Promotora Ibiza y Desarrolladora habrían vulnerado el artículo 19 del Código, toda vez que no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Ibiza” dentro del plazo pactado.
- b) La señora Aragón, en su calidad de gerente de Promotora Ibiza, habría vulnerado el artículo 111 del Código, toda vez que no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Ibiza” dentro del plazo pactado.
- c) El señor Obregón, en su calidad de gerente de Desarrolladora, habría vulnerado el artículo 111 del Código, toda vez que no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles de proyecto inmobiliario “Ibiza” dentro del plazo pactado.

2.2 Sobre el análisis de responsabilidad

Sobre las empresas inmobiliarias

28. Sobre el particular, en primer lugar, esta Comisión considera oportuno realizar una línea de tiempo a fin de identificar cronológicamente los principales hechos que ocurrieron en relación con el proyecto inmobiliario Ibiza respecto a las empresas inmobiliarias:



29. En virtud a ello, corresponde identificar la participación de cada administrado en la realización del proyecto inmobiliario:

(i) Sobre la participación de Promotora Ibiza en el proyecto inmobiliario Ibiza (actualmente Cala)



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

30. En la etapa de supervisión se pudo verificar que con fecha 31 de julio de 2018, Promotora Ibiza adquirió el terreno donde se desarrollaría el proyecto inmobiliario Ibiza, según la minuta 7070, Kardex 178237 elaborada en la Notaría Jorge Luis Gonzales Loli.
31. El 02 de octubre 2019 la DFI realizó una acción de supervisión en el establecimiento de la empresa FPI. En dicha oportunidad se recabó copia de dos contratos de compraventa que solía suscribir Promotora Ibiza con sus consumidores para transferir la propiedad a futuro de los inmuebles del proyecto inmobiliario, además, de la revisión de los mismos se advirtió que los inmuebles serían entregados en enero de 2021²³.

7. Fecha de entrega de LAS/S UNIDAD/ES INMOBILIARIAS/S

La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de diciembre de 2020 y la entrega de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento. Las partes acuerdan que la fecha de entrega señala en el presente párrafo, se encuentra sujeta a que todas LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S materia de contrato, se encuentre/n debidamente cancelada/s, y a lo establecido en la cláusula quinta de EL CONTRATO, de lo contrario, no se realizará el acto de entrega

32. Por escrito de fecha 29 de octubre de 2019²⁴, FPI indicó que el proyecto inmobiliario Ibiza se ofertaba desde febrero de 2019. Además, mediante escrito del 19 de noviembre de 2019²⁵ informó que, respecto al referido proyecto, a dicha fecha, se habían vendido: (i) 39 departamentos de un universo total de 95; (ii) 12 estacionamientos de un total de 48; (iii) 5 depósitos de un universo de 26; y, (iv) contaban con un local comercial que aún no se había vendido.
33. En virtud de la totalidad de consumidores reportados por FPI al 29 de octubre de 2019, la DFI mediante Informe N.º 918-2019/GSF del 27 de noviembre de 2019, consideró oportuno realizar una muestra representativa, tomando en cuenta el número total de ventas (departamentos, estacionamiento y depósitos); por lo que, mediante Carta N.º 4353-2019/INDECOPI-GSF del 12 de diciembre de 2019, la DFI requirió a FPI que remita copia de 4 contratos de compraventa²⁶. De la revisión de dichos documentos se pudo verificar que estos habían sido suscritos por Promotora Ibiza, como vendedora, conforme se muestra a continuación:

ANEXO I

1. De la identificación de EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES:

Nombres y apellidos	
Nº de D.N.I	
Estado Civil	Casada
Ocupación y/o profesión	Independiente
Nacionalidad	Peruana
Nombres y apellidos	
Nº de D.N.I	
Estado Civil	Casado

²³ Resulta importante indicar que el domicilio de la referida empresa se encontró ubicado en Jr. Huallaga N.º 160, oficina 316, Cercado de Lima.

²⁴ Ver tomo VI, página 1 del expediente virtual.

²⁵ Ver tomo VI, página 536 del expediente virtual.

²⁶ Resulta importante mencionar que la Secretaría Técnica solicitó a todos los administrados involucradas en el proyecto inmobiliario que presenten de todos los contratos de compraventa suscritos con los consumidores.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

Ocupación y/o profesión	Contador
Nacionalidad	Peruana
Domicilio a efectos del presente contrato	
Correo/s electrónico/s para la recepción válida de las comunicaciones por parte de LA VENDEDORA	
Telefonos para recepción de comunicaciones	

2. De la Identificación de LA VENDEDORA:

Denominación	PROMOTORA IBIZA SAC
Registro Único de Contribuyente N°	206033221392
Número de Partida en el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima	14103838
Domicilio a efectos del presente contrato	Jr. Huallaga N° 160, Of. 316, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima
Nombre del representante que interviene en el presente contrato	YULI SARA CÁCERES FUENTES
Documento Nacional de Identidad del representante que interviene en el presente contrato	

3. Identificación de EL TERRENO MATRIZ:

Ubicación	Calle Echenique – Sub Lote 45 – E Urbanización Miramar, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, cuyo linderos y medida perimétricas se encuentra inscritas en la Partida Electrónico N° 49014485 (...)
Nombre del Proyecto Inmobiliario	Residencial Ibiza

34. Asimismo, con relación a la fecha de entrega de los inmuebles, se ha podido identificar las siguientes fechas²⁷:

TIPO DE INMUEBLE	ADQUIRIENTE	SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	CLÁUSULA	FECHA DE ENTREGA
Departamento		26/08/2019	La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de diciembre de 2020, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...) ²⁸	ENERO 2021
Estacionamiento		30/05/2019	La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de agosto de 2020, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...) ²⁹	SEPTIEMBRE 2020
Departamento		06/05/2019	La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de agosto de 2020, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...) ³⁰	SEPTIEMBRE 2020

²⁷ Muestreo realizado por la DFI (antes, Gerencia de Supervisión y Fiscalización) mediante el Informe N.º 918-2019/GSF.

²⁸ Ver tomo VIII, página 192 del expediente virtual.

²⁹ Ver tomo VIII, página 211 del expediente virtual.

³⁰ Ver tomo VIII, página 229 del expediente virtual.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

Departamento		27/06/2019	La fecha de culminación de EL PROYECTO se encuentra prevista para el 30 de agosto de 2020, y la entrega (...) se efectuará dentro de los 30 días posteriores a dicho evento (...) ³¹	SEPTIEMBRE 2020
--------------	--	------------	---	--------------------

35. En relación con dichos documentos, es importante mencionar que los mismos resultan vigentes y válidos a la fecha, en la medida que ambas partes manifestaron su decisión de trasladar la propiedad de los inmuebles correspondientes al proyecto inmobiliario Ibiza, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1351³² del Código Civil, además, no se verifica que haya existido de por medio una resolución o rescisión de los contratos³³, aún más, cuando por Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021, se solicitó a los administrados que indiquen si a la fecha habían pactado con alguno de los consumidores resoluciones contractuales.
36. Adicionalmente, resulta oportuno indicar que, si bien se ha podido advertir que Desarrolladora adquirió el terreno donde se construiría el proyecto inmobiliario Ibiza e indicó que sería la responsable de la construcción del proyecto inmobiliario³⁴, lo cierto es que no se verificó la existencia de pruebas que acrediten que se realizó una cesión de posición contractual de Promotora Ibiza a Desarrolladora. Ello, a fin de que este último responda contractualmente por la entrega a los consumidores que adquirieron un departamento previamente a la venta del terreno; por lo que, más allá de lo dicho por Desarrolladora, por lo menos respecto a los contratos anteriores que fueron materia de muestra, se le imputa la responsabilidad como vendedor obligado.
37. Ello adquiere mayor relevancia, en la medida que los administrados no presentaron la documentación requerida por la Secretaría Técnica mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021, respecto a si habían suscrito algún contrato, acuerdo o convenio a través del cual definieron o transfirieron las obligaciones que mantenían frente a los consumidores que adquirieron alguna unidad inmobiliaria del proyecto inmobiliario Ibiza.
38. De lo antes expuesto, se advierte que, Promotora Ibiza participaba en la relación de consumo como propietaria, desarrolladora y vendedora del Proyecto Inmobiliario Ibiza.

(ii) Sobre la participación de Desarrolladora en el proyecto Ibiza (actualmente Cala)

³¹ Ver tomo VIII, página 234 del expediente virtual.

³² **Código Civil**
Artículo 1351:
El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

³³ **Código Civil**
Artículo 1370:
La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo
Artículo 1371:
La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.

³⁴ De acuerdo a lo señalado por la representante de Promotora Ibiza en la diligencia llevada a cabo el 22 de abril de 2022, además, de lo señalado por Desarrolladora en su escrito del 14 de setiembre de 2021



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

39. Mediante escrito de fecha 14 de setiembre de 2021³⁵, Desarrolladora, antes del inicio del PAS) presentó la escritura pública, a través de la cual se advirtió que, desde el 14 de febrero de 2020, es decir, antes de la fecha de entrega pactada de los departamentos, adquirió la propiedad del terreno donde se ubica el proyecto inmobiliario Ibiza, esto se aprecia de la revisión de la Partida Electrónica N.º 49014485 Zona Registral N.º IX – Sede Lima oficina Registral Lima.

ZONA REGISTRAL N.º IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LTMA
N.º Partida: 49014485

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
FRENTE A LA CALLE ECHENIQUE
SUB LOTE 45-E
URBANIZACIÓN MIRAMAR
SAN MIGUEL**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00009

COMPRAVENTA.-
DESARROLLADORA INMOBILIARIA IBIZA S.A.C., inscrita en la Partida N.º 14412507 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en esta Partida, en mérito a la venta otorgada a su favor por la anterior propietaria **PROMOTORA IBIZA S.A.C.**, por el precio de **S/190,612.00 soles**, los cuales serán cancelados en cuotas según consta en el cronograma establecido. *Se deja constancia que la vendedora renuncia a la Hipoteca Legal generada a consecuencia del saldo impago, conforme a lo previsto en el artículo 1120 del Código Civil.* Así consta en la Escritura Pública de fecha 14/02/2020 y aclaratoria del 13/03/2020 ambas otorgadas ante notario de Lima, Jorge Luis Gonzales Loli. El título fue presentado el 20/02/2020 a las 12:11:53 PM horas, bajo el N.º 2020-00464920 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 607.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00006453-201 00007298-201 00193815-01.-LIMA, 10 de Julio de 2020.

ADA VILCETA PERALES YEBRA
Registrador Público
Oficina Registral N.º IX - Sede Lima

PIDE COPIA...
teroperabilidad...
...ante el D.L. N.º 1246

40. En ese mismo escrito, Desarrolladora adjuntó un listado en formato *Excel* mediante el cual se advierte una lista de los consumidores que llegaron a adquirir un inmueble del proyecto inmobiliario en cuestión, dentro del cual se observó que Desarrolladora suscribió dos contratos de compraventa con los señores Castillo Pineda (de fecha 24 de marzo de 2020)³⁶ y Maldonado Taype (de fecha 20 de agosto de 2020)³⁷ a fin de trasladar la propiedad a futuro de los departamentos 403 y 702, respectivamente. Sin embargo, no presentó los citados documentos.
41. Cabe resaltar que de la revisión de dicha lista en formato Excel, si bien Desarrolladora reportó la misma cantidad de inmuebles que conforman el proyecto inmobiliario, esto

³⁵ Cabe indicar que dicho escrito fue presentado en atención a un requerimiento de información solicitado por la Secretaría Técnica mediante carta N.º 305-2021-CC3/INDECOPI del 1 de setiembre de 2021, **antes del inicio del presente PAS.**

³⁶ La señora Castillo Pineda suscribió un contrato de compraventa de fecha 24 de marzo de 2020 a fin de adquirir el departamento 403 con un área total de 64.67 m².

³⁷ El señor Maldonado Taype suscribió un contrato de compraventa de fecha 20 de agosto de 2020 a fin de adquirir el departamento 702 con un área total de 36.73 m².



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

es, 95 departamentos, 48 estacionamientos, 26 depósitos y un local comercial, lo cierto es que difiere en el número de ventas de departamentos³⁸; por lo que a criterio de este Colegiado solo tomará en cuenta la información brindada por FPI al ser más completa, no obstante, a la fecha de la emisión de la presente resolución, podría darse el caso que existan más consumidores que hayan adquirido un inmueble del proyecto inmobiliario³⁹.

42. Por otro lado, es preciso indicar que Desarrolladora señaló que informó a todos los consumidores, mediante los comunicados del 28 de abril y 09 de diciembre de 2020⁴⁰, 29 y 30 de enero de 2021, que se encargaría de la construcción del referido proyecto, conforme se muestra a continuación:

COMUNICADO

Lima, 28 de abril del 2020

A nuestros clientes y a la comunidad

En una situación como la actual, en la que el bienestar de la comunidad exige acciones excepcionales, nos sumamos plenamente a las medidas de cuarentena comunicadas por las autoridades.

(...)

*El anuncio de cuarentena implica la paralización de todas nuestras obras, **sin embargo, debemos manifestar que el compromiso de nuestra empresa será culminar y entregar todos nuestros proyectos inmobiliarios.** En cuanto al personal de la empresa, ya venimos aplicando con eficiencia un sistema teletrabajo para que nuestros trabajadores laboren en su casa. Tenemos tecnología de punta que nos permitirá tener una comunicación fluida y reuniones a distancia. Ya están en marcha nuestros procesos de gestión de riesgo y continuidad del negocio.*

COMUNICADO

Lima, 09 de diciembre del 2020

DESARROLLADORA INMOBILIARIA IBIZA SAC entiende el momento por el que actualmente atraviesa el mundo entero frente a la emergencia suscitada por el COVID-19. Por eso en medio de una situación que puede generar incertidumbre para muchos y poner a prueba nuestra vida, somos conscientes del papel que debemos jugar como organización y como sociedad para salir adelante unidos. Por eso queremos comunicar las decisiones que nuestra empresa ha tomado frente a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

(...)

*Asimismo, (...), **queremos brindarles a nuestros clientes no solo la confianza sobre el desarrollo del Proyecto, sino también la culminación del mismo, por lo que, debemos manifestar que la obra se encontrará paralizada todo el mes de diciembre por fiestas navideñas, retomando el inicio de la ejecución de la obra a partir del 11 de enero del 2020.***

43. Finalmente, resulta importante mencionar que en el escrito del 14 de setiembre de 2021, la propia Desarrolladora indicó a la Secretaría Técnica que, suscribió con Promotora Ibiza una minuta de compraventa del terreno donde se construiría el proyecto, la cual “*versa sobre una compra venta del terreno, sin embargo, luego de*

³⁸ Si bien, FPI señaló que se habían vendido un total de 39 departamentos, a través del escrito Desarrolladora detalló que se habían vendido 29.

³⁹ Es oportuno mencionar que de la revisión del portal web del Indecopi “mira a quien le compras” (<https://enlinea.indecopi.gob.pe/miraquienlecompras/#/inicio>) se buscó a ambas personas jurídicas (Promotora Ibiza y Desarrolladora) identificando que únicamente respecto a Promotora Ibiza existían dos denuncias presentadas por los señores Lay Díaz y Montoya Díaz ante la Comisión de Protección al Consumidor N.º2, entre otros aspectos, por modificar la fecha de entrega de los departamentos del proyecto inmobiliaria Ibiza. Sin embargo, dichos consumidores no aparecen en la lista de compradores reportada tanto por Promotora Ibiza como Desarrolladora.

⁴⁰ Cabe precisar que los comunicados de fecha 28 de abril y 9 de diciembre de 2020 fueron emitidos antes del vencimiento del plazo que tenía Promotora Ibiza para la entrega de los departamentos.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

las conversaciones con el vendedor se adquirió el terreno con los clientes que adquirieron dichas unidades inmobiliarias, el cual se le comunicó a los clientes y nos encontramos regularizando sus contratos de compra venta y/o resolviendo los contratos y devolviendo sus dineros con los clientes que ya no desean continuar en el proyecto Residencial Cala ex Ibiza” (SIC).

44. Resulta importante mencionar que si bien Desarrolladora alegó que se encontraba regularizando los contratos con los consumidores que habían suscrito un contrato de compraventa con la Promotora Ibiza y que se encontraba devolviendo el dinero a los consumidores que no deseaba continuar con la adquisición de un inmueble, lo cierto es que no presentó ningún medio de prueba que acredite dicha alegación, a pesar de que mediante Resolución N.º 1 del 23 de diciembre de 2021, la Secretaría Técnica le requirió información sobre los contratos resolutorios y los montos por devolver.
45. Sin perjuicio de lo señalado, es preciso reiterar que, si bien Desarrolladora adquirió el terreno en el cual se construiría el proyecto inmobiliario Ibiza, en el referido documento no se dejó sin efecto los contratos suscritos con Promotora Ibiza, ni se suscribió un acuerdo de subrogación de posición contractual, sino que por el contrario **Desarrolladora señaló que asumiría la construcción del proyecto**. Por ello, Promotora Ibiza seguía siendo responsable por los contratos que suscribió con los diversos consumidores que adquirieron inmuebles con dicha empresa, **siendo que ambas empresas resultan responsables por efectuar las acciones para la construcción del proyecto inmobiliario**.
46. De acuerdo con ello, se advierte que, en el caso concreto, Desarrolladora al suscribir contratos de compraventa para transferencia de la propiedad a futuro de algún inmueble del proyecto inmobiliario Ibiza, por lo menos en 2 oportunidades, además, de haber indicado a todos los consumidores que asumiría la responsabilidad por la construcción, consecuentemente con la entrega de los mismos, esta Comisión considera que, al igual a que Promotora Ibiza, debería responder por los presuntos incumplimientos que puedan derivarse por la no ejecución del proyecto inmobiliario.

Respecto a la obligación de los proveedores de realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la edificación.

47. Como se ha señalado en la cuestión previa el artículo 18 del Código⁴¹ establece que la idoneidad es la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, y el artículo 19 del Código⁴² establece que los proveedores son responsables por la **calidad e idoneidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado**. En concordancia con ello, el artículo 20⁴³ del Código dispone que, para

⁴¹ LEY N.º 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. (...)

⁴² LEY N.º 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.

⁴³ LEY N.º 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 20.- Garantías

Para determinar la idoneidad de un producto o servicio, debe compararse el mismo con las garantías que el proveedor está brindando y a las



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

determinar la idoneidad de un producto o servicio, se deberá comparar al mismo con las garantías existentes, pudiendo estas ser explícitas (términos y condiciones expresamente ofrecidos), implícitas (fines y usos previsibles del producto/servicio según usos y costumbres del mercado) y legales (cumplimiento de los mandatos legales y las regulaciones vigentes).

48. Tratándose de servicios inmobiliarios y de construcción, el 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: emplear adecuadamente los materiales al momento de la construcción; cumplir con la entrega de las áreas comunes ofertadas; edificar estructuras de calidad que garanticen la seguridad de los consumidores; respetar los planos del inmueble y la fecha de entrega; efectuar la independización e inscripción del inmueble ante las autoridades que correspondan de manera oportuna; instalar los acabados ofrecidos; entre otros aspectos.
49. En el presente caso, se debe considerar que las expectativas que tiene el consumidor al momento de adquirir un inmueble serían, como mínimo: recibir el inmueble dentro del plazo pactado en el contrato de compraventa.
50. En ese sentido, dada la naturaleza del servicio y/o producto ofrecido, el consumidor esperaría que los departamentos ofertados sean edificados y entregados de acuerdo con las características ofrecidas y en la fecha de entrega pactada en el contrato.
51. De la información obrante en el expediente se puede verificar que el proyecto inmobiliario Ibiza se venía ofreciendo desde febrero de 2019. Asimismo, de la información y contratos obtenidos se puede verificar lo siguiente:

TIPO DE INMUEBLE	CONSUMIDOR	PROVEEDOR	FECHA DEL CONTRATO	FECHA DE ENTREGA
Departamento		Promotora Ibiza	26/08/2019	ENERO 2021
Estacionamiento			30/05/2019	SETIEMBRE 2020
Departamento			06/05/2019	SETIEMBRE 2020
Departamento			27/06/2019	SETIEMBRE 2020

que está obligado. Las garantías son las características, condiciones o términos con los que cuenta el producto o servicio. Las garantías pueden ser legales, explícitas o implícitas:

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

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

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

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>

Departamento		Desarrolladora	24/03/2020	NOVIEMBRE 2021
Departamento			20/08/2020	NOVIEMBRE 2022

52. Del cuadro anterior, se verifica que Promotora Ibiza acordó con los consumidores fechas de entrega en el 2020 y 2021, mientras que Desarrolladora únicamente suscribió dos (2) contratos que consideraban como fechas de entrega entre 2021 y 2022.
53. De acuerdo con la supervisión realizada el 15 de diciembre de 2020, diligencia llevada a cabo por personal de la DFI, **se pudo verificar que el proyecto inmobiliario “Ibiza” se encontraba inconcluso:**



54. En esa misma línea, el 01 de abril de 2022 personal de esta Secretaría Técnica realizó una nueva acción de supervisión presencial a fin de constatar las condiciones y estado del proyecto inmobiliario, **verificando que, a dicha fecha, el citado proyecto seguía sin edificación alguna, encontrándose en el mismo estado que el 2020, es decir, sin ningún avance:**





PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

55. Resulta necesario señalar que, tanto Promotora Ibiza como Desarrolladora no han presentado medio de prueba alguno que permita desvirtuar la conducta imputada. Además, si se debe considerar que desde la fecha de entrega pactada (enero de 2021) hasta la fecha de la última acción de supervisión realizada (01 de abril de 2022) han transcurrido un año y tres meses sin que se inicie la construcción. Asimismo, si bien se verifica un contrato con fecha de entrega a noviembre de 2022, a la fecha no hay ningún avance en las obras, lo que hace probable que tampoco pueda llegar a concluir el proyecto inmobiliario para dicha fecha.
56. Adicionalmente, esta Comisión puede evidenciar que si bien las fechas de entrega coincidieron con la declaración de Emergencia Sanitaria a nivel nacional por motivos de controlar y evitar la propagación de la COVID-19 (suspensión de actividades económicas), lo cierto es que de las acciones de supervisión se ha podido evidenciar que los administrados no realizaron ninguna edificación -considerando la reactivación de las actividades- a pesar que desde el febrero del 2019 se encontraban promocionando la construcción y venta de los inmuebles del proyecto inmobiliario Ibiza. Además, no se evidencia de la existencia de la suscripción de adendas o nuevos contratos que prorroguen la fecha de entrega de los mismos.
57. Resulta importante indicar que el estado de emergencia inició en marzo de 2020 y considerando las fechas pactadas en los contratos para la entrega de los departamentos, la obra debía estar avanzada a fin de cumplir con los plazos contractuales, sin embargo, la Secretaría Técnica verificó que estas nunca se efectuaron. Es decir, desde febrero de 2019 a marzo de 2020, transcurrió un año sin que se inicie la obra, además, luego de la reactivación económica tampoco se reinició la construcción.
58. Por el contrario, se evidencia que las empresas inmobiliarias, a pesar de conocer la situación real de la construcción, ofrecían a los consumidores la entrega de departamentos en fecha que no podrían cumplir, tanto es así que de la revisión de los contratos se observa que el citado proyecto inmobiliario debía entregarse en setiembre de 2020, luego enero de 2021, posteriormente noviembre de 2021 y finalmente noviembre de 2022⁴⁴.
59. Es oportuno indicar que un consumidor que ha invertido una suma significativa de dinero a fin de adquirir un inmueble mantiene la legítima expectativa de que recibirá el inmueble adquirido según la fecha pactada en el contrato de compraventa; por lo que, se entiende que, desde la fecha en que se suscribió el contrato (inclusive desde que se inició con la promoción y oferta del proyecto inmobiliario), los administrados debían de realizar las acciones necesarias para lograr la culminación del edificio; y, posteriormente, entregar el inmueble al consumidor en el plazo pactado.
60. En ese sentido, a criterio de esta Comisión, el presente caso se reviste de suma importancia debido a que se está analizando la legítima expectativa y la gran cantidad de dinero que invierten los consumidores en la adquisición de una propiedad inmueble, frente a la defraudación de dichas expectativas por parte de los proveedores inmobiliarios (Promotora Ibiza y Desarrolladora) que realizaron actos jurídicos a fin de presuntamente trasladar su responsabilidad contractual para culminar la construcción de la obra. Sin embargo, se advierta información fehaciente sobre las obligaciones o

⁴⁴ Ello considerando las fechas establecidas en los contratos de compraventa que fueron parte de la muestra.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

responsabilidades que asumirían frente a los adquirentes, de tal modo que se salvaguarde su derecho, más aún cuando la construcción ni siquiera se había iniciado antes de la emergencia sanitaria, aun cuando ya había transcurrido un año desde el inicio de su promoción y a pocos meses de los primeros plazos de entrega pactados. Ello, podría dar cuenta de una grave afectación a los consumidores, lo que generaría desconfianza en el mercado inmobiliario, y la consecuente pérdida para el consumidor, de tiempo, inversión económica y también en el aspecto emocional y familiar.

61. Es importante considerar que, si bien en el transcurso del tiempo se han incluido más actores (de Promotora Ibiza a Desarrolladora) en la relación de consumo, lo cierto es que pudieron existir consumidores afectados con este cambio que pudieron resolver sus contratos, durante ese periodo de transición. Además, de la posibilidad de que otros pudieran adquirir inmuebles del proyecto, en el entendido que los proveedores inmobiliarios cumplirían las obras de acuerdo con las fechas indicada en sus contratos. Sin embargo, de la revisión de los medios de prueba, ello no ha sido así ya que, desde el febrero de 2019, el proyecto se sigue ofertando en el mercado, cambiando ahora incluso de nombre, sin mostrar mayores avances lo que podría generar una sensación de incertidumbre sobre la seriedad del proyecto.
62. Asimismo, el supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor transfiere a este la carga de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad de producto ofrecido, ya sea porque actuó de acuerdo con las normas o porque logró acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad. En consecuencia, una vez se ha acreditado el defecto por el consumidor, debe ser el proveedor quien deba acreditar que dicha responsabilidad no le es imputable.
63. En atención a los argumentos y medios de prueba desarrollados en el presente proceso, se advierte que tanto Promotora Ibiza como Desarrolladora, vulneraron las expectativas de los consumidores que suscribieron contratos de compraventa del proyecto inmobiliario "Ibiza" pues no han cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del mencionado proyecto inmobiliario, ubicado en calle Echenique Sublote 45- E Urbanización Miramar – San Miguel, Lima.
64. Ello, en la medida que más allá del contrato de la compraventa del terreno por parte de Promotora Ibiza a Desarrolladora, este no incluyó una subrogación, ni ha acreditado una cesión de derecho, más bien Desarrolladora ha indicado que suscribió contratos adicionales; por lo que, existen elementos probatorios suficientes que dan cuenta de una expectativa legítima en los consumidores de que estaban contratando un producto (inmobiliario) con Promotora Ibiza y Desarrolladora
65. En tal sentido, al no cumplir con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación del proyecto antes mencionado, corresponde sancionar a Promotora Ibiza y Desarrolladora por infracción al artículo 19 del Código.

Sobre la participación de los gerentes de las empresas involucradas

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

66. De conformidad con lo señalado en el artículo 111 del Código⁴⁵, atendiendo a la naturaleza de la conducta infractora, 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.
67. 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.
68. En ese sentido, **la condición de representante, por sí sola, no genera una responsabilidad en virtud del artículo 111° del Código, sino que está relacionada a 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 expediente⁴⁶
69. En esa línea, correspondería analizar la responsabilidad administrativa de la señora Aragón y el señor Obregón, en su calidad de administradores representantes de Promotora Ibiza y Desarrolladora, respectivamente, quienes en su periodo de gestión habrían participado en el planeamiento, realización y ejecución de las conductas imputadas, no solo por haber dirigido o representado a las empresas inmobiliarias que habrían dejado de ejecutar los proyectos ofrecidos a los consumidores.
70. Mediante Documento de Registro de Información (DRI) del 29 de noviembre de 2021⁴⁷, la Secretaría Técnica dejó constancia, de la verificación de la información proporcionada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), que las siguientes personas naturales, en dicha fecha, estarían ejerciendo la dirección, administración o representación de los proveedores inmobiliarios detallados a continuación:

PERSONA JURÍDICA	GERENTE
Promotora Ibiza S.A.C	Helenisse Aragón Álvarez
Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C.	Juan Carlos Obregón Mendoza

⁴⁵ **CÓDIGO**

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

⁴⁶ 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).

⁴⁷ De la información obrante en el DRI del 29 de noviembre de 2021, se puede apreciar que: (i) la señora Aragón ostentaba el cargo de gerente de Promotora Ibiza desde el 2 de diciembre de 2020; y, (ii) el señor Obregón ejercía como Gerente de Desarrolladora desde el 4 de diciembre de 2019.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

71. Resulta necesario señalar que la gravedad de la infracción cometida por Promotora Ibiza y Desarrolladora, representadas por la señora Aragón y el señor Obregón respectivamente, radicó en que los consumidores que adquirieron un inmueble del proyecto Ibiza (actualmente Cala) se vieron afectados por la falta de construcción del citado proyecto inmobiliario.
72. En relación con las figuras jurídicas de dolo y culpa inexcusable, el Código Civil, en sus artículos 1318 y 1319⁴⁸, las distingue por la voluntad o intencionalidad en la falta de ejecución de la obligación pactada; por lo que, mientras que el dolo se caracteriza por el incumplimiento deliberado de la obligación (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.
73. Respecto a la culpa inexcusable, en la doctrina, el profesor Osterling precisa que: "(...) 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, (...) "⁴⁹;y , el profesor Espinoza indicó que "(...), 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 (...) "⁵⁰.
74. En esa misma línea, la Sala Especializada en Protección al Consumidor, mediante la Resolución N.º 0227-2022/SPC-INDECOPI del 7 de febrero de 2020⁵¹, ha indicado que para a la aplicación del artículo 111 del Código se debe considera 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".
75. De los fundamentos antes señalados, se desprende la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas (Promotora Ibiza y Desarrolladora) por la infracción al artículo 19 del Código, toda vez que no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza"; por lo que, corresponde verificar que los gerentes de las empresas tuvieron responsabilidad en los hechos cuestionados.
76. En esa línea, corresponde determinar si la señora Aragón y el señor Obregón infringieron o no el artículo 111º del Código, lo cual implica dilucidar, primero, si dichas personas participaron en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción cometida por sus representadas, referida a no haber realizado las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza"; por lo que,

⁴⁸ **Código Civil**

Artículo 1318.- Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación

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

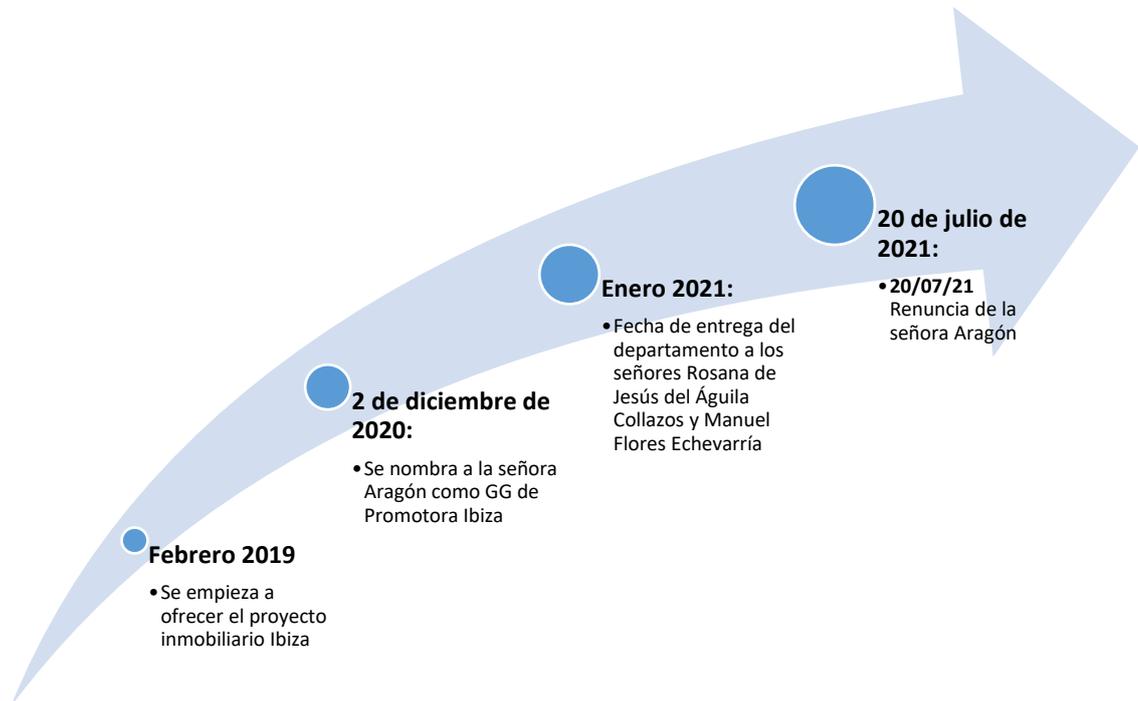
⁴⁹ OSTERLING PARODI, Felipe. Inejecución de obligaciones: dolo y culpa. Osterlingfirm.com Recuperado el 10 de octubre de 2017. Página 358.

⁵⁰ ESPINOZA ESPINOZA, Juan. Derecho de la responsabilidad civil. Gaceta Jurídica. Séptima edición Lima, 2013 página 166.

⁵¹ Ver Resolución N.º 0227-2022/SPC-INDECOPI del 7 de febrero de 2022 – Considerando 19.

corresponde verificar que los gerentes de las empresas tuvieron responsabilidad en los hechos cuestionados.

77. De la revisión de los medios de prueba obrantes en el expediente se puede observar que, durante el período de gestión de la señora Aragón, se debió culminar la construcción del proyecto inmobiliario Ibiza a fin de gestionar la entrega del departamento adquirido por los señores Rosana de Jesús del Águila Collazos y Manuel Flores Echevarría (enero de 2021):



78. Así, se aprecia que si bien la señora Aragón no suscribió los contratos de compraventa con los propietarios de los inmuebles que fueron afectados por la falta de realización de las acciones necesarias para lograr la culminación del proyecto inmobiliario, en tanto los contratos de compra venta con Promotora Ibiza seguían vigentes y no se realizó ninguna acción para la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario (lo cual se encontró en la esfera de decisión del gerente), su participación se encontraría directamente relacionada con la infracción.
79. Respecto al señor Obregón, resulta importante mencionar que con fecha 14 de febrero de 2020, Desarrolladora adquirió la propiedad del terreno donde se ubica el proyecto inmobiliario Ibiza, de acuerdo con lo señalado en la Partida Electrónica N.º 49014485 Zona Registral N.º IX – Sede Lima oficina Registral Lima. Sin embargo, tal como se ha analizado de manera anterior, Promotora Ibiza seguía siendo responsable por los contratos suscritos antes de la venta del terreno.
80. Mediante el escrito presentado por Desarrolladora el 14 de setiembre de 2021, se observó que esta indicó que suscribió dos contratos de compraventa con los señores Castillo Pineda (de fecha 24 de marzo de 2020) y Maldonado Taype (de fecha 20 de agosto de 2020) a fin de trasladar la propiedad a futuro de los departamentos 403



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

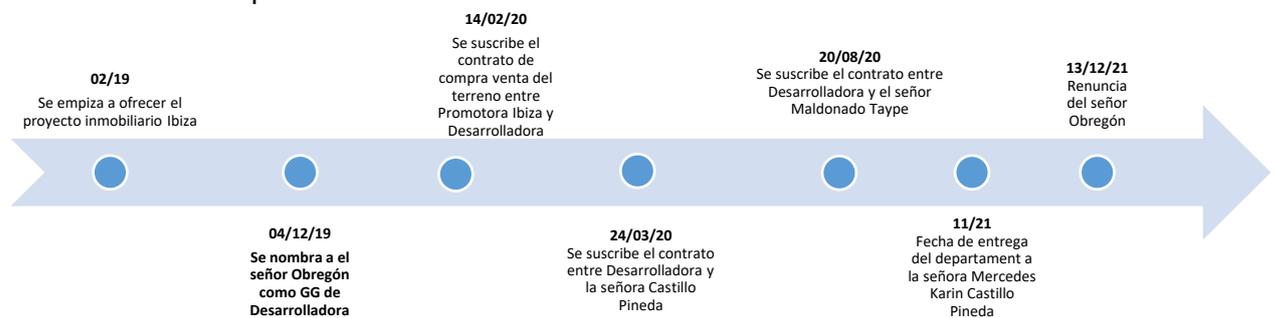
COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

(fecha de entrega noviembre de 2021) y 702⁵². Dichos contratos fueron suscritos durante el período de gestión del señor Obregón como gerente de Desarrolladora:

DPTO	702	36.73 m ²	6.29 m ²	43.02 m ²	VENDIDO	JOSE ALFREDO MALDONADO TAYPE	20/08/2020	30/11/2022	DESARROLLADORA
DPTO	403	64.67 m ²		64.67 m ²	VENDIDO	MERCEDES KARIN CASTILLO PINEDA	24/03/2020	30/11/2021	DESARROLLADORA

81. En ese sentido, de la revisión de los medios de prueba obrantes en el expediente se puede observar que durante el período de gestión del señor Obregón, se suscribieron dos contratos con Desarrolladora, además, que como gerente debía gestionar la construcción del citado proyecto inmobiliario a fin de entregar el departamento a la señora Castillo Pineda en noviembre de 2021, tal y como se aprecia en la siguiente línea de tiempo:



82. Por tanto, esta Comisión, en virtud del criterio indicado por la Sala, advierte que tanto los gerentes de Promotora Ibiza (señora Aragón) y Desarrolladora (señor Obregón) participaron con culpa inexcusable, en la medida que su actuación y/o diligencia, en relación al proyecto inmobiliario Ibiza, fue irregular al no efectuar las reglas básicas, ordinarias y/o esenciales del negocio inmobiliario traducido en realizar las acciones necesarias para culminar la obra y así cumplir con los plazos contractuales acordados con los consumidores, lo cual resultaba imprescindible para el desarrollo de su actividad económica
83. En tal sentido, al haberse acreditado la responsabilidad de las empresas inmobiliarias de las cuales son gerentes la señora Aragón y el señor Obregón y que estos participaron durante su periodo de gestión, en el planeamiento, realización y/o ejecución de la infracción cometida por las empresas inmobiliarias de las cuales eran gerentes, en la medida que no actuaron diligentemente para que se realicen las acciones necesarias para lograr la culminación del proyecto Ibiza, se puede concluir que actuaron con culpa inexcusable por lo que corresponde sancionarlos de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Código.

III. MEDIDA CORRECTIVA

84. El artículo 105 del Código reconoce la facultad de la Comisión para dictar las medidas que tengan por objeto resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas

⁵² Si bien la fecha de entrega se encuentra acordada para noviembre de 2022, a la fecha no hay construcción del proyecto.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

- ocasionadas por la infracción, o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro⁵³.
85. Asimismo, el artículo 251⁵⁴ del TUO de la LPAG señala que las sanciones administrativas que se impongan al administrado son compatibles con el dictado de medidas correctivas conducentes a ordenar la reposición o reparación de la situación alterada por la infracción, incluyendo la situación de los bienes afectados. Las medidas correctivas deben estar previamente tipificadas, ser razonables y ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los bienes jurídicos tutelados que se pretenden garantizar en cada supuesto concreto.
86. En el presente caso, quedó acreditado que Promotora Ibiza y Desarrolladora no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario Ibiza, ubicado en calle Echenique Sublote 45-E Urbanización Miramar – San Miguel, Lima; por tal razón, esta Comisión considera que corresponde imponer una medida correctiva.
87. De ese modo, Promotora Ibiza y Desarrolladora, **a elección del consumidor deberán:** (i) devolver el dinero pagado por los consumidores que adquirieron inmuebles del proyecto en cuestión, de conformidad con el artículo 97 del Código⁵⁵, 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.

⁵³ **Código**

Artículo 105.-El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi) es la autoridad con competencia primaria y de alcance nacional para conocer las presuntas infracciones a las disposiciones contenidas en el presente Código, así como para imponer las sanciones y medidas correctivas establecidas en el presente capítulo, conforme al Decreto Legislativo N.º 1033, Ley de Organización y Funciones del Indecopi. Dicha competencia solo puede ser negada cuando ella haya sido asignada o se asigne a favor de otro organismo por norma expresa con rango de ley. (...)

⁵⁴ **TUO de la LPAG**

Artículo 251.- Determinación de la responsabilidad

251.1 Las sanciones administrativas que se impongan al administrado son compatibles con el dictado de medidas correctivas conducentes a ordenar la reposición o la reparación de la situación alterada por la infracción a su estado anterior, incluyendo la de los bienes afectados, así como con la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, las que son determinadas en el proceso judicial correspondiente. Las medidas correctivas deben estar previamente tipificadas, ser razonables y ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los bienes jurídicos tutelados que se pretenden garantizar en cada supuesto concreto.

251.2 Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en una disposición legal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán en forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan, y de las sanciones que se impongan.

⁵⁵ **Código**

Artículo 97.- Derechos de los consumidores

Los consumidores tienen derecho a la reparación o reposición del producto, a una nueva ejecución del servicio, o a la devolución de la contraprestación pagada en los siguientes casos:

a. Cuando los que ostenten una certificación de calidad no cumplan con las especificaciones correspondientes.

b. Cuando los materiales, elementos, substancias o ingredientes que constituyan o integren los productos no correspondan a las especificaciones que ostentan.

c. Cuando el producto, por sus deficiencias de fabricación, elaboración, estructura, calidad o condiciones sanitarias o por los vicios ocultos, en su caso, no sea apto para el uso al cual está destinado.

d. Cuando la entrega del producto o la prestación del servicio no se efectúe en su debida oportunidad y su ejecución no resulte útil para el consumidor.

e. Cuando la ley de los metales de los artículos de joyería u orfebrería sea inferior a la que en ellos se indique.

f. Cuando el producto o servicio no se adecue razonablemente a los términos de la oferta, promoción o publicidad.

g. Cuando hecha efectiva la garantía legal subsistan los defectos del producto o no permitan cumplir con su finalidad.

En caso de que se adquiriera un producto con una garantía voluntaria, se sujeta a los términos de esta, sin perjuicio de los derechos legales del consumidor.

De devolverse el monto pagado, debe tomarse como base el valor del producto o servicio en el momento de la devolución. Si el valor del producto o del servicio es menor en el momento de la devolución, se debe restituir el precio o retribución originalmente abonado. En ambos casos se pagan intereses legales o convencionales, si los hubiera.

Lo dispuesto en el presente artículo es sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios a que hubiera lugar.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

88. Para el cumplimiento de la medida correctiva descrita en el párrafo precedente, Promotora Ibiza y Desarrolladora deberán realizar las siguientes acciones:
- (i) En el plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, deberá elaborar y remitir en formato Excel a esta Comisión el listado de todos aquellos consumidores que adquirieron inmuebles en el proyecto "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.
 - (ii) **Respecto a los consumidores que solicitaron la devolución de su dinero:** en el plazo máximo 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) **Respeto a los consumidores que opten por la entrega de sus inmuebles:** en el plazo máximo 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.
89. En ese sentido, Promotora Ibiza y Desarrolladora deberán 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.
90. En caso no cumplan con acreditar el cumplimiento de la medida correctiva ante la Comisión, será pasible de imponerse una multa coercitiva en su contra, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Código⁵⁶, y en caso de persistir

⁵⁶

Código

Artículo 117.- 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.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

el incumplimiento de lo ordenado, este Colegiado puede imponer una nueva multa coercitiva, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

91. Sin perjuicio de lo señalado, se ordena el cumplimiento de lo mandado bajo apercibimiento de denunciar penalmente a las personas o funcionario competente de Promotora Ibiza y Desarrolladora encargado del cumplimiento y ejecución de medidas correctivas impuestas por el Indecopi, por la comisión del delito de Desobediencia o Resistencia a la Autoridad previsto en el artículo 368 del Código Penal.

IV. GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN

92. Al respecto, el artículo 110 del Código dispone que la Comisión puede sancionar las infracciones administrativas con amonestación y multas de hasta 450 Unidades Impositivas Tributarias (UIT), las cuales son calificadas en leves, graves y muy graves⁵⁷.
93. Por su parte, el artículo 112 del Código dispone que la Comisión puede tener en consideración el beneficio ilícito esperado u obtenido, la probabilidad de detección de la infracción, el daño resultante, los efectos generados, la naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio, así como otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar⁵⁸.

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

57

Código

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:

- Infracciones leves, con una amonestación o con una multa de hasta cincuenta (50) UIT.
- Infracciones graves, con una multa de hasta ciento cincuenta (150) UIT.
- Infracciones muy graves, con una multa de hasta cuatrocientos cincuenta (450) UIT. (...)

58

Código

Artículo 112.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas

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

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

Se consideran circunstancias agravantes especiales, las siguientes:

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

Se consideran circunstancias atenuantes especiales, las siguientes:

- La presentación por el proveedor de una propuesta conciliatoria dentro del procedimiento administrativo que coincida con la medida correctiva ordenada por el órgano resolutorio.
- Cuando el proveedor acredite haber concluido con la conducta ilegal tan pronto tuvo conocimiento de la misma y haber iniciado las acciones necesarias para remediar los efectos adversos de la misma.
- En los procedimientos de oficio, promovidos por una denuncia de parte, cuando el proveedor se allana a la denuncia presentada o reconoce las pretensiones en ella contenidas, se da por concluido el procedimiento liminarmente, pudiendo imponerse una amonestación si el allanamiento o reconocimiento se realiza con la presentación de los descargos; caso contrario la sanción a imponer será pecuniaria. En aquellos casos en que el allanamiento o reconocimiento verse sobre controversias referidas a actos de discriminación, actos contrarios a la vida y a la salud y a sustancias peligrosas, se considera como un atenuante pero la sanción a imponer será pecuniaria. En todos los supuestos de allanamiento y reconocimiento formulados con la presentación de los descargos, se exonera al denunciado del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas.
- Cuando el proveedor acredite que cuenta con un programa efectivo para el cumplimiento de la regulación contenida en el presente Código, para lo cual se toma en cuenta lo siguiente:

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

Estos criterios sirven como parámetro de juicio para una mayor objetividad de la gravedad de la infracción y la imposición de la sanción, en garantía de los derechos del infractor.

94. A su vez, la Única Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.º 006-2014-PCM, publicada el 23 de enero de 2014 y vigente a partir del 23 de abril de 2014, establece que para determinar la multa a imponer se deberán considerar los siguientes factores: el beneficio ilícito (o, en forma alternativa, el daño ocasionado por la infracción), dividido entre la probabilidad de detección, y el resultado multiplicado por los factores atenuantes y agravantes⁵⁹.
95. Además, el artículo 248 del TUO de la LPAG establece, como uno de los principios de la potestad sancionadora administrativa, el principio de razonabilidad⁶⁰, según el cual las sanciones a imponer deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, observando ciertos criterios de graduación. En otras palabras, cuando la autoridad administrativa imponga sanciones debe considerar la proporción entre los medios utilizados y los fines públicos que debe tutelar, estableciéndose una relación lógica entre el hecho que motiva la sanción, el objetivo que se busca conseguir y el medio empleado para tal efecto.
96. En vía reglamentaria, mediante Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, publicado en el Diario Oficial El Peruano 25 de febrero de 2021, se aprobó la graduación, metodología y factores para la determinación de las multas que impongan los órganos resolutivos del Indecopi -como la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3-, respecto de las infracciones sancionables en el ámbito de su competencia. Es oportuno mencionar que dicha norma entró en vigencia el 14 de junio de 2021⁶¹ y es aplicable a todos los procedimientos iniciados por la Comisión a partir de tal fecha. Considerando que el

-
- a. El involucramiento y respaldo de parte de los principales directivos de la empresa a dicho programa.
 - b. Que el programa cuenta con una política y procedimientos destinados al cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el Código.
 - c. Que existen mecanismos internos para el entrenamiento y educación de su personal en el cumplimiento del Código.
 - d. Que el programa cuenta con mecanismos para su monitoreo, auditoría y para el reporte de eventuales incumplimientos.
 - e. Que cuenta con mecanismos para disciplinar internamente los eventuales incumplimientos al Código.
 - f. Que los eventuales incumplimientos son aislados y no obedecen a una conducta reiterada.
5. Otras circunstancias de características o efectos equivalentes a las anteriormente mencionadas dependiendo de cada caso particular.

⁵⁹ De ser el caso, la graduación de sanción deberá considerar lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, Decreto Supremo que aprueba la graduación, metodología y factores para la determinación de las multas que impongan los órganos resolutivos del INDECOPI respecto de las infracciones sancionables en el ámbito de su competencia.

⁶⁰ **TUO de la LPAG**

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 deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, observando los siguientes criterios que se señalan a efectos de su graduación:

- a) El beneficio ilícito resultante por la comisión de la infracción;
- b) La probabilidad de detección de la infracción;
- c) La gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido;
- d) El perjuicio económico causado;
- e) La reincidencia, por la comisión de la misma infracción dentro del plazo de un (1) año desde que quedó firme la resolución que sancionó la primera infracción.
- f) Las circunstancias de la comisión de la infracción; y
- g) La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor.

⁶¹ Según el artículo 3 del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, tal norma entra en vigencia, de manera conjunta, con la Ley N.º 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial, la cual según su Décima Disposición Complementaria Final, entra en vigencia a los quince (15) días calendario contados a partir de la modificación del Reglamento de Organización y Funciones del Indecopi, lo cual se dio el 30 de mayo de 2021 con la publicación de la Resolución N.º 060-2021-PRE-INDECOPI.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

presente PAS inició el 29⁶² de diciembre de 2021, 5⁶³ y 19⁶⁴ de enero de 2022, las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM serán aplicables al caso concreto.

97. De acuerdo con el Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, la multa preliminar (M) se estima en función de la multiplicación de una multa base (m) por un componente que captura el efecto de las circunstancias agravantes y atenuantes presentes en cada caso (F), conforme a la siguiente fórmula: $M = m \times F$. Finalmente, dicho monto (M) es ajustado conforme a los topes máximos legales pertinentes, hasta obtener una multa final (M^*).
98. Según la norma, el método basado en valores preestablecidos se elegirá siempre que la infracción cumpla la totalidad de las siguientes tres (3) características: (i) se desarrolle por un periodo menor a 2 años, (ii) no dañó ni puso en riesgo la vida y/o salud de las personas, y (iii) tuvo un alcance geográfico menor al nivel nacional.
99. Respecto a la infracción al deber de idoneidad cometida por el Promotora Ibiza y Desarrolladora referido a que no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza". Dicha infracción se desarrolló por un periodo menor a 2 años, no dañó ni puso en riesgo la vida o salud, ni tuvo alcance geográfico nacional dado que la venta y entrega de los inmuebles del proyecto se ubican en la localidad de Lima. En consecuencia, para calcular la multa base (m) se utilizará el método basado en valores preestablecidos.
100. Con relación a la infracción cometida por la señora **Aragón debido a que participó, durante su periodo de gestión como gerente, en el planeamiento, realización y/o ejecución de la infracción** cometida por Promotora Ibiza en la medida que no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza", ello en la virtud del artículo 111 del Código. Dicha infracción se desarrolló por un periodo menor a 2 años, no dañó ni puso en riesgo la vida o salud, ni tuvo alcance geográfico nacional dado que la venta y entrega de los inmuebles del proyecto se ubica en la localidad de Lima. En consecuencia, para calcular la multa base (m) se utilizará el método basado en valores preestablecidos.
101. En el caso en concreto, la infracción cometida por el señor **Obregón debido a que participó, durante su periodo de gestión como gerente, en el planeamiento, realización y/o ejecución de la infracción** cometida por Desarrolladora en la medida que no realizó las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza", ello en la virtud del artículo 111 del Código. Dicha infracción se desarrolló por un periodo menor a 2 años, no dañó ni puso en riesgo la vida o salud, ni tuvo alcance geográfico nacional dado que la venta y entrega de los inmuebles del proyecto se ubica en la localidad de Lima. En consecuencia, para calcular la multa base (m) se utilizará el método basado en valores preestablecidos.

⁶² Se notificó a Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C.

⁶³ Se notificó al señor Juan Carlos Obregón Mendoza

Se notificó a la señora Helnise Aragón Álvarez.

⁶⁴ Se notificó a Promotora Ibiza S.A.C.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

102. Estando a lo señalado, corresponde a esta Comisión graduar la sanción a imponer de la siguiente manera:

(i) **Respecto a que no se habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario “Ibiza”**

- **Respecto a Promotora Ibiza**

a) **Estimación de la multa base (m)**

103. El numeral A.4 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, la multa base se estima multiplicando un primer componente, representado por valores preestablecidos según la afectación y tamaño del infractor ($k_{i,j}$), por un segundo componente, representado por el tiempo de duración de la infracción (D_i).

104. El primer componente ($k_{i,j}$) se determina a partir de un cuadro de doble entrada ordenada por filas conforme el nivel de afectación y en columnas según el tamaño de infractor. En el caso concreto, la infracción es de afectación alta⁶⁵ y el tamaño del infractor es microempresa⁶⁶, por lo que el primer componente asume el valor de 7.41 UIT⁶⁷.

105. El segundo componente (D_i) lo determina el tiempo de duración de la infracción, siendo que en el caso concreto asume el valor de 1.4, pues la infracción tuvo una duración de 12 meses⁶⁸.

⁶⁵ En efecto, mediante el escrito del administrado de fecha 30 de diciembre de 2019, se remitió el archivo excel del Proyecto Ibiza, donde se detalla la lista de departamentos, estacionamientos y depósitos vendidos con el precio de venta de cada uno de ellos, por lo que resulta un costo total de S/ 7 728 126.70 (monto mayor a 104 UIT), dicho resultado se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)
Depósitos	5	S/ 19 680.00
Departamento	39	S/ 7 360 046.70
Estacionamientos	12	S/ 348 400.00
Total general	56	S/ 7 728 126.70

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 16 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, el nivel de la infracción de consideraría como alta:

Nivel de afectación	Tipo de infracción
Alta	- Infracciones que afectan un interés colectivo o difuso (que no estén asociadas a los demás tipos de infracción precisados en esta tabla), cuya cuantía afectada total de los bienes o servicios considerados en el procedimiento sea mayor a (104) UIT.

⁶⁶ Dado que el administrado no remitió información relacionada las declaraciones juradas presentadas ante la autoridad tributaria, en las cuales consta el volumen de venta de los últimos dos (2) años, con el objeto de verificar el monto total de sus ventas o ingresos brutos percibidos a fin de estimar el tamaño de empresa, se la considerará como una Microempresa, en atención a la información registrada en SUNAT. Fuente: Padrón de contribuyentes de la Sunat del 2021, fecha de emisión de la información: 03 de marzo de 2022.

⁶⁷ Ver cuadro 20 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Tipo de afectación	Tamaño del infractor			
	Microempresa o persona natural	Pequeña empresa	Mediana empresa	Gran empresa
Alta	7.41	49.55	136.38	163.10

⁶⁸ De acuerdo con la información del Expediente N.º 085-2021/CC3, se estima el inicio del periodo infractor desde la fecha de la supervisión realizada por la DIF (15 de diciembre de 2020) hasta la fecha de imputación de cargos (19 de enero de 2022). Se contabiliza los meses completos durante el periodo descrito, por lo que se obtiene 12 meses.

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 23 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: http://www.indecopi.gob.pe



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

106. Por lo expuesto, aplicando la multiplicación de los valores preestablecidos, la multa base (m) corresponde a 10.37 UIT⁶⁹.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes (F)

107. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 10.37 UIT⁷⁰.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

108. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

109. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código⁷¹, la multa no podrá superar el 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, por lo que la multa a imponer a **Promotora Ibiza** no podrá superar las 15 UIT⁷².

110. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 10.37 UIT.

111. Considerando lo antes mencionado, correspondería sancionar a **Promotora Ibiza** con una multa de 10.37 UIT.

• Respecto a Desarrolladora

a) Estimación de la multa base (m)

112. El numeral A.4 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, la multa base se estima multiplicando un primer componente, representado por valores preestablecidos según la afectación y tamaño del infractor ($k_{i,j}$), por un segundo componente, representado por el tiempo de duración de la infracción (D_i).

Duración de la infracción	Factor de duración D_i
Si la infracción duró entre 9 a 12 meses	1.4

⁶⁹ Multa base (m) = $k_{i,j} \times D_i = 7.41 \times 1.4 = 10.37$ UIT

⁷⁰ Multa preliminar (M) = $m \times F = 10.37 \times 1 = 10.37$ UIT

⁷¹ **Código**

Artículo 110.- Sanciones administrativas

(...) 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 (...).

⁷² Debido a que el administrado no remitió información de sus ingresos anuales, se procedió a estimar ello en función a la facturación máxima para una microempresa (150 UIT), en consecuencia, el límite máximo para imponer la sanción asciende al 10% de dicho monto (150 UIT*10% = 15 UIT).



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

113. El primer componente ($k_{i,j}$) se determina a partir de un cuadro de doble entrada ordenada por filas conforme el nivel de afectación y en columnas según el tamaño de infractor. En el caso concreto, la infracción es de afectación alta⁷³ y el tamaño del infractor es microempresa⁷⁴, por lo que el primer componente asume el valor de 7.41 UIT⁷⁵.
114. El segundo componente (D_i) lo determina el tiempo de duración de la infracción, siendo que en el caso concreto asume el valor de 1.4, pues la infracción tuvo una duración de 11 meses⁷⁶.
115. Por lo expuesto, aplicando la multiplicación de los valores preestablecidos, la multa base (m) corresponde a 10.37 UIT⁷⁷.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes (F)

116. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 10.37 UIT⁷⁸.

⁷³ En efecto, mediante el escrito del administrado de fecha 30 de diciembre de 2019, se remitió el archivo excel del Proyecto Ibiza, donde se detalla la lista de departamentos, estacionamientos y depósitos vendidos con el precio de venta de cada uno de ellos, por lo que resulta un costo total de S/ 7 728 126.70 (monto mayor a 104 UIT), dicho resultado se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)
Depósitos	5	S/ 19 680.00
Departamento	39	S/ 7 360 046.70
Estacionamientos	12	S/ 348 400.00
Total general	56	S/ 7 728 126.70

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 16 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, el nivel de la infracción de consideraría como alta:

Nivel de afectación	Tipo de infracción
Alta	- Infracciones que afectan un interés colectivo o difuso (que no estén asociadas a los demás tipos de infracción precisados en esta tabla), cuya cuantía afectada total de los bienes o servicios considerados en el procedimiento sea mayor a (104) UIT.

⁷⁴ Dado que el administrado no remitió información relacionada las declaraciones juradas presentadas ante la autoridad tributaria, en las cuales consta el volumen de venta de los últimos dos (2) años, con el objeto de verificar el monto total de sus ventas o ingresos brutos percibidos a fin de estimar el tamaño de empresa, se la considerará como una Microempresa, en atención a la información registrada en SUNAT. Fuente: Padrón de contribuyentes de la Sunat del 2021, fecha de emisión de la información: 03 de marzo de 2022.

⁷⁵ Ver cuadro 20 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Tipo de afectación	Tamaño del infractor			
	Microempresa o persona natural	Pequeña empresa	Mediana empresa	Gran empresa
Alta	7.41	49.55	136.38	163.10

⁷⁶ De acuerdo con la información del Expediente N.º 085-2021/CC3, se estima el inicio del periodo infractor desde la fecha de la supervisión realizada por la DIF (15 de diciembre de 2020) hasta la fecha de imputación de cargos (29 de diciembre de 2021). Se contabiliza los meses completos durante el periodo descrito, por lo que se obtiene 11 meses.

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 23 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Duración de la infracción	Factor de duración D_i
Si la infracción duró entre 9 a 12 meses	1.4

⁷⁷ Multa base (m) = $k_{i,j} \times D_i = 7.41 \times 1.4 = 10.37$ UIT

⁷⁸ Multa preliminar (M) = $m \times F = 10.37 \times 1 = 10.37$ UIT



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

117. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).
118. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código⁷⁹, la multa no podrá superar el 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, por lo que la multa a imponer a **Desarrolladora** no podrá superar las 15 UIT⁸⁰.
119. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 10.37 UIT.
120. Considerando lo antes mencionado, correspondería sancionar a **Desarrolladora** con una multa de 10.37 UIT.

(ii) Respecto a que no se habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza" en contra de la señora Aragón, en calidad de gerente de Promotora Ibiza**a) Estimación de la multa base (m)**

121. El numeral A.4 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, la multa base se estima multiplicando un primer componente, representado por valores preestablecidos según la afectación y tamaño del infractor ($k_{i,j}$), por un segundo componente, representado por el tiempo de duración de la infracción (D_i).
122. El primer componente ($k_{i,j}$) se determina a partir de un cuadro de doble entrada ordenada por filas conforme el nivel de afectación y en columnas según el tamaño de infractor. En el caso concreto, la infracción es de afectación alta⁸¹ y el tamaño del

⁷⁹ **Código**

Artículo 110.- Sanciones administrativas

(...) 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 (...).

⁸⁰

Debido a que el administrado no remitió información de sus ingresos anuales, se procedió a estimar ello en función a la facturación máxima para una microempresa (150 UIT), en consecuencia, el límite máximo para imponer la sanción asciende al 10% de dicho monto (150 UIT*10% = 15 UIT).

⁸¹

En efecto, mediante el escrito del administrado de fecha 30 de diciembre de 2019, se remitió el archivo excel del Proyecto Ibiza, donde se detalla la lista de departamentos, estacionamientos y depósitos vendidos con el precio de venta de cada uno de ellos, por lo que resulta un costo total de S/ 7 728 126.70 (monto mayor a 104 UIT), dicho resultado se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)
Depósitos	5	S/ 19 680.00
Departamento	39	S/ 7 360 046.70
Estacionamientos	12	S/ 348 400.00
Total general	56	S/ 7 728 126.70

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 16 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, el nivel de la infracción de consideraría como alta:



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

infractor microempresa o persona natural, por lo que el primer componente asume el valor de 7.41 UIT⁸².

123. El segundo componente (D_i) lo determina el tiempo de duración de la infracción, siendo que en el caso concreto asume el valor de 1.2, pues la infracción tuvo una duración de 7 meses⁸³.
124. Por lo expuesto, aplicando la multiplicación de los valores preestablecidos, la multa base (m) corresponde a 8.89 UIT⁸⁴.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

125. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 8.89 UIT⁸⁵.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

126. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).
127. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 111 del Código⁸⁶, la multa no podrá superar las cinco (05) UIT a cada uno de los representantes legales,

Nivel de afectación	Tipo de infracción
Alta	- Infracciones que afectan un interés colectivo o difuso (que no estén asociadas a los demás tipos de infracción precisados en esta tabla), cuya cuantía afectada total de los bienes o servicios considerados en el procedimiento sea mayor a (104) UIT.

⁸² Ver cuadro 20 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Tipo de afectación	Tamaño del infractor			
	Microempresa o persona natural	Pequeña empresa	Mediana empresa	Gran empresa
Alta	7.41	49.55	136.38	163.10

⁸³ De acuerdo con la información del Expediente N.º 085-2021/CC3, se estima el inicio del periodo infractor desde la fecha de la supervisión realizada por la DIF (15 de diciembre de 2020) hasta la fecha de renuncia de la administrada al cargo de Gerenta de Promotora Ibiza (20 de julio de 2021). Se contabiliza los meses completos durante el periodo descrito, por lo que se obtiene 07 meses.

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 23 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Duración de la infracción	Factor de duración D_i
Si la infracción duró entre 5 a 8 meses	1.2

⁸⁴ Multa base (m) = $K_{i,j} \times D_i = 7.41 \times 1.2 = 8.89$ UIT

⁸⁵ Multa preliminar (M) = $m \times F = 8.89 \times 1 = 8.89$ UIT

⁸⁶ **Código**

Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores

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

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

por lo que la multa a imponer a la **señora Aragón, en calidad de gerente de Promotora Ibiza** no podrá superar dicho monto.

128. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 5.0 UIT.

129. Considerando lo antes mencionado, correspondería sancionar a la **señora Aragón** con una multa de 5.0 UIT.

(iii) Respecto a que no se habría cumplido con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza" en contra del señor Obregón, en calidad de gerente de Desarrolladora

a) Estimación de la multa base (m)

130. El numeral A.4 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, la multa base se estima multiplicando un primer componente, representado por valores preestablecidos según la afectación y tamaño del infractor ($k_{i,j}$), por un segundo componente, representado por el tiempo de duración de la infracción (D_i).

131. El primer componente ($k_{i,j}$) se determina a partir de un cuadro de doble entrada ordenada por filas conforme el nivel de afectación y en columnas según el tamaño de infractor. En el caso concreto, la infracción es de afectación alta⁸⁷ y el tamaño del infractor microempresa o persona natural, por lo que el primer componente asume el valor de 7.41 UIT⁸⁸.

132. El segundo componente (D_i) lo determina el tiempo de duración de la infracción, siendo que en el caso concreto asume el valor de 1.4, pues la infracción tuvo una duración de 11 meses⁸⁹.

⁸⁷ En efecto, mediante el escrito del administrado de fecha 30 de diciembre de 2019, se remitió el archivo excel del Proyecto Ibiza, donde se detalla la lista de departamentos, estacionamientos y depósitos vendidos con el precio de venta de cada uno de ellos, por lo que resulta un costo total de S/ 7 728 126,70 (monto mayor a 104 UIT), dicho resultado se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de inmueble	Cantidad vendida	Costo total (según el precio de venta)
Depósitos	5	S/ 19 680.00
Departamento	39	S/ 7 360 046.70
Estacionamientos	12	S/ 348 400.00
Total general	56	S/ 7 728 126.70

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 16 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, el nivel de la infracción de consideraría como alta:

Nivel de afectación	Tipo de infracción
Alta	- Infracciones que afectan un interés colectivo o difuso (que no estén asociadas a los demás tipos de infracción precisados en esta tabla), cuya cuantía afectada total de los bienes o servicios considerados en el procedimiento sea mayor a (104) UIT.

⁸⁸ Ver cuadro 20 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Tipo de afectación	Tamaño del infractor			
	Microempresa o persona natural	Pequeña empresa	Mediana empresa	Gran empresa
Alta	7.41	49.55	136.38	163.10

⁸⁹ De acuerdo con la información del Expediente N.º 085-2021/CC3, se estima el inicio del periodo infractor desde la fecha de la supervisión realizada por la DIF (15 de diciembre de 2020) hasta la fecha renuncia del administrado al cargo de Gerente de Desarrolladora (13 de diciembre de 2021). Se contabiliza los meses completos durante el periodo descrito, por lo que se obtiene 11 meses.

Por consiguiente, de acuerdo con el cuadro 23 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: http://www.indecopi.gob.pe



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

133. Por lo expuesto, aplicando la multiplicación de los valores preestablecidos, la multa base (m) corresponde a 10.37 UIT⁹⁰.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

134. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 10.37 UIT⁹¹.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M^*)

135. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

136. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 111 del Código⁹², la multa no podrá superar las cinco (05) UIT a cada uno de los representantes legales, por lo que la multa a imponer al **señor Obregón, en su calidad de gerente de Desarrolladora** no podrá superar dicho monto. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 5.0 UIT

137. Considerando lo antes mencionado, correspondería sancionar al señor Obregón con una multa de 5.0 UIT.

V. SOBRE LA REMISIÓN DE COPIA DE LA RESOLUCIÓN FINAL

138. En este punto es oportuno señalar que resulta relevante poner en conocimiento lo resuelto al Ministerio Público a efectos de que evalúe si la defraudación de las expectativas de los consumidores desborda el ámbito administrativo y puede configurar algún ilícito penal, debiendo evaluar entre otros los actuados del presente procedimiento y tomar en consideración la afectación y conducta de los administrados frente a la infracción detectada; de tal manera que de configurarse un ilícito penal, la sanción resulte ejemplificadora y constituya un referente en este tipo de procedimientos en los cuales la defraudación ha sido masiva.

139. Además, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento⁹³, es el ente rector en materia de urbanismo, vivienda, construcción y saneamiento, responsable de diseñar,

Duración de la infracción	Factor de duración D_i
Si la infracción duró entre 9 a 12 meses	1.4

⁹⁰ Multa base (m) = $k_{i,j} \times D_i = 7.41 \times 1.4 = 10.37$ UIT

⁹¹ Multa preliminar (M) = $m \times F = 10.37 \times 1 = 10.37$ UIT

⁹² **Código**

Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores

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

⁹³ <https://www.gob.pe/vivienda>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

normar, promover, supervisar, evaluar y ejecutar la política sectorial, contribuyendo a la competitividad y al desarrollo territorial sostenible del país, en beneficio preferentemente de la población.

140. En ese sentido, este Colegiado, estima que corresponde remitir copia de la presente resolución a dichas entidades, a fin de que tomen conocimiento del pronunciamiento emitido y realicen las actuaciones que le correspondan en el ámbito de su competencia.

VI. SOBRE EL REGISTRO DE INFRACCIONES Y SANCIONES

141. Este Colegiado dispone la inscripción de las infracciones y sanciones impuestas a los administrados en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi una vez que la presente Resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119⁹⁴ del Código.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Archivar el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de Promotora Ibiza S.A.C. y Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C por presunta infracción por infracción al artículo 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto que no habrían cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Ibiza” dentro del plazo pactado; debido a que la conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar los actos ni efectuar los trámites necesarios para lograr la independización de estas unidades.

SEGUNDO: Archivar el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de la señora Helenisse Aragón Álvarez, en su calidad de gerente de Promotora Ibiza S.A.C. no correspondiendo determinar su responsabilidad por presunta infracción al artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto que no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Ibiza” dentro del plazo pactado; debido a que la conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar los actos ni efectuar los trámites necesarios para lograr la independización de estas unidades.

TERCERO: Archivar el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra del señor Juan Carlos Obregón Mendoza, en su calidad de gerente de Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C., no correspondiendo determinar su responsabilidad por presunta infracción al artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto que no habría cumplido con entregar a los consumidores los inmuebles del proyecto inmobiliario “Ibiza” dentro del plazo pactado; debido a que la conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar los actos ni efectuar los trámites necesarios para lograr la independización de estas unidades.

94

Código

Artículo 119.- Registro de infracciones y sanciones

El Indecopi lleva un registro de infracciones y sanciones a las disposiciones del presente Código con la finalidad de contribuir a la transparencia de las transacciones entre proveedores y consumidores y orientar a estos en la toma de sus decisiones de consumo. Los proveedores que sean sancionados mediante resolución firme en sede administrativa quedan automáticamente registrados por el lapso de cuatro (4) años contados a partir de la fecha de dicha resolución.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

CUARTO: Sancionar a Promotora Ibiza S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias y a Desarrolladora Promotora Ibiza S.A.C. con una multa de 10.37 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto no cumplieron con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza", ubicado en Calle Echenique Sublote 45 E Urbanización Miramar San Miguel.

Dicha multa será rebajada en 25% si el administrado consiente la presente resolución y procede a cancelar la misma en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

QUINTO: Sancionar a la señora Helenisse Aragón Álvarez, en su calidad de gerente de Promotora Ibiza S.A.C. con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto no cumplió con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza", ubicado en Calle Echenique Sublote 45 E Urbanización Miramar San Miguel.

Dicha multa será rebajada en 25% si el administrado consiente la presente resolución y procede a cancelar la misma en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

SEXTO: Sancionar al señor Juan Carlos Obregón Mendoza, en su calidad de gerente de Desarrolladora Promotora Ibiza S.A.C. con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto no cumplió con realizar las acciones necesarias para lograr la culminación de la construcción del proyecto inmobiliario "Ibiza", ubicado en Calle Echenique Sublote 45 E Urbanización Miramar San Miguel.

Dicha multa será rebajada en 25% si el administrado consiente la presente resolución y procede a cancelar la misma en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

SÉPTIMO: Ordenar a Promotora Ibiza S.A.C. y Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C como medida correctiva que, cumplan con:

- (i) En el plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, deberá elaborar y remitir en formato excel a esta Comisión el listado de todos aquellos consumidores que adquirieron inmuebles en el proyecto "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



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

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.

- (ii) **Respecto a los consumidores que solicitaron la devolución de su dinero:** en el plazo máximo 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) **Respeto a los consumidores que opten por la entrega de sus inmuebles:** en el plazo máximo 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, Promotora Ibiza S.A.C. y Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C. deberán 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.

En caso no cumpla con acreditar el cumplimiento de la medida correctiva ante la Comisión, será pasible de imponerse una multa coercitiva en su contra, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Código⁹⁵, y en caso de persistir el incumplimiento de lo ordenado, este Colegiado puede imponer una nueva multa coercitiva, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) Unidades Impositivas Tributarias (UIT)

OCTAVO: Informar a Promotora Ibiza S.A.C., Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C., a la señora Helenisse Aragón Álvarez y el señor Juan Carlos Obregón Mendoza que la presente resolución tiene eficacia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, se informa que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 218⁹⁶ del Texto

⁹⁵ Código

Artículo 117.- 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.

⁹⁶ TUO de la LPAG

Artículo 218

218.1 Los recursos administrativos son:

- a) Recurso de reconsideración.
- b) Recurso de apelación.

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 085-2021/CC3

Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cabe la presentación del recurso de apelación. Se señala que dicho recurso deberá ser presentado ante la Comisión en un plazo máximo de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación, caso contrario, la resolución quedará consentida.

NOVENO: Requerir a Promotora Ibiza S.A.C., Desarrolladora Inmobiliaria Ibiza S.A.C., a la señora Helenisse Aragón Álvarez y el señor Juan Carlos Obregón Mendoza el cumplimiento espontáneo de las multas impuestas en la presente resolución, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 205 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General⁹⁷, precisándose que, los actuados serán remitidos a la Unidad de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

DÉCIMO: Disponer la inscripción de las infracciones y sanciones impuestas a los administrados sancionados, en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi una vez que la presente Resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

DÉCIMO PRIMERO: Remitir copia de la presente resolución al Ministerio Público y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que evalúen las acciones en el ámbito de su competencia, considerando las implicancias de este tipo de infracciones respecto a los derechos de los consumidores.

Con la intervención de los señores Comisionados: Fernando Alonso Lazarte Mariño, Juan Manuel García Carpio, Delia Angélica Morales Cuti y Marcos Miguel Agurto Adrianzén.

Fernando Alonso Lazarte Mariño
Presidente

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días. (...)

⁹⁷

TUO de la LPAG

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 espontaneo de la prestación, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable.