



PROCEDENCIA : COMISIÓN DE LA OFICINA REGIONAL DEL INDECOPI
DE PIURA
PROCEDIMIENTO : DE PARTE
DENUNCIANTE : JUAN CARLOS MORALES SANDOVAL
DENUNCIADA : MEZYMOL INVERSIONES S.A.C.
MATERIA : IDONEIDAD
ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

SUMILLA: *Se revoca la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Mezymol Inversiones S.A.C., por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; y, en consecuencia, se declara infundada, respecto de que habría puesto a disposición del consumidor un inmueble que habría presentado un deterioro excesivo a causa de las lluvias, por no haber cumplido con los estándares de calidad mínimos acorde con el Reglamento Nacional de Edificaciones; ello al haberse acreditado un hecho de fuerza mayor, consistente en el Fenómeno del Niño Costero cuya intensidad y frecuencia de lluvias originó que el agua acumulada en la azotea de la vivienda filtre al interior. Por tanto, se deja sin efecto la sanción impuesta, la medida correctiva ordenada, así como la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi dispuesta, como consecuencia de la presente infracción revocada.*

Asimismo, se declara la nulidad parcial de la resolución que concedió el recurso de apelación interpuesto por Mezymol Inversiones S.A.C.; y, en consecuencia, se declara improcedente la apelación en un extremo, toda vez que la denunciada no sustentó ni identificó el vicio o error de hecho o derecho contenido en la resolución cuestionada en el extremo que declaró fundada la denuncia por no haber cumplido con entregar al consumidor información relevante sobre la construcción del inmueble, tal como los planos de la vivienda.

Lima, 15 de agosto de 2018

ANTECEDENTES

1. El 12 de julio de 2017, el señor Juan Carlos Morales Sandoval (en adelante, el señor Morales) denunció a Mezymol Inversiones S.A.C.¹ (en adelante, la Inmobiliaria) ante la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura (en adelante, la Comisión) por presunta infracción de la Ley 29571, Código

¹ RUC: 20518092201. Domicilio Fiscal: Calle El Greco 392 int. 302 Urb. San Borja (alt. Cdra. 7 de avenida Boulevard) Lima - Lima - San Borja.



de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), señalando lo siguiente:

- (i) Mediante contrato de compraventa del 16 de agosto de 2016, adquirió de la denunciada un bien inmueble construido ubicado en manzana T, lote 11, urbanización Villa California, distrito de Castilla - Piura, por la suma de S/ 114 220,00²;
 - (ii) la vivienda le fue entregada el 15 de octubre de 2016³, siendo que en el transcurso de los meses posteriores se evidenciaron fallas por un mal diseño o mala ejecución de las obras pues hubo un deterioro excesivo y anormal por las lluvias;
 - (iii) si bien la ciudad había soportado un intenso periodo de lluvias, una edificación nueva construida conforme a los estándares mínimos del Reglamento Nacional de Edificaciones no podía encontrarse afectada hasta el grado en que había quedado su bien inmueble;
 - (iv) por otro lado, no cumplió con brindarle, de manera previa, información relevante sobre la construcción de la vivienda, tal como los planos; y,
 - (v) solicitó en calidad de medida correctiva, la demolición y reconstrucción del predio, el pago de la merced conductiva generada hasta la fecha de entrega del predio -que se encuentra habitable-; así como el pago de las costas y los costos incurridos en el procedimiento⁴.
2. El 5 de setiembre de 2017, la Inmobiliaria presentó sus descargos, señalando lo siguiente:
- (i) Sobre el presunto deterioro ocasionado por las lluvias, debía tenerse en cuenta que su representada no era responsable del cuidado y mantenimiento del inmueble objeto de denuncia, sino el señor Morales;
 - (ii) desde la adquisición del referido bien, el consumidor no habitaba su vivienda ni tampoco había realizado el cuidado o mantenimiento alguno;
 - (iii) así, desde el inicio del periodo de lluvias ocurrido en la región entre los meses de enero a marzo de 2017 (que era un hecho notorio), el

² Información extraída del referido contrato de compraventa, que obra a fojas 8 del expediente.

³ Información extraída del acta de entrega y recepción de bien inmueble, que obra a fojas 13 del expediente.

⁴ Conviene precisar que el señor Morales también denunció a la Inmobiliaria por: (i) haberle entregado un bien inmueble que presentaría las siguientes fallas: a) deformación en el techo, el cual se encontraría visiblemente hundido; b) deformación del suelo, en tanto se habría producido un levantamiento del piso a lo largo de la casa y en forma transversal; c) exposición de fierro de columnas, toda vez que en la parte exterior de la casa se podía apreciar las varillas de fierro que constituían la parte estructural de las columnas y vigas, que al encontrarse expuestas habían empezado a corroerse; y, (ii) no le habría brindado, de manera previa, información relevante sobre la construcción de la vivienda, tal como los protocolos de prueba, u otro documento, que detalle la construcción.



- denunciante no realizó el mantenimiento respectivo del inmueble al no habitarlo ni usarlo;
- (iv) en consecuencia, no existía alguna causal que atribuya responsabilidad a su representada por alguna deficiencia en la calidad de la construcción, además no ofertaron ni se contrató por una azotea 100% protegida de filtraciones de lluvias;
 - (v) del informe técnico 182-2017-ARQ-LEICH, elaborado y suscrito por el arquitecto Luis Enrique Ibáñez, los supuestos desperfectos señalados por el denunciante no eran fallas estructurales ni tampoco se debían a un mal diseño o ejecución de obra; y,
 - (vi) la aparición de manchas negras (moho) en las paredes y techos del inmueble se originó como consecuencia de la humedad y de las supuestas filtraciones de lluvia, por lo que no era atribuible al proveedor, sino al señor Morales por haber tenido cerradas las puertas y ventanas al no habitar su vivienda ni efectuar el correspondiente mantenimiento.
3. Mediante Resolución 028-2018/INDECOPI-PIU del 9 de enero de 2018, la Comisión emitió el siguiente pronunciamiento:
- (i) Declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que se acreditó que puso a disposición del señor Morales un inmueble que presentó deterioro excesivo a causa de las lluvias, debido a que no se cumplió con los estándares de calidad mínimos acorde con el Reglamento Nacional de Edificaciones; sancionándola con una multa de 2 UIT;
 - (ii) declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 1° literal b), 2.1°, 2.2°, 76° y 77° del Código, al estimar que la denunciada no acreditó haber cumplido con entregar al consumidor información relevante sobre la construcción del inmueble, tal como los planos de la vivienda; sancionándola con una multa de 2 UIT;
 - (iii) ordenó a la Inmobiliaria como medida correctiva que, en el plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, cumpla con:
 - a) Reparar las fallas que presentó la vivienda del señor Morales, consistente en el deterioro por la presencia de moho o, previa acreditación, devolver los gastos en lo que hubiese incurrido para reparar el bien;
 - b) entregar al denunciante copia de los planos, así como, de los manuales de uso, de corresponder, en el que se detallen los materiales utilizados en la construcción; y,



- (iv) ordenó a la Inmobiliaria que asuma el pago de las costas y costos del procedimiento. Asimismo, dispuso su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, RIS)⁵.
4. La Inmobiliaria interpuso un recurso de apelación contra la Resolución 028-2018/INDECOPI-PIU, manifestando lo siguiente:
- (i) La resolución recurrida era nula al haber transgredido los numerales 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú y al no haber tomado en cuenta el Principio de Presunción de Licitud;
- (ii) asimismo, se incurrió en una motivación aparente e incongruente porque se sustentó en hechos que no habían sido probados durante la etapa de instrucción;
- (iii) la Comisión consideró que se acreditaron las supuestas fallas del bien inmueble sin que existiera un informe pericial que permitiera acreditar este hecho; por tal razón, la autoridad debió realizar un peritaje de oficio a fin de encontrar la verdad material. Por tanto, ante dicha omisión se vulneró la garantía constitucional al debido procedimiento; y,
- (iv) no se tuvo en cuenta la inexistencia de algún nexo causal entre los hechos denunciados y la participación de su representada, máxime porque el presunto desperfecto del inmueble había sido de exclusiva responsabilidad del señor Morales.

ANÁLISIS

Sobre el deber de Idoneidad

5. El artículo 18° del Código⁶ define a la idoneidad de los productos y servicios como la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo

⁵ Asimismo, en otros extremos de dicho pronunciamiento, la Comisión declaró infundada la denuncia contra la Inmobiliaria por: (i) presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en los extremos referidos a que el proveedor denunciado habría puesto a disposición del consumidor un inmueble defectuoso, en tanto habría presentado: a) deformación en el techo, el cual se encontraría visiblemente hundido; b) deformación del suelo, en tanto se habría producido un levantamiento del piso a lo largo de la casa y en forma transversal; c) exposición de fierro de columnas, toda vez que en la parte exterior de la casa se podía apreciar las varillas de fierro que constituían la parte estructural de las columnas y vigas, que al encontrarse expuestas habían empezado a corroerse; y, (ii) presunta infracción de los artículos 76° y 77° del Código, respecto de que no habría cumplido con brindar, de manera previa, información relevante sobre la construcción de la vivienda, tal como los protocolos de prueba, u otro documento, que detalle la construcción.

Siendo que dichos extremos de la resolución venida en grado no han sido objeto de apelación por parte del consumidor, han quedado consentidos, por lo que en esta segunda instancia no serán objeto de pronunciamiento.

⁶ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18°.- Idoneidad.** Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.



que efectivamente recibe, en función a la naturaleza de los mismos, las condiciones acordadas y a la normatividad que rige su prestación. Asimismo, el artículo 19º del Código⁷ establece la responsabilidad de los proveedores por la idoneidad y calidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado.

6. En aplicación de esta norma, los proveedores tienen el deber de entregar los productos y prestar los servicios al consumidor en las condiciones ofertadas o previsibles, atendiendo a la naturaleza de los mismos, la regulación que sobre el particular se haya establecido y, en general, a la información brindada por el proveedor o puesta a disposición.
7. El supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor impone a éste la carga procesal de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del bien colocado en el mercado o el servicio prestado, sea porque actuó cumpliendo con las normas debidas o porque pudo acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad (como el caso fortuito, la fuerza mayor, hechos de terceros o negligencia del propio consumidor).
8. Así, una vez acreditado el defecto por el consumidor, corresponde al proveedor acreditar que éste no le es imputable, conforme a lo establecido en el artículo 104º del Código⁸, que establece que el proveedor es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado.

La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado.

Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.

⁷ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 19º.- 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.

⁸ **LEY 29571. CODIGO DE PROTECCION Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 104º.- Responsabilidad administrativa del proveedor.** El proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad, el riesgo injustificado o la omisión o defecto de información, o cualquier otra infracción a lo establecido en el presente Código y demás normas complementarias de protección al consumidor, sobre un producto o servicio determinado.

El proveedor es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado.

En la prestación de servicios, la autoridad administrativa considera, para analizar la idoneidad del servicio, si la prestación asumida por el proveedor es de medios o de resultado, conforme al artículo 18º.



9. En el presente caso, el señor Morales denunció que la Inmobiliaria puso a su disposición un bien inmueble con desperfectos al haber presentado un deterioro excesivo a causa de las lluvias, debido a que no se cumplieron los estándares mínimos de calidad conforme al Reglamento Nacional de Edificaciones.
10. En sus descargos, la denunciada alegó que esta presunta falla no era atribuible a su representada debido a que, durante el periodo de lluvias en la región, el señor Morales no efectuó el mantenimiento respectivo del inmueble al no habitarlo ni usarlo. Asimismo, de acuerdo con el informe técnico 182-2017-ARQ-LEICH, no se detectaron fallas estructurales ni algún deficiente diseño o ejecución de obra, siendo que la aparición de moho en las paredes y techos fue consecuencia de la humedad y de las supuestas filtraciones de lluvia al haber tenido cerradas las puertas y ventanas, y por no habitar la vivienda.
11. La Comisión declaró fundada la denuncia por los siguientes fundamentos: (i) de los videos y fotografías que obraban en el expediente se concluyó que el inmueble presentaba un deterioro al observarse filtraciones de agua y gran presencia de moho en diversos ambientes; (ii) al acreditarse el defecto denunciado -deterioro equivalente a presencia de moho- procedía invertir la carga de la prueba, esto es, que el proveedor demuestre que el deterioro no era imputable a su representada, pero no presentó medio de prueba alguno en tal sentido, a pesar de encontrarse en mejor posición para acreditar ello; y, (iii) el informe técnico no indicaba información alguna sobre el cumplimiento del Reglamento Nacional de Edificaciones.
12. Sobre el particular, esta Sala ha tenido a la vista las impresiones fotográficas y un video (en CD) -aportado al expediente por el consumidor- en el cual se aprecia que en los distintos ambientes de la vivienda objeto de denuncia aparecieron grandes manchas de moho y humedad en las paredes y techo, así como charcos de agua en el piso⁹.
13. Si bien, del análisis de los citados medios de prueba se ha verificado que el inmueble del señor Morales ha presentado un deterioro por la aparición de grandes manchas de moho y humedad; cabe indicar que, de conformidad con lo señalado por el consumidor en su escrito de denuncia y el proveedor en sus descargos, estas referidas manchas se originaron por el agua que se filtró por la azotea al interior de la vivienda debido a la intensa lluvia que cayó sobre la ciudad de Piura entre los meses de enero a marzo de 2017 (producto del denominado Fenómeno del Niño Costero).

⁹ En la foja 16 a 18 del expediente.



14. Sobre el Fenómeno del Niño Costero, resulta incontrovertible que, durante los primeros meses del año 2017, la costa norte del Perú (Piura) sufrió lluvias frecuentes e intensas que superaron records históricos¹⁰, lo que permite concluir que los inmuebles construidos conforme a las técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones no tenían la capacidad de soportar estas intensas lluvias, es decir, evitar que la acumulación de agua en los techos filtre al interior, debido a que dicho acontecimiento climatológico se trataba de un evento extraordinario e irresistible, esto es, un hecho de fuerza mayor.
15. A ello debe agregarse que, el denunciante no ha señalado en ninguna parte cuáles eran los requisitos de estándar mínimos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones que debía cumplir la Inmobiliaria a fin de evitar la filtración de agua ante intensas lluvias. Y, por otra parte, corresponde tener en cuenta que la denunciada señaló en su defensa que no ofreció en ningún momento que la azotea del inmueble era 100 % impermeable.
16. Ante esta conclusión, cobra relevancia lo alegado por la Inmobiliaria en su defensa referido a que, durante el periodo de lluvias en la ciudad de Piura, el consumidor no efectuó el mantenimiento respectivo del inmueble al no habitarlo ni usarlo. Si bien la denunciada no presentó ningún medio de prueba que acredite esta afirmación -que fue alegado tanto en primera como en segunda instancia-, lo cierto es que el denunciante no lo negó, siendo que, de la revisión del CD de video -analizado precedentemente-, esta Sala no ha observado la presencia de mobiliario ni enseres del señor Morales que permitan evidenciar que efectivamente venía ocupando dicha vivienda.
17. En tal contexto, este Colegiado considera que, al no haberse encontrado el consumidor en el bien inmueble durante el periodo de lluvias del Fenómeno del Niño Costero, se concluye que dicha parte no efectuó los debidos cuidados para evitar que la lluvia que se acumulaba con intensidad en su azotea se filtre a su interior, esto es, hacer un barrido del agua hacia el sumidero o canaleta para que drene fuera de su vivienda.
18. Sin embargo, el señor Morales no acreditó que, a pesar de haber efectuado algún tipo de mantenimiento en su vivienda, con la finalidad de evitar que el agua filtre al interior de su domicilio, dicha filtración ocurrió inexorablemente.

¹⁰ Ver el siguiente enlace web:
http://www.imarpe.pe/imarpe/archivos/informes/imarpe_infcto_informe_tecnico_extraordinario_001_2017.pdf.
Fecha: 13 de agosto de 2018.



19. Así, en este punto resulta relevante mencionar el informe técnico 182-2017-ARQ-LEICH presentado por la Inmobiliaria, en el cual se observa que el arquitecto Luis Enrique Ibáñez, que elaboró y suscribió dicho informe, da cuenta de que en la vivienda objeto de controversia no se hallaron fisuras ni grietas en el techo, siendo que, de acuerdo con la memoria descriptiva, el techo fue edificado con viguetas de concreto armado y elementos livianos.
20. De lo expuesto, se concluye que, las manchas de moho y humedad que se verificaron en el bien inmueble del denunciante, aparecieron por el agua que se filtró del techo de la vivienda, producto de las intensas lluvias acontecidas por el Fenómeno del Niño Costero durante los primeros meses del año 2017, siendo que la técnica de edificación empleada por la Inmobiliaria, conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, fue superada por este evento climatológico; en consecuencia, estas fallas no son atribuibles al proveedor al haberse fracturado el nexo causal de responsabilidad por este hecho de fuerza mayor.
21. Por los fundamentos expuestos, corresponde revocar la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código; y, en consecuencia, se declara infundada, respecto de que habría puesto a disposición del señor Morales un inmueble que habría presentado un deterioro excesivo a causa de las lluvias, por no haber cumplido con los estándares de calidad mínimos acorde con el Reglamento Nacional de Edificaciones; ello al haberse acreditado un hecho de fuerza mayor, consistente en el Fenómeno del Niño Costero cuya intensidad y frecuencia de lluvias originó que el agua acumulada en la azotea de la vivienda filtre al interior. Por tanto, se deja sin efecto la sanción impuesta, la medida correctiva ordenada, así como la inscripción en el RIS dispuesta, como consecuencia de la presente infracción revocada.

Sobre la procedencia del recurso de apelación presentado por la denunciada contra la Resolución 028-2018/INDECOPI-PIU, respecto del extremo referido a la falta de entrega de los planos del bien inmueble

22. El artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo 006-2017-JUS (en adelante, TUO de la LPAG) establece que los actos administrativos contrarios a ley son nulos de pleno derecho¹¹.

¹¹ **DECRETO SUPREMO 006-2017-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 10°.- Causales de nulidad.** Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:
La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. (...)



23. Asimismo, el artículo 218° de dicha norma señala que el recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹².
24. Así, en términos del jurista Martín Tirado *“cabe plantear este recurso cuando la impugnación se sustente en una diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando la controversia esté basada en fundamentos de puro derecho”*¹³.
25. En la misma línea, Farfán Sousa manifiesta que *“la finalidad de un administrado al interponer un recurso administrativo no es otra que la de obtener la nulidad o la modificación de una actuación administrativa en cierto sentido. (...) Ahora bien, debe quedar claro también que la fundamentación que lleve a cabo el administrado respecto de las razones que sustentan su impugnación puede responder a fundamentos de hecho y de derecho”*¹⁴.
26. En concordancia con ello, el artículo 219° del TUO de la LPAG establece, como requisito del escrito del recurso, que éste deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 122° de dicho cuerpo normativo, siendo uno de ellos, la expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye; y, cuando sea posible, los de derecho¹⁵.

¹² **DECRETO SUPREMO 006-2017-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 218°.- Recurso de apelación.** El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

¹³ Martín Tirado, Richard. En: Círculo de Derecho Administrativo N° 9. Lima, Pontificia Universidad Católica del Perú, N° 09, 2010, p. 215-231.

¹⁴ Farfán Sousa, Ronnie. En: Forseti Revista de Derecho N° 2. Lima, N° 02, 2015, p. 223-251.

¹⁵ **DECRETO SUPREMO 006-2017-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL.**

Artículo 219°.- Requisitos del recurso.

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 122 de la presente Ley.

Artículo 122°.- Requisitos de los escritos.

Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:

(...)

2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.



27. Por su parte, los artículos 358° y 366° del Código Procesal Civil¹⁶, norma de aplicación supletoria a los procedimientos administrativos¹⁷, establecen como requisito de procedencia del recurso de apelación, la identificación del vicio o error de hecho o derecho contenido en la resolución cuestionada y el sustento de la pretensión impugnatoria. De no cumplirse con el referido requisito el recurso podrá ser declarado improcedente por el superior jerárquico.
28. A su vez, el artículo 367° del Código Procesal Civil¹⁸, indica que la apelación que no tenga fundamento o no precise agravio, será de plano declarada improcedente por el superior jerárquico.
29. En ese sentido, de acuerdo con la regulación prevista en el TUO de la LPAG y el Código Procesal Civil, una apelación se interpone cuando la pretensión del administrado esté sustentada en una diferente interpretación de las pruebas producidas o ante cuestiones de puro derecho, debiendo para ello sustentarse el agravio originado.
30. Cabe precisar que ello no consiste en un mero rigorismo, sino la exigencia de un aspecto fundamental para la interposición de la apelación, por tanto, el razonamiento antes expuesto no involucra una transgresión al Principio de Informalismo contenido en el artículo 1.6° del TUO de la LPAG que dispone que *«Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público»*.
31. En el presente caso, la Inmobiliaria interpuso un recurso de apelación contra la Resolución 028-2018/INDECOPI-PIU; sin embargo, solo se limitó a

¹⁶ **CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 358°.- Requisitos de procedencia de los medios impugnatorios.** El impugnante fundamentará su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva. El impugnante debe adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna.

Artículo 366°.- Fundamentación del agravio. El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.

¹⁷ **CÓDIGO PROCESAL CIVIL. DISPOSICIONES FINALES. Primera.** - Las disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a los demás ordenamientos procesales, siempre que sean compatibles con su naturaleza.

¹⁸ **CÓDIGO PROCESAL CIVIL Artículo 367°.- Admisibilidad e Improcedencia.** (...) La apelación o adhesión que no acompañen el recibo de la tasa, se interpongan fuera de plazo, que no tengan fundamento o no precisen agravio, serán de plano declaradas inadmisibles o improcedentes, según sea el caso. (...) El superior también puede declarar inadmisibile o improcedente la apelación, si advierte que no se han cumplido los requisitos para su concesión. En este caso, además, declarará nulo el concesorio.



fundamentar su pretensión impugnatoria contra el extremo que declaró fundada la denunciada por el presunto desperfecto del bien inmueble que puso a disposición del denunciante, consistente en el deterioro excesivo de la vivienda a causa de las lluvias, debido a que no se habría cumplido con los estándares de calidad mínimos acorde con el Reglamento Nacional de Edificaciones.

32. Al respecto, de la revisión del escrito de apelación, se verifica que la Inmobiliaria no plasmó en su recurso ningún fundamento que acompañara su pretensión impugnatoria, en relación con el extremo que declaró fundada la denuncia por infracción de los artículos 1° literal b), 2.1°, 2.2°, 76° y 77° del Código, referido a no haber cumplido con entregar al consumidor información relevante sobre la construcción del inmueble, tal como los planos de la vivienda.
33. En efecto, la Inmobiliaria se limitó a indicar que apelaba la Resolución 028-2018/INDECOPI-PIU, sin identificar cuál era el error de hecho o derecho del extremo de la recurrida señalada en el párrafo precedente que le generaban un agravio, fundamentos que debió señalar al momento de interponer su recurso impugnativo, pues son requisitos de procedencia del mismo.
34. De acuerdo con lo señalado precedentemente, la apelación presentada por la Inmobiliaria en contra del extremo de la resolución recurrida que declaró fundada por no haber cumplido con entregar al consumidor información relevante sobre la construcción del inmueble, tal como los planos de la vivienda; no cumple con los requisitos de procedencia establecidos por ley.
35. Por tanto, corresponde declarar la nulidad parcial de la resolución que concedió a trámite el recurso de apelación interpuesto por la Inmobiliaria; y, en consecuencia, se declara improcedente la apelación en el extremo desarrollado en el presente acápite, toda vez que la denunciada no sustentó ni identificó el vicio o error de hecho o derecho contenido en la resolución cuestionada en el extremo que declaró fundada su denuncia, por no haber cumplido con entregar al consumidor información relevante sobre la construcción del inmueble, tal como los planos de la vivienda.
36. En consecuencia, han quedado firmes los extremos de la Resolución 028-2018/INDECOPI-PIU por los cuales se declaró fundada la denuncia del señor Morales por infracción de los artículos 1° literal b), 2.1°, 2.2°, 76° y 77° del Código, la multa de 2 UIT impuesta, la medida correctiva ordenada, el registro de la denunciada en el RIS por dicha conducta infractora y la condena al pago de los costos y costas del procedimiento.



RESUELVE:

PRIMERO: Revocar la Resolución 028-2018/INDECOPI-PIU del 9 de enero de 2018, emitida por la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Juan Carlos Morales Sandoval contra Mezymol Inversiones S.A.C., por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; y, en consecuencia, se declara infundada, respecto de que habría puesto a disposición del consumidor un inmueble que habría presentado un deterioro excesivo a causa de las lluvias, por no haber cumplido con los estándares de calidad mínimos acorde con el Reglamento Nacional de Edificaciones; ello al haberse acreditado un hecho de fuerza mayor, consistente en el Fenómeno del Niño Costero cuya intensidad y frecuencia de lluvias originó que el agua acumulada en la azotea de la vivienda filtre al interior. Por tanto, se deja sin efecto la sanción impuesta, la medida correctiva ordenada, así como la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi dispuesta, como consecuencia de la presente infracción revocada.

SEGUNDO: Declarar la nulidad parcial de la resolución que concedió a trámite el recurso de apelación interpuesto por Mezymol Inversiones S.A.C. contra la Resolución 028-2018/INDECOPI-PIU; y, en consecuencia, se declara improcedente la apelación en un extremo, toda vez que la denunciada no sustentó ni identificó el vicio o error de hecho o derecho contenido en la resolución cuestionada en el extremo que declaró fundada la denuncia por no haber cumplido con entregar al consumidor información relevante sobre la construcción del inmueble, tal como los planos de la vivienda.

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

JAVIER EDUARDO RAYMUNDO VILLA GARCÍA VARGAS
Presidente