





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

adelante, la Inmobiliaria) por presuntas infracciones de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

2. Por Resolución 1 del 16 de enero de 2020, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Secretaría Técnica de la Comisión) imputó a la Inmobiliaria el haber incurrido en presuntas infracciones de los artículos 18° y 19° del Código, entre otros extremos<sup>2</sup>, respecto a que no habría entregado al denunciante su inmueble en el plazo pactado según el contrato de compraventa.
3. Por Resolución 3 del 9 de setiembre de 2020, la Secretaría Técnica de la Comisión dispuso ampliar los cargos imputados contra la Inmobiliaria, por presunta infracción del artículo 1°.1 literal b) y 2° del Código, en tanto dicho proveedor no habría informado al denunciante previo a la firma del Contrato de Compraventa que suscribiría un contrato de fideicomiso en garantía con una institución fiduciaria, requiriéndole, posteriormente la regularización.
4. El 22 de setiembre de 2021, la Secretaría Técnica de la Comisión emitió el Informe Final de Instrucción (en adelante, el IFI).

#### Expediente 746-2020/CC2

5. El 17 de setiembre de 2020<sup>3</sup>, el señor ██████ presentó una denuncia contra la Inmobiliaria y el Banco Internacional del Perú S.A.A. – Interbank (en adelante, el Banco), por presuntas infracciones del Código.
6. Mediante Resolución 2 del 14 de diciembre de 2020, la Secretaría Técnica de la Comisión formuló las siguientes imputaciones de cargos:

---

<sup>2</sup> En otros extremos de la Resolución 1 del 16 de enero de 2020, la Secretaría Técnica de la Comisión imputó contra la Inmobiliaria el haber incurrido en presuntas infracciones de los artículos 18° y 19° del Código, por los siguientes cargos:

- i) No habría cumplido con la entrega del título de propiedad registral del predio adquirido por el denunciante en el plazo pactado;
- ii) Habría condicionado la formalización del contrato de compraventa a que el denunciante firmase unos documentos complementarios para regularizar y convalidar el contrato del fideicomiso suscrito entre la denunciada y la entidad financiera; y,
- iii) Habría concertado con la entidad financiera la transferencia del inmueble del denunciante a nombre de La Fiduciaria S.A.

En este punto, cabe precisar que, mediante Resolución 3 la Comisión dejó sin efecto dichas imputaciones; decisión que fue consentida, al no haber sido impugnada por el denunciante, a pesar de que tal decisión de la autoridad resultaría contrario a sus intereses.

<sup>3</sup> Complementado por escrito del 29 y 30 de setiembre de 2020, el 3 y 5 de octubre de 2020 y subsanado el 9 de octubre de 2020.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOP

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOP

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

### Contra la Inmobiliaria

- i) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto
  - a) *“no habría cumplido con la entrega del Título Registral del denunciante en el plazo ofrecido, esto es, a los nueve meses de haber hecho entrega del inmueble”;*
  - b) *“habría concertado con la entidad financiera para la transferencia de propiedad del denunciante a nombre de la Fiduciaria S.A. con la finalidad de obtener un crédito hipotecario”.*
- ii) Por presunta infracción del artículo 56°.1, literal c) del Código, en tanto *“habría pretendido modificar unilateralmente el Contrato de Compraventa al querer hacer firmar al denunciante una adenda con el reconocimiento del fideicomiso”.*
- iii) Por presunta infracción de los artículos 1°.1, literal b) y 2° del Código, en tanto *“no habría informado al denunciante previa a la firma del Contrato de Compraventa que suscribiría un contrato de fideicomiso”.*

### Contra el Banco

Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto:

- a) *“habría concertado con la proveedora inmobiliaria en la demora de la entrega de título de propiedad, el cual debía ser entregado en el plazo ofrecido, esto es, a los nueve (9) meses de recibido el inmueble”.*
  - b) *“habría concertado con la proveedora inmobiliaria para la transferencia de propiedad del denunciante a nombre de la Fiduciaria S.A.; y,*
  - c) *“habría colaborado con la proveedora inmobiliaria para la modificación unilateral del Contrato de Compraventa al pretender hacer firmar al denunciante una adenda de reconocimiento del fideicomiso.”*
7. Por Resolución 746-2020/CC2 del 14 de mayo de 2021, la Secretaría Técnica de la Comisión dispuso ampliar la imputación de cargos formulada contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, con relación a que *“habría colaborado con la entidad financiera para la modificación del contrato de compraventa al hacer firmar al denunciante una adenda de reconocimiento de fideicomiso”*<sup>4</sup>.
  8. Mediante Resolución 6 del 18 de enero de 2023, la Secretaría Técnica de la Comisión dispuso acumular el Expediente 746-2020/CC2 al Expediente 1577-2019/CC2.
  9. El 26 de enero de 2023, la Inmobiliaria presentó sus descargos.

<sup>4</sup> Asimismo, la Comisión precisó que el hecho imputado contra la Inmobiliaria referido a que habría concertado con la entidad financiera para la transferencia de propiedad del denunciante a nombre de la Fiduciaria S.A. con la finalidad de obtener un crédito hipotecario, sería analizada de conformidad a lo siguiente: *“Por presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código, en tanto la proveedora denunciada habría concertado con la entidad financiera para llevar a cabo la transferencia de su predio, la cual sería registrada a nombre de la entidad Fiduciaria S.A. con la finalidad de obtener un préstamo fiduciario como consecuencia del contrato de fideicomiso suscrito.”*



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

10. El 3 de marzo de 2023, la Secretaría Técnica de la Comisión emitió el IFI.
11. Con Resolución 780-2023/CC2 del 27 de abril de 2023, la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión) emitió el siguiente pronunciamiento:
  - i) Declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta por el señor ██████ contra la Inmobiliaria, en los siguientes extremos:
    - a) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto a las conductas referidas a que:
      - no había entregado al denunciante su inmueble en el plazo pactado según el contrato celebrado.
      - no había cumplido con la entrega del título registral del denunciante en el plazo ofrecido, esto es, a los 9 meses de haber hecho entrega del inmueble.
    - b) Por presunta infracción de los artículos 1°.1, literal b) y 2° del Código, respecto a que dicho proveedor no habría informado al denunciante, previa a la firma del contrato de compraventa, que suscribiría un contrato de fideicomiso.
  - ii) Declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta contra el Banco, como presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en el extremo referido a que habría concertado con la Inmobiliaria en la demora de la entrega del título de propiedad, el cual debía ser entregado en el plazo ofrecido, esto era, a los 9 meses de recibido el inmueble.
  - iii) Declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en el extremo referido a que habría concertado con el Banco para la transferencia de propiedad de la denunciante a nombre de la Fiduciaria S.A. con la finalidad de obtener un crédito hipotecario.
  - iv) Declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presunta infracción del artículo 56°.1, literal c) del Código, en el extremo referido a que la denunciada habría pretendido modificar unilateralmente el contrato de compraventa al hacer firmar al señor ██████ una adenda con el reconocimiento de un fideicomiso.
  - v) Declaró infundada la denuncia interpuesta contra el Banco, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en los siguientes extremos:
    - a) Habría concertado con la Inmobiliaria para la transferencia de propiedad del denunciante a nombre de la Fiduciaria S.A.; y,
    - b) Habría colaborado con la Inmobiliaria para la modificación unilateral del contrato de compraventa al hacer firmar al denunciante una adenda de reconocimiento de un fideicomiso.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

- vi) Denegó las medidas correctivas, así como el pago de las costas y costos del procedimiento solicitados por el señor [REDACTED]
12. El 24 de mayo de 2023, el señor [REDACTED] presentó recurso de apelación, contra la Resolución 780-2023/CC2, manifestando lo siguiente:
- i) Que, el Banco conocía perfectamente que el departamento adquirido desde dicho momento estaba vendido y pagado conforme lo probaba la transcripción de la constancia notarial, por lo cual le pertenecía y que producto del crédito hipotecario el destino de dicho bien debía proseguir bajo la titularidad registral de su cliente hacía la constitución de la garantía hipotecaria ya sea por acción del propio cliente una vez culminado el proceso de independización o directamente por parte del Banco haciendo uso del poder otorgado para estos efectos. No obstante, en la etapa de ejecución contractual las empresas asociadas de manera concertada con pleno conocimiento de que el predio se encontraba vendido, sin tutelar los derechos de propiedad privada del cliente e incumpliendo la cláusula decimoséptima del contrato del crédito hipotecario procedían a trabar una afectación en la partida específica del cliente, trasladando la afectación genérica.
  - ii) Que, dicha afectación no correspondía, pues se trataba de un predio vendido, para lo cual se pudo excluir del contrato general de fideicomiso o realizar una adenda excluyendo los predios vendidos como el suyo.
  - iii) Que, el fideicomiso realizado por las denunciadas era totalmente ajena al contrato de crédito hipotecario que suscribió, puesto que no se trataba de una cesión de derechos en el marco del contrato, toda vez que no existía un nuevo acreedor ni nuevas garantías o cesión de garantías y por cuanto la cláusula de cesión de derecho evidentemente estaba vinculada a lo que le correspondía al Banco, esto era, su acreencia y no al predio que le correspondía al cliente;
  - iv) Que, la denuncia versaba sobre la indebida afectación de un contrato de fideicomiso de garantía sobre el predio que era de su propiedad privada y no sobre una acción asociada para constituir un crédito hipotecario, como erróneamente se señalaba en la resolución recurrida.
  - v) Que, si bien se había establecido que el cliente, en virtud del artículo 949° del Código Civil, adquirió la propiedad del predio en junio de 2016, no existía derecho alguno para que las empresas denunciadas de manera asociada realizaran ningún tipo de transacción sobre dicho predio. Precisó que la prueba idónea a apreciar no era la partida registral del terreno sobre el cual la Inmobiliaria tenía legitimidad de disponer, sino que la prueba definitiva era la partida específica independizada del cliente en el cual se podía apreciar la afectación en dominio fiduciario.
  - vi) Que, de acuerdo a lo establecido en el contrato, en su cláusula decimoséptima, se declaraba de interés común la transferencia registral del predio a nombre del cliente; sin embargo, realizó un acto distinto.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

- vii) Que, la Comisión realizó una aplicación errónea de la cláusula undécima del contrato de crédito hipotecario, que versaba exclusivamente en una autorización a la entidad financiera de realizar cesiones y titulaciones sobre lo que era suyo y no lo ajeno, y por lo tanto se refería a la acreencia dineraria única y exclusivamente.
- viii) Que, la entidad financiera no estaba facultada a realizar actos sobre bienes que eran de propiedad privada del cliente, puesto que esta tenía la acreencia dineraria.
- ix) Que, se trataba de una operación genérica de financiamiento global sobre el cual se trabó un fideicomiso en garantía cuyo obligado era la empresa inmobiliaria y no el cliente.
- x) Que, cualquier duda debía procederse a la aplicación del Principio Pro Consumidor.
- xi) Que, la información previa o consentimiento no se requirió, ni se brindó.
- xii) Que, no correspondía que las denunciadas le remitieran una adenda, a través del cual reconociera el fideicomiso. Además, en dicha comunicación no se comunicaba quién era el nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos. Precisó que los asociados, de manera concertada al hecho, pretendieron condicionar la firma de un acto jurídico del cual fue ajeno.
- xiii) Que, la resolución recurrida le generaba agravio en tanto: a) no se requirió el contrato de fideicomiso a las partes suscriptoras para poder tener mejor información del mismo; b) la demora en el procedimiento excesiva que fue materia de dos quejas; c) que la Comisión se alejó de lo dispuesto en el IFI; y, d) existían errores en las imputaciones, siendo que la Comisión no consideró escritos de precisiones que fueron tomados en el procedimiento.
- xiv) Que, la Comisión omitió: a) evaluar la cláusula decimoséptima del contrato de crédito hipotecario; b) evaluar la partida independizada específica del cliente; c) contrastar la cláusula decimoséptima con la afectación en la partida específica; d) ponderar correctamente los derechos atribuibles a cada parte en aplicación de la cláusula undécima del contrato, esto era, no se estableció cuál era el nuevo titular de derechos; e) comparar el contrato de fideicomiso y sus partes con el contrato específico para poder apreciar que eran operaciones completamente distintas; y, f) fundamentar en qué forma habría operado válidamente la información de la supuesta cesión en fideicomiso realizado en el marco de la cláusula undécima del contrato de garantía;
- xv) Que, respecto a los extremos declarados prescritos, debía considerarse que la afectación era continuada, para lo cual presentaba la partida registral de restitución de dominio fiduciario a la Inmobiliaria.

13. El 6 de marzo de 2024, el señor ██████ presentó un escrito, a través del cual adjuntaba una declaración testimonial donde se manifestaba la afectación





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

realizada por las empresas denunciadas. Asimismo, presentó extractos del contrato de fideicomiso para que sean analizadas en el procedimiento.

14. El 15 de abril de 2024, el señor ██████ presentó un escrito adjuntando el contrato de fideicomiso, alegando que en dicho documento se podía evidenciar una práctica asociativa entre las empresas denunciadas.

## ANÁLISIS

### I. Sobre la prescripción administrativa

15. La prescripción en materia administrativa consiste en la extinción de la responsabilidad por el transcurso del tiempo que acarrea indefectiblemente la pérdida del "ius puniendi" del Estado, eliminando la posibilidad de que la autoridad administrativa pueda determinar la existencia de una conducta infractora y aplicar válidamente una sanción al responsable.
16. El plazo de prescripción para sancionar los ilícitos administrativos en materia de protección al consumidor se rige por el artículo 121° del Código<sup>5</sup> -norma vigente al momento de la interposición de la denuncia-, el cual dispone que la acción para sancionar las infracciones a dicha norma prescribe a los dos (2) años de cometidos tales ilícitos. Transcurrido dicho plazo, la autoridad administrativa pierde la potestad de investigar y sancionar las infracciones que hubieran podido cometer los proveedores en la venta de bienes y la prestación de servicios.
17. La referida norma establece que para el cómputo del plazo de prescripción se aplica lo dispuesto en el artículo 252°<sup>6</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, el TUO de la LPAG)<sup>7</sup>, el cual hace referencia a las infracciones instantáneas, permanentes y continuadas.

<sup>5</sup> **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 121°.- Plazo de prescripción de la infracción administrativa.** Las infracciones al presente Código prescriben a los dos (2) años contados a partir del día en que la infracción se hubiera cometido o desde que cesó, si fuera una infracción continuada. Para el cómputo del plazo de prescripción o su suspensión se aplica lo dispuesto en el artículo 233° de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

<sup>6</sup> El Código hace referencia al artículo 233° de la Ley de Procedimiento Administrativo General, esto fue antes de la aprobación del TUO de la LPAG, donde lo dispuesto en dicho artículo ahora se encuentra contenido en el artículo 252° del TUO de la LPAG.

<sup>7</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. APROBADO POR DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 252°.- Prescripción. (...)**  
**252.2** El cómputo del plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones comenzará a partir del día en que la infracción se hubiera cometido en el caso de las infracciones instantáneas o infracciones instantáneas de efectos permanentes, desde el día que se realizó la última acción constitutiva de la infracción en el caso de infracciones continuadas, o desde el día en que la acción cesó en el caso de las infracciones permanentes. El cómputo del plazo de prescripción sólo se suspende con la iniciación del procedimiento sancionador a través de la notificación al administrado de los hechos constitutivos de infracción que les sean imputados a título de cargo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 253, inciso 3 de esta Ley. Dicho cómputo deberá reanudarse inmediatamente si el trámite del procedimiento sancionador se mantuviera paralizado por más de veinticinco (25) días hábiles, por causa no imputable al administrado.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

18. La infracción es instantánea cuando su consumación se agota en el mismo momento en que se han realizado todos sus elementos constitutivos; es permanente cuando la consumación se prolonga en el tiempo; y, continuada cuando existe unidad de propósito del proveedor y una pluralidad de conductas que vulneran el mismo precepto legal<sup>8</sup>.
19. Las infracciones permanentes se caracterizan porque determinan la creación de una situación antijurídica que se prolonga durante un tiempo por voluntad de su autor. Así, a lo largo de aquel tiempo en que el ilícito se sigue consumando, la infracción se continúa cometiendo, prolongándose hasta que se abandona la situación antijurídica. En consecuencia, en este caso el plazo de prescripción solo podrá comenzar a computarse desde el momento en que ha cesado la situación antijurídica, ya que es entonces cuando se consuma la infracción<sup>9</sup>.
- a) Sobre la entrega del inmueble en el plazo pactado en el contrato
20. El este extremo de su denuncia, el señor ██████ alegó que, en el Contrato de Compraventa de Bienes Futuros y otorgamiento de Préstamo con Garantía Hipotecaria (en adelante, el contrato de compraventa) se estableció que el departamento 902 del Proyecto Inmobiliario “Residencial Moon”, que adquirió de la Inmobiliaria, sería entregado en diciembre de 2016; sin embargo, la denunciada no cumplió con entregar el bien inmueble en el plazo pactado.
21. La Comisión declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, al considerar que el señor ██████ tenía la posibilidad de acudir a la autoridad administrativa hasta el 5 de mayo de 2019, para

---

**252.3** La autoridad declara de oficio la prescripción y da por concluido el procedimiento cuando advierta que se ha cumplido el plazo para determinar la existencia de infracciones. Asimismo, los administrados pueden plantear la prescripción por vía de defensa y la autoridad debe resolverla sin más trámite que la constatación de los plazos.

En caso se declare la prescripción, la autoridad podrá iniciar las acciones necesarias para determinar las causas y responsabilidades de la inacción administrativa, solo cuando se advierta que se hayan producido situaciones de negligencia.

<sup>8</sup> Al respecto, debe precisarse que una infracción es instantánea cuando: “la lesión o puesta en peligro del bien jurídico protegido se produce en un momento determinado, en el que la infracción se consuma, sin producir una situación antijurídica duradera”; es infracción instantánea con efectos permanentes cuando se genera “un estado de cosas contrario al ordenamiento jurídico, que se mantiene. (...) aunque los efectos de la conducta infractora sean duraderos y permanezcan en el tiempo, la consumación de ésta es instantánea, por lo que es a partir de este momento en que debe contarse el plazo de prescripción de la infracción”; es infracción continuada, cuando “se realizan diferentes conductas, cada una de las cuales constituye por separado una infracción, pero que se consideran como una única infracción, siempre y cuando formen parte de un proceso unitario”; y, finalmente, es infracción permanente aquella “en donde el administrado se mantiene en una situación infractora, cuyo mantenimiento le es imputable. (...) no son los efectos jurídicos de la conducta infractora los que persisten, sino la conducta misma”.

**BACA ONETO, Víctor Sebastián.** *La prescripción de las infracciones y su clasificación en la Ley del Procedimiento Administrativo General.* Revista Derecho & Sociedad N° 37. Año 2012. P. 268.

<sup>9</sup> **DE PALMA DEL TESO, Ángeles.** *Las infracciones administrativas continuadas, las infracciones permanentes, las infracciones de estado y las infracciones de pluralidad de actos: distinción a efectos del cómputo del plazo de Prescripción.* Revista Española de Derecho Administrativo N° 112. Año 2001. Pp. 553 - 572.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

- cuestionar el hecho referido a la falta de entrega de su departamento; sin embargo, presentó su denuncia el 5 de julio de 2019.
22. Sobre el particular, obra en el expediente, copia del contrato de compraventa -ver fojas 10 al 26 del expediente- en cuya cláusula novena se estableció que la Inmobiliaria debía entregar el departamento en diciembre de 2016, siendo que la denunciada gozaría de un plazo de gracia de 90 días hábiles contado desde el vencimiento del plazo original para la entrega de la unidad inmobiliaria, esto es, hasta el 5 de mayo de 2017.
23. En tal sentido, la presunta infracción cometida por la Inmobiliaria se configuró el 5 de mayo de 2017 (infracción instantánea), por lo cual el denunciante tenía la posibilidad de acudir a la autoridad administrativa hasta el 5 de mayo de 2019; sin embargo, el consumidor presentó su denuncia el 5 de julio de 2019, esto es, fuera del plazo legal establecido (2 años).
24. Por los considerandos expuestos, corresponde confirmar la resolución venida en grado, en el extremo que declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria en el presente extremo.
- b) De la entrega del título registral en el plazo ofrecido
25. En este caso, el señor ██████ denunció que la entrega de su departamento se realizó en marzo de 2017 y que la Inmobiliaria le informó que la inscripción de su bien inmueble ante Registros Públicos se realizaría a los 9 meses de la entrega del bien; sin embargo, la denunciada no cumplió con lo ofrecido.
26. La Comisión declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, al considerar que la infracción era instantánea y que se configuró al año de entrega del bien inmueble<sup>10</sup>, esto es hasta marzo de 2018.
27. Al respecto, de forma preliminar, conviene señalar que la doctrina autorizada define que es infracción permanente aquella *“en donde el administrado se mantiene en una situación infractora, cuyo mantenimiento le es imputable. (...) no son los efectos jurídicos de la conducta infractora los que persisten, sino la conducta misma”*<sup>11</sup>.
28. En ese sentido, conviene traer a colación que las infracciones permanentes se caracterizan porque determinan la creación de una situación antijurídica que se prolonga durante un tiempo por voluntad de su autor. Así, a lo largo de aquel

<sup>10</sup> Conviene indicar que, de conformidad al Acta de Entrega, la unidad inmobiliaria fue entregada al señor ██████ el 31 de marzo de 2017.

<sup>11</sup> La Prescripción de las Infracciones y su clasificación en la Ley del Procedimiento Administrativo General. Víctor Sebastián Baca Oneto.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPRO

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPRO

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

tiempo en que el ilícito se sigue consumando, la infracción se continúa cometiendo, prolongándose hasta que se abandona la situación antijurídica.

29. Así, cuando un consumidor adquiere un inmueble, espera que se encuentre debidamente saneado, o en todo caso que dicho saneamiento se realice lo más pronto posible, caso contrario si se entrega un inmueble a un consumidor y queda pendiente su saneamiento físico y legal de manera abierta y atemporal, significa en esencia dejar al consumidor en situación de desventaja, impidiendo que este pueda ejercer válidamente sus derechos y prerrogativas como propietario; por lo tanto, la infracción del Código es de carácter permanente, es decir, que siempre estará pendiente de cumplimiento hasta que se produzca el saneamiento.
30. Al respecto, cabe precisar que, las obligaciones de saneamiento inmobiliario que corresponden a los proveedores, constituyen una infracción permanente y como tal no prescriben, de tal manera que si no se efectúa la independización, la declaratoria de fábrica o la inscripción de la escritura pública del contrato de compraventa en Registros Públicos, y transcurren más de 2 años, dichas obligaciones no prescriben y perduran en el tiempo, de tal manera que podrá acudir al Indecopi a buscar la tutela para exigir su cumplimiento a los proveedores inmobiliarios, hasta que cese la conducta infractora, a partir del cual se configurará la presunta infracción y se iniciará el plazo de prescripción de 2 años.
31. Ahora bien, cabe precisar que, en el presente pronunciamiento, se realizó un análisis con la finalidad de determinar si la autoridad administrativa aun es competente y ver si la facultad sancionadora había prescrito o no respecto del hecho denunciado analizado en este acápite, por lo que no se está determinando responsabilidad por parte del proveedor denunciado.
32. Por las razones expuestas, corresponde revocar la Resolución 780-2023/CC2 en el extremo que declaró improcedente, por prescripción, la denuncia presentada contra la Inmobiliaria respecto a que no habría cumplido con entregar el título registral del denunciante en el plazo ofrecido, esto es, a los 9 meses de haber hecho entrega del bien inmueble; y, en consecuencia, se declara procedente la misma, al haberse constatado que tal hecho imputado califica como una presunta infracción de carácter permanente, por lo que aún no ha prescrito.
  - c) De la omisión de brindar información, previo a la firma del contrato, que se suscribiría un contrato de fideicomiso
33. En su denuncia el señor ██████ sostuvo que la Inmobiliaria no le informó, previo a la firma del contrato de compraventa, que suscribiría un Contrato de Fideicomiso.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

34. La Comisión declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria en dicho extremo, al considerar que la referida conducta infractora materia de controversia se configuró antes del 5 de mayo de 2016 (oportunidad en la cual se suscribió el contrato de compraventa).
35. En este punto, cabe tener presente que, tal como lo señala el denunciante, la Inmobiliaria tendría que haberle informado sobre la posibilidad de suscribir un Contrato de Fideicomiso con anterioridad a la suscripción del contrato de compraventa (5 de mayo de 2016). De esta manera, se evidencia que dicha conducta infractora se habría configurado cuando las partes celebraron dicho contrato de compraventa.
36. En tal sentido, siendo que la presunta conducta infractora analizada en este extremo se consumó a la fecha de celebración del contrato de compraventa, el señor ██████ tenía como plazo para denunciar dicha presunta omisión de información hasta el 5 de mayo de 2018; no obstante, recién lo hizo el 17 de setiembre de 2020; esto es, cuando habían transcurrido más de 2 años del plazo de prescripción con la que contaba la autoridad administrativa para ejercer la potestad sancionadora.
37. Por los considerandos expuestos, corresponde confirmar la resolución venida en grado, en el extremo que declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria en el presente extremo.
- d) Respecto a que el Banco habría concertado con la Inmobiliaria en demorar la entrega de título de propiedad
38. En su denuncia, el señor ██████ sostuvo que el Banco había concertado con la Inmobiliaria en demorar la entrega de título de propiedad, el cual debía ser entregado en el plazo ofrecido, esto es, a los 9 meses de recibido el inmueble.
39. La Comisión declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, al considerar que, si bien en el contrato no se estableció un plazo máximo que tendría la denunciada para gestionar la inscripción de la unidad inmobiliaria, lo cierto era que la emisión del título de propiedad resultaba ser una presunta infracción instantánea que se configuró al cumplirse un año desde la fecha de entrega del bien inmueble, esto es, a marzo de 2018, por lo cual la autoridad administrativa no podía ejercer la potestad sancionadora.
40. De lo sostenido por el señor ██████ en su denuncia contra la Inmobiliaria, esta debía entregarle el título de propiedad a los 9 meses de entregado el bien inmueble.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

41. Tal como fue indicado previamente, la entrega de la unidad inmobiliaria ocurrió el 31 de marzo de 2017, por lo que, considerando la apreciación del denunciante, de que el título de propiedad debía ser entregado a los 9 meses de la entrega de la unidad inmobiliaria, esto es, al 31 de diciembre de 2017, a partir de dicha oportunidad el consumidor se encontraba en la posibilidad de denunciar la presunta concertación de la Inmobiliaria con el Banco.
42. Ahora bien, desde el 31 de diciembre de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2019, el señor ██████ pudo cuestionar la conducta antes denunciada; sin embargo, presentó su denuncia el 17 de setiembre de 2020, por lo cual había transcurrido más de dos años con que cuenta la administración para ejercer la potestad sancionadora.
43. Por los considerandos expuestos, corresponde confirmar la resolución venida en grado, en el extremo que declaró improcedente por prescripción la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria en el presente extremo.

## II. Marco legal aplicable

44. El artículo 18° del Código dispone que la idoneidad debe ser entendida como la correspondencia entre lo que el consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. A su vez, el artículo 19° del citado Código indica que el proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos.
45. Por otro lado, el artículo 56°.1 literal c) del Código establece que los proveedores no pueden modificar sin consentimiento expreso del consumidor las condiciones y términos en los que adquirió un producto o contrató un servicio, inclusive si el proveedor considera que la modificación podría ser beneficiosa para el consumidor<sup>12</sup>.
  - a) Respecto a que la Inmobiliaria y el Banco se habrían concertado para la transferencia de propiedad del denunciante a nombre de la Fiduciaria S.A.
46. El señor ██████ sostuvo en su denuncia que tanto la Inmobiliaria como el Banco se habían concertado para la transferencia de propiedad del denunciante a nombre de la Fiduciaria S.A. (en adelante, la Fiduciaria).

<sup>12</sup>

**LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 56°.- Métodos comerciales coercitivos.** - 56.1 De manera enunciativa y no limitativa, el derecho de todo consumidor a la protección contra los métodos comerciales coercitivos implica que los proveedores no pueden: (...) c) Modificar, sin el consentimiento expreso del consumidor, las condiciones y términos en los que adquirió un producto o contrató un servicio, inclusive si el proveedor considera que la modificación podría ser beneficiosa para el consumidor. No se puede presumir el silencio del consumidor como aceptación, salvo que él así lo haya autorizado expresamente y con anterioridad.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOP

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOP

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

47. La Comisión declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria y el Banco respecto a dicho extremo de la imputación, al considerar que, de conformidad a lo establecido en la cláusula undécima del contrato de compraventa, se estableció que el Banco podía ceder los derechos derivados del mismo. Así la Inmobiliaria, transfirió el dominio fiduciario del inmueble del denunciante a la Fiduciaria como consecuencia de la suscripción de un contrato de fideicomiso el 19 de setiembre de 2017, con el Banco.
48. Sobre el particular, obra en el expediente los siguientes medios probatorios:
- (i) Copia de la escritura pública del “Contrato de Bienes Futuros y Otorgamiento de Préstamo con Garantía Hipotecaria del 27 de mayo de 2016” por el cual el Banco otorgó al denunciante un crédito por la suma de S/ 653 672,00, el mismo que sería garantizado con la hipoteca que constituyó el denunciante sobre el inmueble adquirido con dicho financiamiento (perteneciente al Proyecto Moon), disponiéndose además que la entidad financiera se encontraría facultada a tramitar la inscripción de la hipoteca en representación del señor ██████, lo cual se encontraba sujeto a condición de que el inmueble llegara a existir. – ver fojas 10 al 26 del expediente-
  - (ii) Copia de la escritura pública del “Contrato de Bienes Futuros y Otorgamiento de Préstamo con Garantía Hipotecaria del 27 de mayo de 2016”, en el cual se estableció lo siguiente:
    - Cláusula décima segunda del contrato de compraventa se consignó que el comprador declaraba conocer que el terreno sobre el que se construirían el bien inmueble sería objeto de una garantía hipotecaria a ser otorgada por la Inmobiliaria a favor de la institución financiera que financiaría la construcción del proyecto inmobiliario, comprometiéndose la empresa inmobiliaria a gestionar y obtener, por su cuenta y costo, la inscripción de la cancelación y levantamiento de la hipoteca referida, una vez concluida la construcción del referido proyecto inmobiliario e inscrita la independización del inmueble ante los Registros Públicos de Lima.
    - Cláusula undécima del contrato de crédito hipotecario denominado “Titulización y Cesión” a través del cual se estableció que el Banco podía ceder a favor de un tercero, total o parcialmente y en cualquier momento, los derechos, obligaciones, su posición contractual y en general, cualquier situación jurídica derivada del contrato, incluso con la finalidad de llevar a cabo procesos de titulización. Además, el cliente reconocía y aceptaba que la entidad financiera podía ceder sus derechos derivados del contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulización, fideicomiso o mecanismos similares, venta de cartera, emisión de instrumentos -incluyendo el TCHN- o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por ley aplicable, a lo





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

que el cliente prestaba su consentimiento expreso e irrevocable incluyendo las correspondiente a las garantías que pudiese haber constituido a favor de la entidad financiera en respaldo de las obligaciones garantizadas, siendo suficiente que la entidad financiera comunique al cliente la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantía cedidos.

- Cláusula decimoséptima del contrato de crédito hipotecario a través del cual se consignó que las partes declaraban que era de su interés la inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente de la transferencia de propiedad del inmueble a favor del cliente.
  - (iii) Copia de la Inscripción Registral del Contrato de Fideicomiso en Garantía<sup>13</sup>, que da cuenta de la celebración de dicho acto ocurrido el 25 de noviembre de 2016, en el cual participaron, la Inmobiliaria (fideicomitente), la Fiduciaria (fiduciario) y el Banco (fideicomisario), en virtud del cual la Inmobiliaria transfirió en dominio fiduciario el predio donde se desarrollaría el Proyecto Moon, (inscrito en la partida matriz N° 12984441) con el objeto de garantizar las obligaciones crediticias de la Inmobiliaria contraídas frente a la entidad financiera. Cabe destacar que dicho acto fue inscrito en los Registros Públicos el 19 de septiembre de 2017 -ver fojas 373 al 390 del expediente-.
  - (iv) Copia de la Partida 1298444, de la cual se aprecia la Independización Definitiva de la unidad inmobiliaria adquirida por el señor ██████ inscrita ante los Registros Públicos el 26 de julio de 2018, ocurriendo esto, de manera posterior a la transferencia en dominio fiduciario del predio donde se construyó esta unidad – ver foja 32 del expediente-.
49. De la valoración de los medios de prueba antes descritos, la Sala advierte que, en primer lugar, el señor ██████ y el Banco suscribieron un contrato de crédito hipotecario el 27 de mayo de 2017, con el objeto de adquirir un bien futuro, detallándose inclusive que la constitución de la hipoteca estaría condicionada a que dicho bien llegase a existir y se encuentre debidamente independizado lo cual ocurrió indefectiblemente el 26 de julio del 2018.
50. Sin embargo, de manera previa a la independización de esta unidad fue la propia Inmobiliaria quien otorgó en dominio fiduciario el predio donde se construiría la unidad inmobiliaria que adquirió el señor ██████, a favor de la Fiduciaria, esto, a efectos de satisfacer el crédito que le otorgó la entidad financiera, pues en dicha oportunidad era la Inmobiliaria quien ejercía derechos reales sobre el bien constituido posteriormente en fideicomiso, tal como se aprecia en las partidas registrales supra.
51. Cabe destacar que la definición legal del fideicomiso, se recoge en el artículo 241° de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de

<sup>13</sup> En la foja 34 del expediente.  
M-SPC-13/1B



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPRO

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPRO

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros que, en su primer párrafo se aprecia el siguiente tenor: *“El fideicomiso es una relación jurídica por la cual el fideicomitente transfiere bienes en fideicomiso a otra persona, denominada fiduciario, para la constitución de un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento de un fin específico en favor del fideicomitente o un tercero denominado fideicomisario”*.

52. En esta misma línea, si bien el señor ██████ hizo hincapié en que las denunciadas habrían formado parte de una concertación para ser beneficiario del fideicomiso; contrariamente a lo señalado, cabe agregar que, la figura legal del fideicomiso genera una relación jurídica de la cual surge un vínculo entre dos partes, estando cada una en extremos opuestos: fideicomitente (en este caso la Inmobiliaria) y fiduciario (la Fiduciaria), y el objeto de esta relación es la transferencia de bienes (bien que en su oportunidad se encontraba inscrito registralmente a favor de la Inmobiliaria), lo cual, por sí mismo, no da cuenta de la existencia de mala fe de las denunciadas.
53. Así, bajo la figura del fideicomiso, en primer lugar los bienes que recibe el fiduciario forman parte de un patrimonio autónomo, distinto de su patrimonio, el cual es afectado para un fin determinado, por lo que si bien el acreedor (el Banco) podría ejercer su derecho de ejecución sobre el bien, esto no significa que el Banco fuese titular del patrimonio fideicometido, más aún, considerando que no ha quedado probado que la entidad financiera se hubiese dirigido contra un bien que se encontrase registralmente a favor del recurrente.
54. Ahora bien, tal como fue reseñado en el párrafo 48.2 de la presente resolución, respecto a lo dispuesto, en la cláusula undécima del contrato de crédito hipotecario, el señor ██████ tenía conocimiento que el Banco podía ceder los derechos derivados del mismo, tal como ocurrió, con la suscripción de un contrato de fideicomiso con la Inmobiliaria.
55. Así, se verificó que en dicha cláusula se estableció que el denunciante aceptaba que el Banco podía ceder sus derechos derivados del contrato (principalmente, la de adquirir la propiedad de un inmueble) para que, entre otros, pudiera constituir el bien en fideicomiso, a fin de garantizar la acreencia de la entidad financiera por el crédito hipotecario otorgado al señor ██████
56. Respecto a los argumentos del denunciante descrito en el numeral 12.i al 12.ix de la presente resolución, conviene indicar que, de los medios probatorios antes reseñados, se puede advertir que, en el contrato de compraventa se consignó de manera expresa que sobre el terreno en que se constituiría el bien inmueble del denunciante, este sería objeto de una garantía hipotecaria que financiaría la construcción del proyecto inmobiliario.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

57. Además, en la cláusula undécima del contrato de crédito hipotecario, el denunciante fue informado que la entidad financiera podía ceder sus derechos derivados del contrato -el cual abarcaba sobre el terreno del proyecto inmobiliario-, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de un fideicomiso.
58. En tal sentido, tal como fue indicado, el señor [REDACTED] tenía conocimiento que el Banco podía ceder los derechos derivados del mismo, tal como ocurrió, con la suscripción de un contrato de fideicomiso con la Inmobiliaria.
59. Asimismo, tal como fue indicado previamente, con anterioridad a la independización de la unidad del señor [REDACTED], fue la propia Inmobiliaria quien otorgó en dominio fiduciario el predio donde se construiría el departamento que adquirió el denunciante a favor de la Fiduciaria, esto, a efectos de satisfacer el crédito que le otorgó la entidad financiera, pues en dicha oportunidad era la Inmobiliaria quien ejercía derechos reales sobre el bien constituido posteriormente en fideicomiso, tal como se apreciaba en las partidas registrales.
60. Respecto al argumento del denunciante descrito en el numeral 12.x de la presente resolución, conviene indicar que no resulta aplicable el Principio Pro Consumidor, puesto, que la Sala no advierte alguna duda en los alcances de los contratos por lo cual corresponde desestimar dicho argumento.
61. Sobre el argumento del denunciante descrito en el numeral 12.xi de la presente resolución, conviene indicar que no está en controversia si las denunciadas solicitaron el consentimiento previo al denunciante si aceptaba el contrato de fideicomiso. Sin perjuicio de lo expuesto, conviene indicar que el denunciante tenía conocimiento, a través del contrato de compraventa, de que el Banco y la Inmobiliaria podían celebrar un contrato de fideicomiso que recaería sobre el bien inmueble.
62. Respecto al argumento del señor [REDACTED] descrito en el numeral 12.xiv de la presente resolución, conviene indicar que la Sala no advierte que lo indicado por el denunciante, esto es la omisión de ciertos aspectos del contrato hubiera variado el sentido de lo resuelto por la Comisión. Además, la Sala ha emitido un pronunciamiento sobre cada aspecto detallado por el consumidor en dicho punto, por lo cual corresponde desestimar sus argumentos.
63. Por los considerandos expuestos, corresponde confirmar la resolución venida en grado, en los extremos que declaró infundada la denuncia interpuesta contra las denunciadas, por la conducta analizada en el presente acápite.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

- b) Sobre que el Banco habría colaborado con la Inmobiliaria para la modificación unilateral del contrato de compraventa al hacer firmar al denunciante una adenda de reconocimiento de fideicomiso
64. El señor ██████ sostuvo en su denuncia que el Banco habría colaborado con la Inmobiliaria a efectos de modificar el contrato de compraventa al hacer firmar al denunciante una adenda de reconocimiento.
65. La Comisión emitió el siguiente pronunciamiento:
- i) Declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por presunta infracción del artículo 56º.1, literal c) del Código, en el extremo referido a que la denunciada habría pretendido modificar unilateralmente el contrato de compraventa al hacer firmar al señor ██████ una adenda con el reconocimiento de un fideicomiso; y,
  - ii) Declaró infundada la denuncia interpuesta contra el Banco, por presunta infracción de los artículos 18º y 19º del Código, en el extremo referido a que habría colaborado con la Inmobiliaria para la modificación unilateral del contrato de compraventa al hacer firmar al denunciante una adenda de reconocimiento de un fideicomiso.
66. Así la Comisión sostuvo que no existía medio probatorio que probara que la entidad financiera hubiese cursado comunicación alguna al denunciante a fin de que proceda con la suscripción de una adenda para el reconocimiento del fideicomiso celebrado con la Inmobiliaria.
67. Adicionalmente, sostuvo que, en atención a lo dispuesto en el contrato de compraventa, el Banco podía ceder los derechos derivados del contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación, fideicomiso o mecanismos similares.
68. Ahora bien, tal como fue indicado por la Comisión, el denunciante no ha presentado medio probatorio que pruebe que la entidad financiera hubiese cursado comunicación alguna a fin de que el señor ██████ proceda con la suscripción de una adenda para el reconocimiento del fideicomiso celebrado con la Inmobiliaria.
69. Además, tal como fue indicado en el acápite previo, resultaba válido que, en atención a lo establecido en el contrato de compraventa, cualquier gestión que el Banco realizara justamente con la Inmobiliaria para la suscripción de un contrato de fideicomiso resultaba válido.
70. Respecto al argumento del denunciante descrito en el numeral 12.xii de la presente resolución, conviene indicar que tal como fue indicado previamente, resultaba válido que en atención a lo establecido en el contrato de



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPRO

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPRO

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

compraventa, cualquier gestión que el Banco realizara justamente con la Inmobiliaria para la suscripción de un contrato de fideicomiso fuera comunicado al denunciante.

71. Finalmente, corresponde indicar, que no resulta un hecho controvertido si las denunciadas en su comunicación especificara quien sería el nuevo acreedor o titular de los derechos y garantía cedidos, por lo cual corresponde desestimar dicho argumento.
72. Respecto al argumento del denunciante descrito en el numeral 12.xiii.a de la presente resolución, conviene indicar que para el análisis de las conductas materia de imputación, esta Sala no advierte que el contrato de fideicomiso resultara relevante, por lo cual no era necesario requerir el mismo. Además, que la Inmobiliaria lo presentó a través de su escrito del 26 de enero de 2023.
73. Respecto al argumento del denunciante descrito en el numeral 11.xiii.b de la presente resolución, conviene indicar que el cuestionamiento de la demora en la tramitación del expediente es pasible de queja, por lo cual esta Sala no podrá emitir un pronunciamiento sobre el particular.
74. Respecto al argumento del denunciante descrito en el numeral 12.xiii.c de la presente resolución, conviene indicar que la emisión del IFI es una recomendación de la cual la Comisión no se encuentra obligada a emitir un pronunciamiento en el mismo sentido.
75. Respecto al argumento del denunciante descrito en el numeral 13.xiii.d de la presente resolución, conviene indicar que esta Sala observa que las imputaciones efectuadas por la Secretaría Técnica de la Comisión recogen los hechos denunciados por el señor ██████████. Además, la Comisión emitió un pronunciamiento recogiendo los alegatos presentados por el denunciante en el procedimiento.
76. Por los considerandos expuestos, corresponde confirmar la resolución venida en grado, en los extremos que declaró infundada la denuncia interpuesta contra las denunciadas, por la conducta analizada en el presente acápite.

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** Confirmar la Resolución 780-2023/CC2 del 27 de abril de 2023, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, en los extremos que declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta contra Edificaciones El Golf S.A.C., respecto a las conductas consistentes en que: a) no habría entregado al denunciante su inmueble en el plazo pactado de conformidad al contrato celebrado (presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor); y, b) no habría informado al denunciante





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPROTEC

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

RESOLUCIÓN 1565-2024/SPC-INDECOPROTEC

EXPEDIENTE 1577-2019/CC2  
0746-2020/CC2  
(Acumulados)

previo a la firma del contrato de compraventa que suscribiría un contrato de fideicomiso (presunta infracción de los artículos 1°.1, literal b) y 2° del Código de Protección y Defensa del Consumidor).

**SEGUNDO:** Revocar la Resolución 780-2023/CC2, en el extremo que declaró improcedente, por prescripción, la denuncia presentada contra Edificaciones El Golf S.A.C., como presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, referido a que no habría cumplido con entregar el título registral del denunciante en el plazo ofrecido, esto es, a los 9 meses de haber hecho entrega del bien inmueble; y, en consecuencia, se declara procedente la misma. Esto, al haberse constatado que dicha presunta infracción es de carácter permanente, por lo que aún no había prescrito.

**TERCERO:** Confirmar la Resolución 780-2023/CC2, en el extremo que declaró improcedente, por prescripción, la denuncia interpuesta contra Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, como presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, respecto a que se habría concertado con la empresa inmobiliaria en la demora de la entrega de título de propiedad.

**CUARTO:** Confirmar la Resolución 780-2023/CC2, en los extremos que declaró infundada la denuncia interpuesta contra Banco Internacional del Perú S.A.A. y Edificaciones El Golf S.A.C. respecto a que ambas denunciadas se habrían: i) concertado para la transferencia de propiedad del denunciante a nombre de la Fiduciaria S.A. con la finalidad de obtener un crédito hipotecario (por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor); y, b) pretendido modificar unilateralmente el contrato al hacer firmar al denunciante una adenda con el reconocimiento del fideicomiso (por presunta infracción del artículo 56.1 literal c) del Código de Protección y Defensa del Consumidor).

**Con la intervención de los señores vocales Hernando Montoya Alberti, Camilo Nicanor Carrillo Gómez, Julio Baltazar Durand Carrión y Orlando Vignolo Cueva.**



Firmado digitalmente por MONTOYA  
ALBERTI Hernando FAU  
20133840533 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 10.06.2024 17:50:12 -05:00

**HERNANDO MONTOYA ALBERTI**  
Presidente