

**RESOLUCIÓN FINAL N.º 032-2024/CC3**

EXPEDIENTE : 056-2023/CC3-SIA
AUTORIDAD : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
ADMINISTRADOS : MEDCONS GERENCIA DE PROYECTOS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA¹
FÉLIX ROBERTO MEDINA RODRÍGUEZ²
MATERIA : DEBER DE IDONEIDAD
ACTIVIDAD : CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES

SUMILLA: *Se sanciona a MEDCONS GERENCIA DE PROYECTOS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA con una multa de 15 Unidades Impositivas Tributarias por infracción al artículo 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que no cumplió con realizar la construcción del proyecto inmobiliario “Atom” ni con la posterior entrega de los inmuebles del referido proyecto en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores.*

Se sanciona al señor FÉLIX ROBERTO MEDINA RODRÍGUEZ 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, toda vez que participó con culpa inexcusable en el incumplimiento de la construcción del proyecto inmobiliario “Atom” y la falta de entrega de los respectivos inmuebles en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores.

SANCIÓN: *15 UIT a MEDCONS GERENCIA DE PROYECTOS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA por infracción al artículo 19 del Código.
5 UIT al señor FÉLIX ROBERTO MEDINA RODRÍGUEZ, en su calidad de gerente general de Medcons Gerencia de Proyectos Sociedad Anónima Cerrada por infracción al artículo 111 del Código.*

Lima, 30 de septiembre de 2024

I. ANTECEDENTES

1. La Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3 (en adelante, Secretaría Técnica), a través del Memorandum N.º 000071-2023-CC3/INDECOPI del 02 de febrero de 2023, delegó a la Dirección de Fiscalización del Indecopi (en adelante, DFI) la facultad para fiscalizar³ que se cumpla con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, Código), por parte de Medcons Gerencia de Proyectos Sociedad Anónima Cerrada (en adelante, Medcons).
2. El 16 de febrero de 2023, se incorporó al expediente, entre otros, información sobre un reportaje periodístico del diario “El Comercio”, que daba cuenta de las denuncias

¹ El administrado está registrado en la base de datos de la SUNAT con RUC N.º 20553066132 y con domicilio fiscal ubicado en Oscar Chocano Nro. 539, Dpto. 502, Urb. Los Rosales, Santiago de Surco, Lima. Asimismo, se encuentra registrado en el Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP en la Partida Registral N.º 13030217.

² El administrado está registrado en la base de datos del RENIEC con DNI N.º 40558335 y con domicilio ubicado en General Arrieta 655 Dpto. 2, Rímac, Lima.

³ Como resultado de la investigación, mediante Informe N.º 0163-2023/DFI de fecha 16 de agosto de 2023, la DFI emitió sus conclusiones en virtud de la investigación realizada.

realizadas por diversos consumidores sobre el proyecto inmobiliario “Atom”⁴, así como diversos reportes del Centro Especial de Monitoreo (en adelante, CEMI) y reclamos presentados ante el Servicio de Atención al Ciudadano⁵, vinculados al Grupo Inmobiliario Avitar y Medcons. Mediante dicho documento también se incorporó información vinculada a las acciones de monitoreo efectuadas por la DFI, incluida información presentada por el administrado en dicha etapa.

3. Por Resolución N.º 1 del 10 de abril de 2024, la Secretaría Técnica inició un procedimiento administrativo sancionador (en adelante, PAS) en contra de Medcons por presunto incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19 del Código, toda vez que no habría cumplido con realizar la construcción del proyecto inmobiliario “Atom” ni con la posterior entrega de los inmuebles del referido proyecto en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores. Asimismo, se inició un PAS en contra del señor Félix Roberto Medina Rodríguez (en adelante, señor Medina), en su calidad de gerente general de Medcons, por presunto incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 111 del Código, toda vez que habría participado con culpa inexcusable en el incumplimiento de la construcción del proyecto inmobiliario “Atom” y la falta de entrega de los respectivos inmuebles en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores.
4. Pese a estar debidamente notificados, ni Medcons ni el señor Medina presentaron descargos a la imputación de cargos formulada en su contra.
5. El 16 de agosto de 2024, la Secretaría Técnica emitió el Informe Final de Instrucción N.º 011-2024/CC3-ST⁶ (en adelante, IFI), señalando lo siguiente:
 - (i) Medcons habría incurrido en una presunta infracción al artículo 19 del Código, en la medida que no habría cumplido con realizar la construcción del proyecto inmobiliario “Atom” ni con la posterior entrega de los inmuebles del referido proyecto en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores, recomendando sancionarla con 15 Unidades Impositivas Tributarias (en adelante, UIT).
 - (ii) El señor Medina, en su calidad de gerente general de Medcons, habría incurrido en una presunta infracción al artículo 111 del Código, toda vez que habría participado con culpa inexcusable en el incumplimiento de la construcción del proyecto inmobiliario “Atom” y la falta de entrega de los respectivos inmuebles en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores, recomendando sancionarlo con 5 UIT.
6. Pese a estar debidamente notificados, ni Medcons ni el señor Medina presentaron descargos al IFI.

II. ANÁLISIS

A. Respecto al deber de idoneidad por parte de Medcons en relación con la construcción y entrega del proyecto inmobiliario “Atom”

⁴ Las denuncias también versaban sobre el proyecto inmobiliario “Homu”; sin embargo, dicho proyecto no es materia del presente procedimiento administrativo sancionador.

⁵ Actual Subdirección de Atención al Ciudadano.

⁶ Es importante destacar que, mediante Resolución N.º 2 del 16 de agosto de 2024, la Secretaría Técnica trasladó a Medcons el Informe Final de Instrucción N.º 011-2024/CC3-ST; resolución que le fue debidamente notificada el 17 de septiembre de 2024.

Por su parte, la referida Resolución N.º 2 fue válidamente notificada al señor Medina, el 19 de agosto de 2024.

7. En el artículo 65⁷ de la Constitución Política del Perú se establece que, en el marco de una economía social de mercado, corresponde al Estado proteger los intereses de los consumidores y usuarios, garantizando el derecho a la información sobre los bienes y servicios que se encuentran a su disposición en el mercado, así como su salud y seguridad.
8. Cumpliendo con este mandato constitucional, en el Código se instituye, como principio rector de la política social y económica del Estado, la protección de los derechos de los consumidores, garantizando su acceso a productos y servicios idóneos y que gocen de mecanismos efectivos para su protección, reduciendo la asimetría informativa, corrigiendo, previniendo o eliminando las conductas y prácticas que afecten sus legítimos intereses.
9. De acuerdo con lo establecido en el artículo 18⁸ del Código, se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe. Por su parte, el artículo 19⁹ del mismo cuerpo legal, dispone que los proveedores deben **responder por la idoneidad del servicio que ofrecen, como el servicio de venta de inmuebles.** Es decir, la idoneidad de un producto o servicio se determinará comparándose el mismo con las garantías que el proveedor brinda y aquellas a las que se encuentra obligado, las mismas que pueden ser legales, explícitas o implícitas, según lo dispone el artículo 20 del Código¹⁰.

⁷ **Constitución Política del Perú**

Artículo 65.- El Estado defiende el interés de los consumidores y usuarios. Para tal efecto garantiza el derecho a la información sobre los bienes y servicios que se encuentran a su disposición en el mercado. Asimismo, vela en particular, por la salud y la seguridad de la población.

⁸ **Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor publicada en el Diario Oficial El Peruano el 2 de septiembre de 2010.**

Artículo 18.- Idoneidad

Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.

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

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

⁹ **Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor publicada en el Diario Oficial El Peruano el 2 de septiembre de 2010.**

Artículo 19.- Obligación de los proveedores

El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

¹⁰ **Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor publicada en el Diario Oficial El Peruano el 2 de septiembre de 2010.**

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 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.

10. En el caso particular de la venta de inmuebles, se entiende que, en aplicación del deber de idoneidad, los proveedores deben cumplir 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.
11. 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. En tal sentido, 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 de compraventa.
12. En el presente caso, se debe entender 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. 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.
13. De la revisión de la información recabada en la etapa de investigación¹¹, se advirtió que Medcons era la empresa encargada de promover el proyecto inmobiliario “Atom” ubicado en la Av. Angamos Este 2600-2602 y 2606, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima. Asimismo, dicho administrado se presentaba como propietario exclusivo de los inmuebles del referido proyecto y el responsable de la construcción y entrega de los inmuebles.
14. El proyecto en cuestión era un Edificio Multifamiliar denominado “Atom”, que contaría con ciento cuarenta y cuatro (144) departamentos, veintidós (22) pisos, azotea y tres (3) sótanos. De acuerdo con lo informado por Medcons en su escrito del 18 de agosto de 2022 -durante el monitoreo efectuado en la etapa de investigación-, un total de sesenta y tres (63) consumidores¹² habrían adquirido departamentos en el proyecto “Atom”¹³.
15. Adicionalmente, obran en el expediente los reclamos y reportes de diversos consumidores por falta de avances en la construcción del referido proyecto¹⁴ y las denuncias de diferentes consumidores que habrían adquirido unidades inmobiliarias, las cuales fueron presentadas a través del microprograma “Pasa en la calle” del diario “El Comercio”, manifestando, entre otros aspectos, que no se habría iniciado la construcción del proyecto.
16. Cabe precisar que a los consumidores se les habría informado que la entrega de los departamentos se daría el 30 de diciembre de 2022, fecha que habría sido prorrogada en algunos casos para el 30 de septiembre de 2023¹⁵, tal como se muestra a continuación:

¹¹ Ver, por ejemplo, contrato del 26 de agosto de 2020.

¹² Ver listado adjunto al escrito del 18 de agosto de 2022.
Se precisa que, si bien en la lista aparecen listados sesenta y dos (62) clientes, se repite el número “35” pese a que corresponden a consumidores y unidades inmobiliarias distintas.

¹³ Cabe precisar que, de estos sesenta y tres (63) consumidores, doce (12) presentaron denuncias particulares ante la Comisión de Protección al Consumidor N.º 2.

¹⁴ De estos reportes se pudo evidenciar, por lo menos, un consumidor adicional a los sesenta y tres (63) reportados por el administrado, por lo que se considerará un total de sesenta y cuatro (64) consumidores.

¹⁵ Ver contrato de Compraventa de Bien Inmueble Futuro-Proyecto Atom”, y la cláusula adicional; ambos suscritos con el señor Giancarlo Roberto Vega Gallegos.

Imagen 1**“Contrato de Compraventa de Bien Inmueble Futuro-Proyecto Atom”**

VII.-Fecha de entrega del Inmueble:

El 30 de diciembre del 2022.

Lima, 26 de agosto del 2020

Imagen 2**“Cláusula Adicional de fecha 06 de enero de 2023”**

OBJETO DEL CONTRATO

SEGUNDA: Mediante la presente, las partes intervinientes declaran modificar el LITERAL C) DEL NUMERAL VI DEL ANEXO A, referente a la forma de pago, precisando lo siguiente:

“c) Saldo de precio: S/ 256,424.40 (Doscientos Cincuenta y Seis Mil Cuatrocientos Veinticuatro y 40/100 Soles), que serán cancelados con el crédito hipotecario que EL COMPRADOR solicitó a un banco de primer nivel durante el primer semestre del 2022.”

TERCERA: Así mismo, las partes acuerdan modificar el NUMERAL VII DEL ANEXO A, referente a la fecha de entrega, precisando que, la nueva fecha de entrega de los inmuebles será para el 30 de setiembre del 2023. En este sentido, LA VENDEDORA renuncia a los 90 días de plazo adicional que otorgaba en el numeral cinco de EL CONTRATO.

17. Es importante señalar que, durante el monitoreo efectuado en la etapa de investigación, el propio Medcons, mediante escrito del 3 de enero de 2023, informó que las fechas de entrega habrían sido prorrogadas -en algunos casos- de forma similar a la cláusula antes citada y, en otros, se mantuvo la fecha de entrega original.
18. En virtud de ello, se procederá a verificar las actuaciones adoptadas por Medcons para lograr cumplir con la fecha de entrega pactada con los consumidores.
19. Así, en el microprograma “Pasa en la calle” del diario “El Comercio”¹⁶ se señaló que la obra se encontraba paralizada, conforme se muestra a continuación:

Imágenes 3, 4 y 5

[Ver imágenes en la siguiente página]

¹⁶ El cual fue publicado el 05 de julio de 2024 y puede ser visualizado por el público en general a través de la plataforma de YouTube del Diario “El Comercio”: <https://www.youtube.com/watch?v=uh0ChU8sKu4>.

“Capturas de pantallas del Video sobre el microprograma Pasa en la Calle”

20. Asimismo, con fecha 4 de agosto de 2023, durante la etapa de investigación, se realizó una acción de constatación en el inmueble donde se ubicaría el proyecto. Ello, a fin de verificar el estado actual del proyecto “Atom”. En dicha diligencia, se obtuvieron los siguientes resultados:

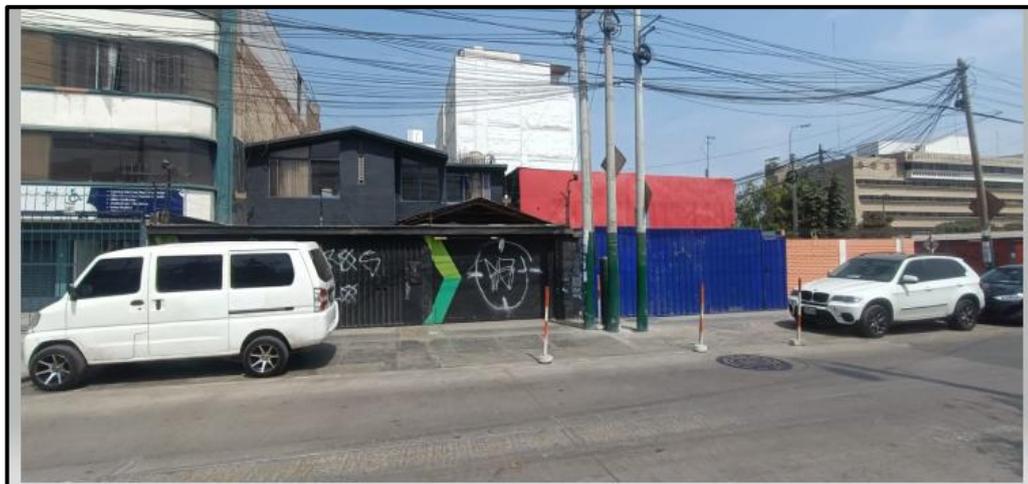
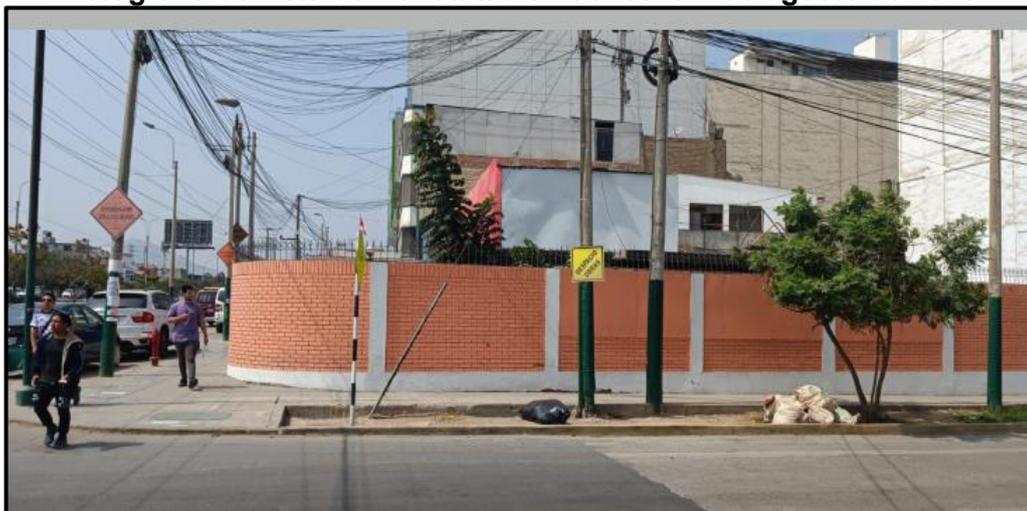
Imagen 6**“Acta de Constatación de fecha 4 de agosto de 2023”**

Una vez constituido en la dirección ubicada en la Av. Angamos Este 2600-2602 y 2606, en el distrito de Surquillo, verifiqué que en los inmuebles situados en dicha dirección se evidenciaría lo siguiente:

- (i) una edificación que aparenta ser de dos pisos de color “negra”, con la numeración “2606”.
- (ii) en el inmueble contiguo, una pared de ladrillo con un portón “azul” (de derecha a izquierda), dentro del cual se apreciaría una construcción de color “rojo”.

Imagen 7**“Fotografía de Acta de Constatación de fecha 4 de agosto de 2023”**

[Ver imagen en la siguiente página]

**Imagen 8****“Fotografía de Acta de Constatación de fecha 4 de agosto de 2023”****Imagen 9****“Fotografía de Acta de Constatación de fecha 4 de agosto de 2023”**

21. De igual forma, con fecha 3 de abril de 2024, la Secretaría Técnica realizó una nueva constatación en el domicilio donde se encontraría el proyecto “Atom”, verificando lo siguiente:

Imagen 10
“Acta de Constatación de fecha 3 de abril de 2024”

Una edificación de dos (02) pisos color blanca, con cochera y fachada color azul, puerta y rejas de metal azules, asimismo, se observa un cartel en la parte superior que indica “PRÓXIMO INICIO DE OBRA - BLOOM SURQUILLO”, con numeración “2606”.
En el inmueble contiguo, una pared azul de ladrillo, un portón de 3 hojas y una puerta azules, dentro una construcción color roja, con numeración “2600” apena.

Imagen 11
“Fotografía de Acta de Constatación de fecha 3 de abril de 2024”



Imagen 12
“Fotografía de Acta de Constatación de fecha 3 de abril de 2024”



Imagen 13
“Fotografía de Acta de Constatación de fecha 3 de abril de 2024”



22. Es importante mencionar que una actividad relevante por parte del proveedor era la de iniciar y culminar la construcción del bien inmueble ofrecido a los consumidores, para su posterior entrega, conforme a lo pactado con los consumidores.
23. Sin embargo, de las constataciones realizadas, se ha podido advertir que el lugar donde se debía construir el edificio actualmente no cuenta con ninguna construcción, por lo que se infiere que los inmuebles ofrecidos no han sido entregados hasta la fecha, pese a haberse vencido en exceso el plazo para ello (30 de diciembre de 2022 o 30 de septiembre de 2023, según sea el caso).
24. Por otro lado, es importante considerar que un Edificio Multifamiliar corresponde a una edificación única con dos o más unidades de vivienda que mantienen la copropiedad del terreno y de las áreas y servicios comunes¹⁷, siendo que, en el caso materia de análisis, Medcons se comprometió a la construcción¹⁸ de un Edificio Multifamiliar de veintidós (22) pisos, azotea y tres (3) sótanos, tal y como se ha detallado previamente.
25. En ese sentido, es preciso indicar que la construcción de un edificio multifamiliar se puede dividir en cuatro etapas fundamentales:
 - (i) **Demolición:** Etapa inicial donde se procede a demoler la estructura ubicada en el terreno. Conlleva, también, el trazo y replanteo del terreno, para llegar a determinar si existe variación en las dimensiones del terreno, así como el estudio de análisis de mecánica de suelo.
 - (ii) **Movimiento de tierras:** etapa que incluye la excavación del terreno y la construcción de calzaduras.
 - (iii) **Casco:** Etapa dedicada a la construcción de las estructuras (de obras de concreto simple, como cimientos corridos, sobrecimientos, falso piso, contrapiso, etc.; y

¹⁷ Conforme a la definición establecida en la Norma Técnica G.040 - Definiciones, contenida en el Título I Generalidades del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por Decreto Supremo N° 011- 2006-VIVIENDA.

¹⁸ **Decreto Supremo N° 011- 2006-VIVIENDA, Reglamento Nacional de Edificaciones**
Norma Técnica G.040 - Definiciones

Construcción: Acción que comprende las obras de edificación nueva, de ampliación, reconstrucción, refacción, remodelación, acondicionamiento y/o puesta en valor, así como las obras de ingeniería. Dentro de estas actividades se incluye la instalación de sistemas necesarios para el funcionamiento de la edificación y/u obra de ingeniería.

- (iv) obras de concreto armado, como zapatas, vigas de cimentación, columnas, placas, vigas, muros y tabiques, entre otros) e instalaciones eléctricas y sanitarias; y,
- (iv) **Acabados:** Etapa final enfocada en la elaboración de los acabados para obtener el edificio habitable (que incluye el revestimiento, pisos, carpintería de madera y metálica, vidrios, cerrajería, pintura, entre otros)¹⁹.
26. En el presente caso, de las imágenes difundidas en el microprograma “Pasa en la Calle”, las mismas que se condicen con la información recabada en las constataciones presenciales posteriores al microprograma (4 de agosto de 2023 y 3 de abril de 2024), se advirtió que la empresa no inició ni la primera de las etapas de la construcción (demolición). En virtud de ello, se verifica que Medcons no cumplió con las entregas pactadas con los consumidores.
27. Cabe precisar que esto fue corroborado por el propio Medcons en su escrito del 18 de agosto de 2022 presentado durante la etapa de investigación, en el que señaló que no podían indicar una fecha definitiva de inicio de obra, ni de entrega de los inmuebles, debido a que, por estar en un proceso de venta del proyecto a un inversionista, eso dependería de la conclusión de este para definir las.
28. De otro lado, se revisó el contenido de los asientos registrales de las Partidas N.º 49024202 y N.º 49066332 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º IX- Sede Lima, que corresponden a los inmuebles ubicados en Av. Angamos Este 2600-2602 y 2606, del distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, respectivamente, y en los cuales se habría desarrollado el proyecto inmobiliario “Atom”.
29. Así, se verificó que, respecto a uno de los inmuebles (el predio situado en Avenida Angamos Este N.º 2600-2602, distrito de Surquillo)²⁰, el banco Scotiabank Perú S.A.C. habría adquirido el dominio fiduciario en mérito al contrato de fideicomiso en garantía celebrado con Medcons; siendo que, en razón de ello, el 01 de febrero de 2023, dicha entidad financiera y el señor Luis Enrique Arias Castillo, celebraron una compraventa mediante la cual este último adquirió el dominio del predio²¹.
30. Asimismo, respecto al segundo inmueble (ubicado en la Avenida Angamos Este N.º 2606, distrito de Surquillo)²², de la revisión de todos los asientos registrales inscritos, se advirtió que Medcons nunca contó con el dominio del referido bien inmueble (por ejemplo, a título de propiedad, a través de una compraventa).
31. En ese sentido, es posible concluir que, a la fecha, ninguno de los predios pertenece a Medcons, debido a que se encontrarían en dominio de terceros. Incluso, uno de los inmuebles nunca perteneció a dicho administrado.
32. Por lo tanto, se advierte una clara afectación a las expectativas de los consumidores de que sus inmuebles sean construidos y entregados en los plazos pactados, más aún cuando se ha podido verificar que no se inició con la construcción del edificio multifamiliar

¹⁹ Velarde, H. (2011). *Procedimiento Constructivo de un Edificio Multifamiliar* [Informe Técnico para optar el título profesional de ingeniero civil]. Universidad Ricardo Palma.

De la cruz Rodríguez, J. (2020). *Procedimiento Constructivo de un Edificio Multifamiliar ubicado en el distrito de San Miguel, provincia de Lima* [trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de ingeniero civil]. Universidad Peruana Los Andes.

²⁰ Inscrito en la Partida N.º 49024202.

²¹ Asimismo, se verificó que el último acto registrado en la referida partida es la adquisición del dominio fiduciario por parte de Corfid Corporación Fiduciaria S.A.

²² Inscrito en la Partida N.º 49066332.

del proyecto “Atom”, ni Medcons tendría la propiedad de los predios donde se realizaría la referida construcción.

33. Al respecto, es importante considerar que los consumidores del proyecto inmobiliario “Atom”, al haber invertido sumas significativas de dinero con el propósito de adquirir sus inmuebles, mantuvieron la legítima expectativa de que recibirían sus unidades inmobiliarias según la fecha pactada; 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), dicha empresa debió realizar las acciones necesarias para lograr la culminación del proyecto y, posteriormente, entregar los inmuebles al consumidor en los plazos pactados. Sin embargo, el comportamiento mostrado por la referida empresa reflejó, desde un inicio, posibles indicios de incumplimiento referidos a la entrega de las unidades inmobiliarias, conforme a las condiciones previstas en el contrato.
34. La situación antes descrita da cuenta de una problemática de vital importancia y 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, e, incluso, una afectación en el aspecto emocional y familiar, toda vez que, generalmente, los compradores inmersos en productos o servicios inmobiliarios realizan grandes esfuerzos de inversión, trabajando, ahorrando, limitando gastos, a fin de conseguir el monto de la cuota inicial o del crédito hipotecario.
35. En consecuencia, esta Comisión ha identificado la responsabilidad de Medcons por vulneración a lo previsto en el artículo 19 del Código, toda vez que no cumplió con realizar la construcción del proyecto inmobiliario “Atom” ni con la posterior entrega de los inmuebles del referido proyecto en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores.

B. Respetto a la responsabilidad del señor Medina

36. El artículo 111²³ del Código señala que, de acuerdo con 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.
37. De acuerdo con el referido artículo, la determinación de la responsabilidad solidaria de las personas naturales requiere la concurrencia, en principio, de las siguientes condiciones: (a) que un proveedor incurra en una infracción del Código; (b) que la persona involucrada se desempeñe en la dirección, administración o representación del proveedor infractor; y, (c) que dicha persona participe en el planeamiento, realización o ejecución de la conducta infractora, con dolo o culpa inexcusable²⁴.
38. La participación de las personas que ejercen la dirección, administración o representación del proveedor puede realizarse en dos (2) modalidades: mediante una acción concreta o

²³ Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor publicada en el Diario Oficial El Peruano el 2 de septiembre de 2010.

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.

²⁴ Ver Resolución 0719-2023/SPC-INDECOPI del 15 de marzo de 2023.

a través de una omisión. Asimismo, ambas modalidades requieren que se evalúe si se realizó dicha participación con componente de dolo o culpa inexcusable.

39. Acerca de dichos criterios de imputación subjetiva, el Código Civil diferencia las figuras del dolo y de la culpa por la existencia de intencionalidad en el incumplimiento de las obligaciones asumidas²⁵. Así, mientras 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 presenta²⁶.
40. Conforme a la doctrina²⁷, la culpa inexcusable del representante de un proveedor de productos o servicios 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. Las referidas reglas pueden derivarse de las normas generales de la actividad económica respectiva o de preceptos técnicos obligatorios, por lo que la autoridad administrativa debe determinar en cada caso la diligencia mínima requerida de las personas naturales referidas en la infracción del proveedor involucrado.
41. En esa misma línea, la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante, Sala), mediante Resolución N.º 0719-2023/SPC-INDECOPI del 15 de marzo del 2023, modificó su criterio de evaluación de la participación del gerente general para los casos de infracciones en materia de servicios inmobiliarios. Así, precisó que el gerente general puede participar en la infracción principal a través de una acción concreta o mediante una omisión que contribuya a la planificación o realización de la referida infracción, según sea el caso.
42. Por lo tanto, en la evaluación de la participación del gerente general en la infracción principal mediante culpa inexcusable, corresponde añadir el análisis referido a si dicho sujeto omitió cumplir con sus funciones de administración o gestión establecidas en la Ley General de Sociedades y en el estatuto del proveedor o en el documento de nombramiento respectivo. Ello, en tanto en el supuesto del gerente general, las referidas funciones constituyen reglas básicas para el desenvolvimiento del proveedor de servicios inmobiliarios, por lo que su omisión puede generar responsabilidad solidaria del referido gerente por infracción del artículo 111 del Código.
43. En el caso particular, de la información obrante en el expediente, se verificó que, en los contratos de compraventa celebrados, el señor Medina actuó como representante de Medcons:

[Ver imagen en la siguiente página]

²⁵ **CÓDIGO CIVIL.**
Artículo 1318°.- Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación

²⁶ **CÓDIGO CIVIL.**
Artículo 1319°.- Incurrir en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación.

²⁷ Sobre la culpa inexcusable, la doctrina indica: "(...) 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 (...). [OSTERLING PARODI, Felipe. Inejecución de obligaciones: dolo y culpa. Osterlingfirm.com. Página 358. <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Inejecucion%20de%20Obligaciones.pdf>.] Asimismo, se sostiene lo siguiente: "(...), 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 (...). [ESPINOZA ESPINOZA, Juan. Derecho de la responsabilidad civil. Gaceta Jurídica. Séptima edición. Lima, 2013, página 166].

I.-Información de LA VENDEDORA:Razón Social: **MEDCONS GERENCIA DE PROYECTOS SAC**

Domicilio: Av. José Pardo 434 oficina 603.

Distrito: Miraflores-Lima

RUC N.º: 20553066132

Inscrita en la Partida N.º: 13030217 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Datos de los Representantes:

Nombres y Apellidos: Félix Roberto Medina Rodríguez

Documento de Identidad: 40558335

Nacionalidad: Peruano

Dirección: Av. José Pardo 434 oficina 603.

Distrito: Miraflores-Lima

Facultades inscritas en la Partida Electrónica N.º 13030217 de Personas Jurídicas de Lima.

44. Asimismo, luego de la consulta del Registro Único de Contribuyente – RUC correspondiente a Medcons, efectuada en la página web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de administración Tributaria – SUNAT, se advierte que el señor Medina ostenta el cargo de gerente general:

REPRESENTANTES LEGALES DE 20553066132 - MEDCONS GERENCIA DE PROYECTOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA - MEDCONS GERENCIA DE PROYECTOS S.A.C.

Documento	Nro. Documento	Nombre	Cargo	Fecha Desde
DNI	08041869	RODRIGUEZ FLORES MARITZA	APODERADO	16/05/2013
DNI	40558335	MEDINA RODRIGUEZ FELIX ROBERTO	GERENTE GENERAL	16/05/2013

45. Ello se condice con la información que consta en el Asiento A00001 de la Partida N.º 13030217, en la cual se encontraría inscrita Medcons, conforme se verifica a continuación²⁸:

Se nombra como **GERENTE GENERAL** a: **FELIX ROBERTO MEDINA RODRIGUEZ** (DNI N.º 40558335)Se nombra como **APODERADO** a: **MARITZA RODRIGUEZ FLORES** (DNI N.º 08041869)

El título fue presentado el 16/05/2013 a las 03:01:51 PM horas, bajo el N.º 2013-00460605 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.87.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000376-54 00001154-54.-LIMA, 23 de Mayo de 2013.

46. El artículo 152 de la Ley General de Sociedades establece que la administración de la empresa está a cargo del directorio y de uno o más gerentes. Específicamente, el artículo 188 de la referida ley señala que, salvo disposición distinta, el gerente general tiene, entre otras, la atribución de celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios que corresponden al objeto social del proveedor. Asimismo, el artículo 14 de dicha norma indica que, salvo estipulación en contrario, el gerente general goza de todas las facultades de realizar y suscribir todos los documentos públicos y/o privados requeridos para el cumplimiento del objeto de la empresa.

²⁸ La referida imagen fue extraída del Asiento A00001 de la Partida N.º 13030217 (con fecha de inscripción de título, 23 de mayo de 2023); sin embargo, de una revisión de la referida partida registral mediante el Sistema de Consulta Integrada de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado (PIDE) se ha identificado que, en a la fecha, el señor Félix Roberto Medina Rodríguez continúa siendo el Gerente General de Medcons (Ver Asiento C0004, inscrito el 18 de abril de 2024 y C0003, inscrito el 16 de febrero de 2024; los cuales forman parte del expediente).

47. En la misma línea, de conformidad con lo establecido en el Asiento A00001 de la Partida N.º 13030217, en el presente caso el gerente general cuenta con todas las facultades para la ejecución de todo acto y/o contrato necesario al objeto de la sociedad, incluidas de manera específica sus facultades contractuales, conforme se observa:

RÉGIMEN DE LA GERENCIA

Art. 17º: La sociedad tendrá un gerente general, quien será designado por la junta general de accionistas. El cargo del gerente general, tendrá una duración indefinida

Art. 18º: la empresa tendrá un gerente general que tendrá las facultades para la ejecución de todo acto y/o contrato necesario al objeto de la sociedad. Para tal efecto el gerente general a sola firma podrá realizar lo siguiente:

Facultades administrativas: Serán ejercitadas por gerente general a sola firma y con las

(...)

Facultades contractuales: Serán ejercitadas por gerente general a sola firma y son las siguientes: realizar toda clase de contratos ya sea de título gratuito u oneroso, se trate de actos de disposición o administración, sin límite de ninguna clase sea por razón de monto o concepto. De manera enunciativa podrá celebrar contratos preparatorios o contratos definitivos, sean de compra-venta, compra venta de bien futuro, permuta, dar y aceptar donación de bienes, acciones y/o derechos, compra venta de bienes muebles e inmuebles aun cuando su valor sea superior al 50 % (cincuenta por ciento) del capital social de la empresa; celebrar contratos de mutuo, arrendamiento, hospedajes, comodato, prestación de servicios, transporte, suministro, publicidad y construcción; celebrar contratos de arrendamiento financiero, préstamos con o sin garantía hipotecaria, joint venture, leasing, know how, factoring, asociación de participación, comisión y gestión de negocios, garantía mobiliaria, dación en pago, fianza, comodato, uso usufructo, cesión de derechos, de posición contractual, tanto de forma activa como pasiva, manejo de cajas de seguridad, cualquier tipo de contrato bancario, acordar la validez de transferencias electrónicas de fondos, por facsímil u otros medio similares, entre cuentas propias o a

48. Por ende, al ser el responsable de la administración del proveedor y contar con la función de ejecutar los actos y contratos de su objeto social, se desprende que el gerente general tiene la función de supervisar y asegurar que se cumplan las actividades vinculadas con la realización del objeto social de la entidad inmobiliaria, tales como construir, entregar la posesión y trasladar oportunamente la propiedad de los inmuebles que comercializa, entre otros.
49. Así, la omisión de realizar dichas funciones constituiría una falta de diligencia contribuye a la realización o ejecución de infracciones en materia de protección del consumidor vinculadas a actividades del objeto social de la inmobiliaria, pues, en caso de que el gerente general hubiese cumplido con sus funciones de gestión y supervisión, la infracción o infracciones principales podrían haber sido evitadas.
50. En el presente caso, pese a que el señor Medina tenía las funciones de gestión y supervisión de las actividades de Medcons, se evidencia que no actuó con la diligencia necesaria para lograr la construcción y entrega de los inmuebles del proyecto en cuestión de manera oportuna. Dicha omisión se enmarcó en una culpa inexcusable, en tanto la construcción y entrega de los inmuebles ofrecidos constituye una desviación de la función básica de la actividad económica de Medcons, la cual se encontraba a cargo del señor Medina.
51. A mayor abundamiento, es importante considerar que no estamos frente a un hecho menor como lo podría ser un incumplimiento en los acabados de un departamento o algún retraso menor en la entrega de un inmueble, sino ante una falta de cuidado de mayor gravedad, la cual ha implicado, no solo un incumplimiento en la entrega de los inmuebles hasta la fecha, sino la falta de construcción del edificio multifamiliar en su totalidad, habiéndose verificado que no se ha iniciado ni siquiera con la etapa de demolición de las estructuras

de los terrenos ni se contaría con la propiedad sobre estos, tal y como se ha desarrollado en los anteriores párrafos.

52. En tal sentido, el señor Medina no podría eximirse de su responsabilidad de haber supervisado el cumplimiento de obligaciones tan importantes y fundamentales como lo son el efectuar las acciones necesarias para la construcción del proyecto y cumplir con la entrega de los inmuebles a los consumidores, en tanto, de los documentos revisados, se evidenciaría que dichas funciones formarían parte de sus responsabilidades esenciales en su calidad de gerente general de Medcons.
53. En consecuencia, esta Comisión ha identificado que el señor Medina, en su calidad de gerente general, vulneró lo dispuesto por el artículo 111 del Código, toda vez que participó con culpa inexcusable en el incumplimiento de la construcción del proyecto inmobiliario "Atom" y la falta de entrega de los respectivos inmuebles en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores.

III. GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN

54. Corresponde a esta Comisión determinar las sanciones a imponer, aplicando los criterios de graduación previstos en el Código y en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, TUO de la LPAG); así como lo dispuesto en el Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM²⁹ (en adelante, Decreto Supremo) publicado en el Diario Oficial El Peruano el 25 de febrero de 2021, referido a la graduación, metodología y factores para la determinación de las multas que impongan los órganos resolutivos del Indecopi -como la Comisión-, respecto de las infracciones sancionables en el ámbito de su competencia.
55. Al respecto, el artículo 110 del Código dispone que la Comisión puede sancionar las infracciones administrativas con amonestación y multas de hasta 450 UIT, las cuales son calificadas en leves, graves y muy graves³⁰.
56. Por su parte, el artículo 112 del Código dispone que la Comisión puede considerar 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 adoptar³¹. Estos criterios sirven

²⁹ Es oportuno mencionar que dicha normativa entró en vigencia el 14 de junio de 2021 y es aplicable a todos los procedimientos iniciados por la Comisión a partir de tal fecha. Considerando que el presente PAS inició el 10 de abril de 2024 (fecha de la notificación de cargos a los administrados mediante la Resolución N.º 1), las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo serán aplicables al caso concreto.

³⁰ **Ley N.º 29571 – Código de Protección y Defensa del Consumidor, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 2 de septiembre de 2010**

Artículo 110.- Sanciones administrativas

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

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

³¹ **Ley N.º 29571 – Código de Protección y Defensa del Consumidor, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 2 de septiembre de 2010**

Artículo 112.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas

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

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

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.

57. De acuerdo con el Anexo de la normativa, la multa preliminar (M) se estima en función de la multiplicación de la multa base (m) por un componente que captura el efecto de las circunstancias agravantes y atenuantes presentes en cada caso (F), expresado en la siguiente fórmula: $M = m \times F$. Finalmente, dicho monto (M) es ajustado de acuerdo a los topes máximos legales pertinentes, hasta obtener una multa final (M^*).
58. Asimismo, para el caso de las sanciones impuestas por la Comisión, la multa base (m) representa una aproximación directa o indirecta del beneficio ilícito o afectación (perjuicio económico o daño) generada por el infractor; y, para calcularla, se utiliza uno de los siguientes dos (2) tipos de métodos: (i) método basado en valores preestablecidos, o (ii) método ad-hoc.
59. Según la normativa, se elegirá el método basado en valores preestablecidos siempre que la infracción cumpla la totalidad de las siguientes tres (3) características: (i) se desarrolló por un periodo menor a dos (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.
60. En el caso concreto, las presuntas infracciones por los administrados son las referidas a la vulneración de los artículos 19 y 111 del Código, se desarrollaron en un periodo menor a dos (02) años, no pusieron en riesgo la vida y/o salud de los consumidores, ni tuvieron alcance geográfico nacional, dado que el proyecto se ubicaba en la localidad de Lima (Surquillo). En consecuencia, la multa base (m) se calculará bajo el método de valores preestablecidos.
61. Conforme a lo señalado, esta Comisión procede a graduar la sanción de la siguiente manera:

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

Se consideran circunstancias agravantes especiales, las siguientes:

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

Se consideran circunstancias atenuantes especiales, las siguientes:

1. La presentación por el proveedor de una propuesta conciliatoria dentro del procedimiento administrativo que coincida con la medida correctiva ordenada por el órgano resolutorio.
2. 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.
3. 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 preliminarmente, 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.
4. 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:
 - 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.

(i) **Respecto al deber de idoneidad por parte de Medcons en relación con la construcción y entrega del proyecto inmobiliario “Atom” (artículo 19 del Código)**

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

62. En el numeral A.4 del Anexo del Decreto Supremo, la multa base se estima al multiplicar un primer componente (k_{ij}), que representa los valores preestablecidos según la afectación y tamaño del infractor, por un segundo componente (D_i), que representa el tiempo de duración de la infracción.
63. El primer componente (k_{ij}) se determina a partir de un cuadro de doble entrada ordenada por filas conforme el nivel de afectación y en columnas según el tamaño del infractor. Para determinar el nivel de afectación se calculó la cuantía afectada del bien considerado en el procedimiento, el cual asciende a 321.5 UIT³². En esa medida, el nivel de la infracción es alta³³.
64. Respecto al tamaño de empresa, se determinó que Medcons es una microempresa³⁴, por lo que el primer componente (k_{ij}) asume el valor de 7.41 UIT³⁵.
65. El segundo componente (D_i) representa el tiempo de duración de la infracción. Según lo expuesto en el párrafo 18 de la presente resolución, se les informó a los consumidores que la fecha de entrega de inmueble se daría el 30 de diciembre de 2022, la cual, de acuerdo con la información obrante en el expediente, se advierte que fue prorrogada al 30 de setiembre de 2023 en el caso de un consumidor. En ese extremo, se contabilizan los meses completos desde el 30 de diciembre de 2022 (fecha de entrega acordada con la

³² Según lo descrito en los párrafos 14 y 15 de la presente Resolución, el total de consumidores que adquirieron un departamento en el proyecto “Atom” fue de sesenta y cuatro (64) consumidores (según lo informado por Medcons y lo verificado en los reportes). Asimismo, estos realizaron un desembolso del 10% del costo total del departamento adquirido, por el concepto de cuota inicial. Bajo este concepto, el administrado obtuvo un ingreso de S/ 1'976,773.14.

En la medida que doce (12) de los consumidores antes señalados, presentaron su denuncia a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 2, corresponde excluirlos del presente análisis (pagaron un total -agregado- de S/ 320,953.48 como inicial), por lo que, el número de consumidores a considerar asciende a cincuenta y dos (52) personas, por una cuantía afectada de S/ 1'655,819.66, equivalente a 321.5 UIT. Para mayor detalle de lo descrito se adjunta el link del Anexo 1: [Detalle de consumidores afectados](#).

³³ De acuerdo al cuadro 16 del Anexo del Decreto Supremo:

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 el cuadro), cuya cuantía afectada total de los bienes y servicios considerados en el procedimiento sea mayor a 104 UIT.

³⁴ Dado que el administrado no remitió las declaraciones juradas de los dos últimos años, solicitadas por la Secretaría Técnica mediante la Resolución N.º 1, se empleará el Padrón de SUNAT 2023, elaborado por la Oficina de Estudios Económicos del Indecopi, para clasificar al administrado de acuerdo al nivel de ventas percibido durante el último año (2023). De dicha consulta, se clasifica a Medcons como una microempresa.

³⁵ Respecto a lo descrito en el cuadro 20 del Anexo del Decreto Supremo:

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

mayoría de los consumidores³⁶) hasta el 10 de abril de 2024 (fecha de notificación de cargos): 15 meses. Por consiguiente, el segundo componente (D_i) asume el valor de 1.6³⁷.

66. Al considerar los componentes antes descritos, la multa base (m) resulta en 11.86 UIT³⁸.

b) Estimación de la multa preliminar (M): Aplicación de las circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

67. Por otro lado, el Decreto Supremo establece que de generarse una afectación al interés colectivo o difuso de los consumidores, los Órganos Resolutivos deben aplicar la circunstancia agravante correspondiente, con un valor de 30%³⁹, sin discriminar situaciones especiales pues establece este factor de manera general.

68. Al respecto, en el periodo de investigación que forma parte del presente PAS se obtuvo indicios de los posibles consumidores y montos afectados por la falta de construcción del bien inmueble ofrecido y su posterior entrega, advirtiéndose una afectación de intereses colectivos de -por lo menos- cincuenta y dos (52) consumidores, por una cuantía afectada de S/ 1'655,819.66, respectivamente.

69. En este sentido, corresponde aplicar el agravante referido, siendo la multa preliminar (M) de 15.42 UIT⁴⁰.

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

70. 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). De manera que la multa final (M^*) se determina mediante la siguiente expresión:

$$M^* \cong \text{Mín} \{M, N^{\circ}UIT, \%IT\}$$

71. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código⁴¹, la multa a imponerse a una microempresa no podrá superar el 10% de las ventas o ingresos brutos

³⁶ Si bien se asignó una prórroga de entrega hasta el 30 de septiembre de 2023 a un consumidor específico, esta excepción no es representativa al grupo de consumidores afectados (52 compradores), por lo que se considerará como inicio del periodo de afectación a la fecha de entrega originalmente establecida con los consumidores, 30 de diciembre de 2022.

³⁷ Según lo descrito en el cuadro 23 del Anexo del Decreto Supremo:

Duración de la infracción	Factor de duración (D_i)
Si la infracción duró entre 13 a 16 meses	1.6

³⁸ Multa base (m) = $k_{ij} \times D_i = 7.41 \times 1.6 = 11.86$ UIT.

³⁹ La circunstancia agravante en mención es la referida al factor (f_6) contenida en el cuadro 2 del Anexo del Decreto Supremo:

Circunstancia agravante	
f_6 : Cuando la conducta infractora haya afectado el interés colectivo o difuso	
2. Afectó el interés colectivo o difuso	30%

⁴⁰ Multa preliminar (M) = $m \times F = 11.86 \times (1+30\%) = 15.42$ UIT.

⁴¹ Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor publicada en el Diario Oficial El Peruano el 2 de septiembre de 2010.

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 (...).

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 Medcons no podrá superar las 15.0 UIT⁴².

72. De esta manera, se comparan los valores de la multa preliminar (M), 15.42 UIT y el tope legal en términos de ingresos totales, 15.0 UIT, para escoger el valor mínimo entre ellas:

$$\begin{aligned}M^* &\cong \text{Mín} \{M, \%IT\} \\M^* &\cong \text{Mín} \{15.42, 15.0\} \\M^* &= 15.0 \text{ UIT}\end{aligned}$$

73. Por lo tanto, en este extremo corresponde sancionar a Medcons con una multa de 15 UIT.

(ii) Respecto a la responsabilidad del señor Medina (artículo 111 del Código)

a) Estimación de la multa base (m)

74. En el numeral A.4 del Anexo del Decreto Supremo, la multa base se estima al multiplicar un primer componente ($k_{i,j}$), que representa los valores preestablecidos según la afectación y tamaño del infractor, por un segundo componente (D_t), que representa el tiempo de duración de la infracción.
75. 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 del infractor. De acuerdo con el párrafo 63 del presente informe, la cuantía del bien considerado en el procedimiento asciende a 321.5 UIT, por lo que el nivel de la infracción es alto⁴³.
76. Respecto al tamaño de empresa, dado que el señor Medina es el Gerente de Medcons, se le considera como persona natural con negocio. Por consiguiente, el primer componente ($k_{i,j}$) asciende a 7.41 UIT⁴⁴.
77. El segundo componente (D_t) representa el tiempo de duración de la infracción. Conforme a lo desarrollado en el párrafo 65 del presente informe, asume el valor de 1.6⁴⁵.
78. Al considerar los componentes antes descritos, la multa base (m) resulta en 11.86 UIT⁴⁶.

b) Estimación de la multa preliminar (M): Aplicación de las circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

79. Por otro lado, el Decreto Supremo establece que de generarse una afectación al interés colectivo o difuso de los consumidores, los Órganos Resolutivos deben aplicar la circunstancia agravante correspondiente, con un valor de 30%⁴⁷, sin discriminar situaciones especiales pues establece este factor de manera general.

⁴² 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).

⁴³ Ver pie de página 33.

⁴⁴ Ver pie de página 35.

⁴⁵ Ver pie de página 37.

⁴⁶ Multa base (m) = $k_{i,j} \times D_t = 7.41 \times 1.6 = 11.86 \text{ UIT}$

⁴⁷ Ver pie de página 39.

80. De acuerdo con lo argumentado en el párrafo 66 del presente informe, corresponde aplicar el agravante referido. Por consiguiente, la multa preliminar (M) asciende a 15.42 UIT⁴⁸.

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

81. 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). De manera que la multa final (M^*) se determina mediante la siguiente expresión:

$$M^* \cong \text{Mín} \{M, N^{\circ}UIT, \%IT\}$$

82. En el caso concreto, deberá considerarse que, según el artículo 111 del Código⁴⁹, se puede imponer una multa de hasta cinco (5) UIT a cada uno de sus representantes legales, según se determine su responsabilidad en las infracciones cometidas.

83. De esta manera, se comparan los valores de la multa preliminar (M), 15.42 UIT y el tope legal en términos de UIT, 5 UIT, para escoger el valor mínimo entre ellas.

$$M^* \cong \text{Mín} \{M, N^{\circ}UIT\}$$

$$M^* \cong \text{Mín} \{15.42, 5.0\}$$

$$M^* = 5.0 \text{ UIT}$$

84. Por lo tanto, en este extremo corresponde sancionar al señor Medina con una multa de 5 UIT.

IV. MEDIDA CORRECTIVA

85. Respecto a las medidas correctivas, el artículo 105 del Código establece la facultad de la Comisión para adoptar las medidas que revertan los efectos que la conducta infractora hubiera ocasionado o eviten que esta se repita⁵⁰.

86. Por su parte, el artículo 246⁵¹ del TUO de la LPAG señala que las entidades solo podrán dictar medidas correctivas siempre que estén habilitadas por Ley o Decreto Legislativo y mediante decisión debidamente motivada y observando el Principio de Proporcionalidad.

⁴⁸ Multa preliminar (M) = $m \times F = 11.86 \times (1+30\%) = 15.42 \text{ UIT}$.

⁴⁹ **Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor publicada en el Diario Oficial El Peruano el 2 de septiembre de 2010.**

Artículo 111.- Responsabilidad de los administradores

(...) 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.

⁵⁰ **Ley N.º 29571 – Código de Protección y Defensa del Consumidor, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 2 de setiembre de 2010**

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. (...)

⁵¹ **Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS – Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 25 de enero de 2019**

Artículo 246.- Medidas cautelares y correctivas

Las entidades solo podrán dictar medidas cautelares y correctivas siempre que estén habilitadas por Ley o Decreto Legislativo y mediante decisión debidamente motivada y observando el Principio de Proporcionalidad.

Asimismo, el artículo 251⁵² del referido cuerpo normativo ha previsto que las sanciones administrativas que se impongan al administrado sean 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.

87. En el presente caso, se acreditó que Medcons infringió su deber de idoneidad, debido a que no cumplió con realizar la construcción del proyecto inmobiliario “Atom”, ni con la posterior entrega de los inmuebles del referido proyecto en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores
88. En tal sentido, corresponde ordenar a Medcons, en calidad de medida correctiva, lo siguiente:
- (i) En un plazo máximo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, elaborar y presentar un listado en formato Excel que contenga el detalle de los consumidores afectados por la falta de entrega de los inmuebles del proyecto inmobiliario “Atom”, precisando los datos de la persona (nombre y DNI), número de departamento adquirido y el monto cancelado por cada unidad inmobiliaria.
 - (ii) Una vez se presente el listado antes indicado, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles posteriores al plazo indicado en el numeral anterior, Medcons deberá cumplir con devolver a cada uno de los consumidores afectados, los montos cancelados por las unidades inmobiliarias.
89. Finalmente, Medcons deberá acreditar ante la Comisión el cumplimiento de cada etapa del mandato en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde su ejecución.
90. En caso Medcons 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 Código⁵³, en cuyo pronunciamiento se precisará el plazo que tendrá este Colegiado, de persistirse en el incumplimiento de lo ordenado, para imponer una nueva multa coercitiva, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) UIT.

V. SOBRE EL REGISTRO DE INFRACCIONES Y SANCIONES

91. Este Colegiado dispone la inscripción de las infracciones y sanciones impuestas a Medcons en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi una vez que la presente

⁵² Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS – Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 25 de enero de 2019

Artículo 249.- Determinación de la responsabilidad

249.1 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.

249.2 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.

⁵³ Ley N.º 29571 – Código de Protección y Defensa del Consumidor, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 2 de setiembre de 2010

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.

Resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119⁴⁷ del Código.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Sancionar a Medcons Gerencia de Proyectos Sociedad Anónima Cerrada con una multa de 15 Unidades Impositivas Tributarias, por el incumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que no cumplió con realizar la construcción del proyecto inmobiliario “Atom”, ni con la posterior entrega de los inmuebles del referido proyecto en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores.

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 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.

SEGUNDO: Sancionar al señor Félix Roberto Medina Rodríguez con una multa de 5 Unidades Impositivas Tributarias, por el incumplimiento de lo establecido en el artículo 111 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que participó con culpa inexcusable en el incumplimiento de la construcción del proyecto inmobiliario “Atom” y la falta de entrega de los respectivos inmuebles en las condiciones pactadas, defraudando las expectativas de los consumidores.

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 de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

TERCERO: Ordenar al Medcons Gerencia de Proyectos Sociedad Anónima Cerrada, en calidad de medida correctiva, lo siguiente:

- (i) En un plazo máximo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, elaborar y presentar un listado en formato Excel que contenga el detalle de los consumidores afectados por la falta de entrega de los inmuebles del proyecto inmobiliario “Atom”, precisando los datos de la persona (nombre y DNI), número de departamento adquirido y el monto cancelado por cada unidad inmobiliaria.
- (ii) Una vez se presente el listado antes indicado, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles posteriores al plazo indicado en el numeral anterior, Medcons deberá cumplir con devolver a cada uno de los consumidores afectados, los montos cancelados por las unidades inmobiliarias.

Medcons Gerencia de Proyectos Sociedad Anónima Cerrada deberá acreditar ante la Comisión el cumplimiento de cada etapa del mandato en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde su ejecución.

En caso Medcons Gerencia de Proyectos Sociedad Anónima Cerrada no cumpla con la medida correctiva impuesta, la Comisión podría imponer una multa coercitiva en su contra, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Código⁵⁴. De persistir en el incumplimiento

⁵⁴ Ley N.º 29571 – Código de Protección y Defensa del Consumidor, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 2 de setiembre de 2010

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).

de lo ordenado, se podría imponer una nueva multa coercitiva, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) UIT.

CUARTO: Informar a Medcons Gerencia de Proyectos Sociedad Anónima Cerrada y al señor Félix Roberto Medina Rodríguez, 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 218⁵⁵ del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, cabe la presentación del recurso de apelación. Se señala que dicho recurso deberá ser presentado ante la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3 en un plazo máximo de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación, caso contrario, la resolución quedará consentida.

QUINTO: Disponer la inscripción de la infracción y sanción impuesta a Medcons Gerencia de Proyectos Sociedad Anónima Cerrada 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.

SEXTO: Requerir a Medcons Gerencia de Proyectos Sociedad Anónima Cerrada y al señor Félix Roberto Medina Rodríguez el cumplimiento espontáneo de la multa impuesta 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 N.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General⁵⁶, precisándose que, los actuados serán remitidos a la Unidad de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

Con la intervención de los señores Comisionados: Marcos Miguel Agurto Adrianzén, Fernando Alonso Lazarte Mariño, Delia Angélica Morales Cuti y Luz Marina Chiong Acosta.

Marcos Miguel Agurto Adrianzén
Presidente

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.

⁵⁵ **Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019.**

Artículo 218.- Recursos administrativos

218.1 Los recursos administrativos son:

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

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

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. (...)

⁵⁶ **Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019.**

Artículo 205 Ejecución forzosa

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

(...)

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