



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE LA OFICINA REGIONAL DEL INDECOPI DE LA LIBERTAD

PROCEDIMIENTO : DE OFICIO

INVESTIGADOS : COAM CONTRATISTAS S.A.C.
JOSÉ ABELARDO CERNA SALAZAR
LUIS ENRIQUE DÁVALOS NOVOA
JOSÉ WILDER BAZÁN GARCÍA
VICKO IZVONKO VOJVODICH TOCÓN

MATERIA : DEBER DE IDONEIDAD

ACTIVIDAD : OTRAS ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE CONSTRUCCIÓN

SUMILLA: *Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que halló responsable a Coam Contratistas S.A.C., al probarse que: i) Entregó 697 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana “Las Lomas de Santo Domingo”, a los consumidores fuera del plazo acordado para dicho fin; y, ii) No entregó 1,175 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana “Las Lomas de Santo Domingo”, a los consumidores.*

Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que halló responsable al señor José Abelardo Cerna Salazar, en su calidad de gerente general de Coam Contratistas S.A.C.; al probarse que participó con culpa inexcusable en la realización de las infracciones verificadas por parte de su representada.

SANCIONES:

A Coam:

- **53,75 UIT, por entregar fuera del plazo 697 inmuebles.**
- **450 UIT, por no entregar 1,175 inmuebles.**

Al señor Cerna:

- **5 UIT, por participar con culpa inexcusable en la comisión de la infracción consistente en la entrega fuera del plazo de 697 inmuebles.**
- **5 UIT, por participar con culpa inexcusable en la comisión de la infracción consistente en no entregar 1,175 inmuebles.**

Lima, 3 de octubre de 2024

ANTECEDENTES

1. Mediante Resolución 2366-2022-CPC-LAL/INDECOPI del 22 de diciembre de 2022, la Secretaría Técnica de la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de La Libertad (en adelante, la Secretaría Técnica de la Comisión) inició un procedimiento administrativo sancionador contra Coam Contratistas S.A.C.¹

¹ R.U.C. 20481146951, con domicilio fiscal en Jr. Monte Rosa Nro. 256, Int. 903, Urb. Chacarilla del Estanque (a la espalda del Hotel Hilton) Lima - Lima - Santiago De Surco.



(en adelante, Coam) y los señores José Abelardo Cerna Salazar² (en adelante, el señor Cerna), Luis Enrique Dávalos Novoa (en adelante, el señor Dávalos), José Wilder Bazán García (en adelante, el señor Bazán) Vicko Izvonko Vojvodich Tocón (en adelante, el señor Vojvodich) por presuntas infracciones a los artículos 19° y 111° de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), formulando la siguiente imputación de cargos:

- i) Por presuntas infracciones del artículo 19° del Código, en tanto Coam:
 - a) *“Habría entregado fuera del plazo pactado los inmuebles del anexo 1 ubicados en el proyecto Las Lomas de Santo Domingo³ en beneficio de los consumidores detallados en el anexo 1 de la presente resolución.*
 - b) *No habría entregado en el plazo pactado los inmuebles del anexo 2 ubicados en el proyecto Las Lomas de Santo Domingo, en beneficio de los consumidores detallados en el anexo 2 de la presente resolución”.*
 - ii) Por presuntas infracciones del artículo 111° del Código, en tanto el señor José Abelardo Cerna Bazán en su calidad de Gerente General de COAM, habría participado con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa dado que:
 - a) *“habría entregado fuera del plazo pactado los inmuebles del anexo 1 ubicados en el proyecto Las Lomas de Santo Domingo en beneficio de los consumidores detallados en el anexo 1 de la presente resolución.*
 - b) *no habría entregado en el plazo pactado los inmuebles del anexo 2 ubicados en el proyecto Las Lomas de Santo Domingo, en beneficio de los consumidores detallados en el anexo 2 de la presente resolución”.*
2. Por escrito del 20 de enero de 2023, Coam y los señores Cerna, Dávalos y Bazán presentaron sus descargos⁴.
 3. Mediante Resolución 610-2023/INDECOPI-LAL del 15 de junio de 2023, la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de La Libertad (en adelante, la Comisión), entre otros⁵, decidió lo siguiente:

² D.N.I. 41110337.

³ Ubicado en Área de Reserva Urbana Nuevo Laredo – 1, etapa III, Valle (cuenca), Moche Sector V, Área de 101.51, Has. en el distrito de Laredo, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad.

⁴ Por Resolución 957-2023/CPC-LAL/INDECOPI del 24 de marzo de 2023, la Secretaría Técnica de la Comisión dispuso poner en conocimiento de los denunciados el Informe Final de Instrucción 0068-2023-CPC-LAL/INDECOPI de la misma fecha.

⁵ Asimismo, la Comisión decidió lo siguiente: i) Archivar en parte el procedimiento seguido contra Coam por presunta infracción al artículo 19° del Código, en la medida que las 3 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana *“Las Lomas de Santo Domingo”*, detalladas en el anexo II de la presente resolución, no califican como inmuebles entregados fuera del plazo establecido para dicho fin, sino como bienes no entregados, al no haberse acreditado fecha cierta de su entrega; ii) Archivar en parte el procedimiento seguido contra Coam por presunta infracción al artículo 19° del Código, en la medida que no se logró acreditar el plazo estipulado para la entrega de 379 unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, identificadas en el anexo III de la presente resolución, lo cual imposibilita conocer si la entrega del bien se realizó conforme a lo prescrito en el contrato; iii) Archivar en parte el procedimiento seguido contra Coam por presunta infracción al artículo 19° del Código, en el extremo referido a la no entrega de 251 inmuebles del proyecto inmobiliario, identificados en el anexo V de la presente resolución, al haberse acreditado que la inmobiliaria está dentro del plazo para la entrega de dichas viviendas a los consumidores; iv) Archivar en parte el procedimiento seguido contra Coam por presunta infracción al artículo 19° del Código, en la medida que los contratos de 1,333 unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, identificados en el anexo VI de la presente resolución, no fueron presentados por el administrado, hecho que impide conocer el plazo para la entrega del bien y por ende, la fecha pactada para ello; v) Archivar en parte el procedimiento seguido contra Coam por presunta infracción al artículo 19° del Código, respecto a la no entrega del inmueble identificado en el anexo VII de la presente resolución, al haberse advertido que el administrado no fijó el plazo para la entrega del bien, hecho que impide conocer el



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

- i) Sancionar a Coam con 53,75 UIT, por infracción al artículo 19° del Código, al probarse que entregó 697 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana “Las Lomas de Santo Domingo”, a los consumidores fuera del plazo acordado para dicho fin.
- ii) Sancionar a Coam con 450 UIT, por infracción al artículo 19° del Código, al probarse que no entregó 1,175 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana “Las Lomas de Santo Domingo”, a los consumidores.
- iii) Sancionar al señor Cerna, en su calidad gerente general de Coam, con 5 UIT, por infracción al artículo 111° del Código, al probarse que participó con culpa inexcusable en la entrega de los 697 inmuebles, fuera del plazo estipulado para ello, en la medida que su actuación y diligencia con relación al proyecto inmobiliario “Las Lomas de Santo Domingo” fue irregular al no efectuar las reglas básicas, ordinarias y esenciales del negocio inmobiliario traducido en el cumplimiento de los plazos contractuales acordados con los consumidores para la entrega del bien.
- iv) Sancionar al señor Cerna, en su calidad gerente general de Coam, con 5 UIT, por infracción al artículo 111° del Código, al probarse que no entregó 1,175 inmuebles, en la medida que su actuación y diligencia con relación al proyecto inmobiliario “Las Lomas de Santo Domingo” fue irregular al no efectuar las reglas básicas, ordinarias y esenciales del negocio inmobiliario traducido en el cumplimiento de los plazos contractuales acordados con los consumidores para la entrega del bien.
- v) Ordenar a Coam y al señor Cerna, en calidad de medida correctiva reparadora lo siguiente:
 - En el plazo no mayor de 20 días hábiles, contado a partir del día siguiente de quedar firme la resolución, cumpla con pagar a los consumidores, el monto descrito en el anexo X en virtud de la penalidad aplicada por demora en la entrega de los inmuebles, más los intereses legales generados al momento del referido pago.
 - En el plazo no mayor de 3 meses, contado a partir del día siguiente de quedar firme la resolución, cumpla con entregar a los consumidores identificados en el anexo IV, los inmuebles adquiridos contractualmente y, en consecuencia, deberá pagarles el monto correspondiente a la penalidad aplicada por demora en la entrega de las viviendas al momento en que se ejecute dicha entrega.
- vi) Acreditar el cumplimiento de la medida correctiva descrita en el párrafo precedente, Coam y el señor Cerna deberán realizar las siguientes acciones:

cómputo del plazo dispuesto para dicho fin; vi) Archivar en parte el procedimiento seguido contra Coam por presunta infracción al artículo 19° del Código, respecto a la no entrega de los 3 inmuebles del proyecto inmobiliario, identificados en el anexo VIII de la presente resolución, al haberse acreditado que dichas viviendas fueron entregadas a sus respectivos propietarios; vii) Archivar en parte el procedimiento seguido contra Coam por presunta infracción al artículo 19° del Código, en la medida que el proveedor no presentó los contratos de las 7 unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, identificadas en el anexo IX de la presente resolución, máxime si tales inmuebles han sido debidamente entregados a los consumidores; viii) Archivar el procedimiento seguido contra los señores Dávalos, Vojvodich y Bazán, en su calidad apoderados de Coam, por presuntas infracciones al artículo 111° del Código, al no haber quedado acreditado su participación en el planeamiento, realización o ejecución de las infracciones incurridas por la inmobiliaria. Cabe señalar que estos extremos se encuentran consentidos.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

- Respecto al pago de la penalidad: En el plazo máximo de 10 días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para el pago de las penalidades de la relación de consumidores afectados conforme al anexo X -de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL-, deberá presentar ante la Secretaría Técnica de la Comisión, las constancias de pago que acrediten la ejecución de lo ordenado.
 - Respecto a la entrega de inmuebles: En el plazo máximo de 15 días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para la entrega de los inmuebles a los consumidores afectados identificados en el anexo IV -de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL-, deberá presentar ante la Secretaría Técnica de la Comisión las actas de conformidad de recepción de viviendas debidamente suscritas por las partes y las constancias de pago por aplicación de penalidad por demora en la entrega a favor de los consumidores.
- vii) Ordenar a la Secretaría Técnica de la Comisión, iniciar un procedimiento administrativo sancionador en contra de Coam por presunta infracción el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 807, en atención al apercibimiento efectuado en este procedimiento por la falta de presentación de contratos de los inmuebles identificados en los anexos II y VII de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL.
- viii) Ordenar a la Secretaría Técnica de la Comisión, iniciar una nueva investigación en contra de Coam, a fin de determinar si los inmuebles identificados en el anexo V de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL han sido entregados a los consumidores en el plazo previsto para ello.
- ix) Disponer la remisión de una copia de la resolución al Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y al Fondo Mivivienda con el objetivo de informarles sobre las conductas infractoras por Coam, para los fines que estime pertinente.
- x) Disponer la inscripción de Coam y el señor Cerna en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, RIS).
4. El 13 y 20 de julio de 2023, Coam y el señor Cerna apelaron la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, respectivamente.
5. El 10 de agosto de 2023 y 5 de marzo de 2024, Coam solicitó que se le conceda el uso de la palabra, la cual fue programada por la Secretaría Técnica de la Sala, mediante Proveído 2 del 19 de septiembre de 2024, para el 1 de octubre del mismo año; no obstante, esta no pudo realizarse por temas operativos.
6. Es así que, mediante Proveído 3 del 1 octubre de 2024, la Secretaría Técnica de la Sala reprogramó el informe oral para el 3 de octubre de 2024⁶; sin

⁶ Cabe señalar que la Comisión, Coam y el señor Cerna fueron debidamente notificados en sus direcciones electrónicas señaladas en el presente procedimiento, con la reprogramación del informe oral, conforme se aprecia de los documentos denominados "Acuse de Recibo de Notificación a Correo Electrónico".



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

embargo, dicha diligencia no pudo llevarse a cabo debido a la inasistencia de las partes.

ANÁLISIS

Sobre la responsabilidad de Coam

7. 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 ofrecidos⁷.
8. Sobre la valoración de los medios probatorios, este Colegiado considera pertinente citar lo dispuesto en el artículo 197° del Código Procesal Civil, el cual señala que todos los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión. En ese sentido, este Colegiado hará mención puntual de aquellos medios probatorios y argumentos que tienen incidencia en las presuntas conductas infractoras que habría cometido la denunciada.
9. En el presente caso, la Comisión halló responsable a Coam por infracción al artículo 19° del Código, al probarse que: i) Entregó 697 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana “*Las Lomas de Santo Domingo*”, a los consumidores fuera del plazo acordado para dicho fin; y, ii) No entregó 1,175 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana “*Las Lomas de Santo Domingo*”, a los consumidores.
10. En su recurso de apelación, Coam sostuvo que entregó fuera del plazo pactado y en otros casos no cumplió con la entrega de los inmuebles, debido a lo siguiente:
 - (i) Que, se debió valorar lo ocurrido por la pandemia originada por el Covid-19, el cual constituye un hecho externo, extraordinario, imprevisible e irresistible que impidió cumplir con sus deberes derivados de la relación de consumo establecida con los adquirientes del proyecto inmobiliario.

⁷ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18°.- Idoneidad.** Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado. Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.
(...)

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.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

- (ii) Que, este hecho fortuito o de fuerza mayor originó una paralización en el sector inmobiliario entre el 16 de marzo y 9 de junio de 2020, lo que afectó en el cumplimiento de sus deberes relacionados en la entrega de las unidades inmobiliarias.
 - (iii) Que, otros órganos resolutivos del Indecopi consideraron como causa objetiva para prorrogar los contratos la paralización de actividades económicas por la emergencia sanitaria del Covid-19, como se observa en las Resoluciones 0259-2022/PS0-INDECOPI y 0083-2023/INDECOPI-ICA.
 - (iv) Que, independientemente si se formalizó la firma de una adenda en los contratos en el extremo del plazo de entrega de los inmuebles, no se puede desconocer la emergencia sanitaria que era un hecho externo, público y notorio.
 - (v) Que, el comunicado publicado en redes sociales se realizó el 1 de junio de 2020, esto es, plena paralización de las actividades del sector construcción, siendo que luego del reinicio de las actividades económica, a partir del 10 de junio de 2020, no se reanuda automáticamente, puesto que esto fue progresivo y algunos no lograron recuperarse, más aún cuando el estado de emergencia continuo hasta el 28 de octubre de 2022.
 - (vi) Que, el PBI del sector construcción decreció para el año 2020 y si bien en el año 2022 creció 3%, existió un decrecimiento de las obras del sector privado en el último trimestre de dicho año.
 - (vii) Que, comunicó al supervisor de obra que: a) El 16 de junio de 2020, la paralización de la obra, modificación del plazo y cronograma del proyecto, b) el 5 de julio de 2020, informó que sustentaría técnicamente el pedido de modificación del cronograma de ejecución de la obra luego de levantado el estado de emergencia sanitaria; y, c) El 10 de noviembre de 2022, sustentar el pedido de modificación del plazo contractual y el cronograma de ejecución del proyecto en base a los efectos de la emergencia del Covid-19.
 - (viii) Que, la empresa supervisora emitió el Informe del 14 de noviembre de 2022, donde se concluye y recomienda evaluar y aprobar la reprogramación del calendario para el cumplimiento de las metas, siendo que posteriormente el 28 de diciembre de 2022, suscribió con la Municipalidad Distrital de Laredo una aclaración y modificación al contrato de compraventa celebrado el 11 de diciembre de 2018, sobre el compromiso de inversión y cronograma de ejecución de obra.
11. Sobre el particular, de la revisión de los medios de prueba y lo señalado por Coam a lo largo del presente procedimiento de oficio, se verifica que no son hechos controvertidos que el denunciado entregó 697 unidades inmobiliarias fuera del plazo acordado⁸; y, no entregó 1,175 unidades inmobiliarias a los consumidores⁹, todas correspondiente al proyecto de habilitación urbana

⁸ Ver Anexo I de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL.

⁹ Ver Anexo IV de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

denominado “*Las Lomas de Santo Domingo*”, en la medida que el denunciado no ha negado estos hechos -pese a que ha sido sancionado por estos hechos-, por lo que, corresponderá verificar si dicho denunciado contaba o no con razones objetivas que justifiquen la entrega tardía y la no entrega de los citados inmuebles.

12. Respecto al alegato de Coam referido a las consecuencias del impacto del Covid-19, conviene indicar que la Sala no desconoce el impacto del mismo; sin embargo, el proveedor no presentó medios probatorios fehacientes que permita colegir que el incumplimiento de las obligaciones contraídas con los consumidores sea como consecuencia de la pandemia, quedándose solo al nivel de un dicho.
13. En efecto, por Decreto Supremo N° 044-2020-PCM del 15 de marzo de 2020, se declaró el Estado de Emergencia Nacional, disponiéndose el aislamiento social obligatorio, lo cual conllevó a la paralización de la mayor parte de las actividades económicas en el país, entre ellas las relacionadas al sector inmobiliario, en el cual se desarrolla el denunciado.
14. Sin embargo, por Resolución Ministerial N° 116-2020-VIVIENDA del 9 de junio de 2020, se dispuso la reanudación de actividades en el sector inmobiliario para el departamento de La Libertad, por lo cual, el periodo de paralización estuvo comprendido desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio de 2020.
15. Por tanto, aun cuando el Estado de Emergencia constituyó un caso fortuito, no constituye un eximente de responsabilidad de Coam, en relación con los hechos infractores en el presente caso en particular, referido a la entrega tardía y la no entrega de los citados inmuebles, en la medida que, la suspensión de plazo solo se produjo en el periodo detallado en el párrafo precedente, el cual incluso aplicándose a favor del denunciado, no lo exime en su obligación de cumplir con los plazos de entrega pactados contractualmente con los consumidores, a través de los contrato de compraventa.
16. Si bien Coam alegó en su recurso impugnativo que se tome en consideración lo señalado en las Resoluciones 0259-2022/PS0-INDECOPI y 0083-2023/INDECOPI-ICA; cabe señalar que, dichos pronunciamientos fueron emitidos por órganos resolutivos de inferior jerarquía, por lo que, sus pronunciamientos no son vinculantes a esta Sala como superior jerárquico.
17. Por otro lado, Coam señaló en su apelación que, independientemente si se formalizó la firma de una adenda en los contratos en el extremo del plazo de entrega de los inmuebles, no se podía desconocer la emergencia sanitaria que era un hecho externo, público y notorio.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

18. Al respecto, corresponde indicar que en los contratos de compraventa suscritos por Coam con los consumidores se estableció en su cláusula quinta la posibilidad de prorrogar el plazo de entrega de los inmuebles, lo cual se encontraba sujeto a 2 condiciones: i) Causas debidamente justificadas que acrediten un caso fortuito o de fuerza mayor; y, ii) Acuerdo entre las partes¹⁰.
19. En ese sentido, de lo contractualmente pactado, Coam debía solicitar a los consumidores la prórroga de plazo para la entrega de los inmuebles, siempre y cuando su pedido se sustentara en un hecho fortuito o de fuerza mayor; y, medie acuerdo entre las partes sobre dicha extensión de plazo.
20. Por tanto, se evidencia que Coam estuvo en la posibilidad de gestionar la prórroga del plazo de entrega de los inmuebles a los consumidores, más aún cuando su pedido se pudo sustentar en la afectación ocasionada por la emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19, esto, en atención al procedimiento plasmado contractualmente, el cual fue establecido por el propio denunciado en atención a su experiencia en el mercado, correspondiente al sector inmobiliario; sin embargo, Coam no cumplió con realizar el referido trámite.
21. De esta manera, el solo hecho de que se haya producido el estado de emergencia sanitaria por el Covid-19, no prorrogaba automáticamente el plazo en la entrega de los inmuebles a los consumidores, debiendo Coam haber seguido su propio procedimiento establecido en los contratos, lo cual no ocurrió, en el presente caso en concreto, por lo que, corresponde desestimar lo alegado por el denunciado.
22. De otro lado, Coam indicó en vía de apelación que, el comunicado publicado en redes sociales se realizó el 1 de junio de 2020, esto es, en plena paralización de las actividades del sector construcción, siendo que luego del reinicio de las actividades económicas, a partir del 10 de junio de 2020, no se reanuda automáticamente, puesto que esto fue progresivo y algunos no lograron recuperarse, más aún cuando el estado de emergencia continuó hasta el 28 de octubre de 2022.
23. Sobre el particular, corresponde indicar que, si bien Coam publicó en su página de *Facebook* un comunicado de fecha 1 de junio de 2020; cabe indicar que, de la revisión del mismo se aprecia que el denunciado emitió un comunicado general, sin individualizar el proyecto inmobiliario en cuestión, además de indicar que tras el levantamiento de las restricciones reanudaría la atención y resolución de los casos de los consumidores, por lo que, dicha publicación no constituyó un acto suficiente e idóneo para que el denunciado incumpla con los plazos establecidos en la entrega de los inmuebles, más aún cuando a nivel

¹⁰ En los contratos se estableció lo siguiente: "(...) Dicho plazo podrá ser prorrogado a solicitud de EL VENDEDOR por causas debidamente fundamentadas que acrediten que la demora en la entrega se debe a razones de caso fortuito o fuerza mayor, para lo que se requerirá de acuerdo entre las partes."



contractual la propia inmobiliaria estipuló el procedimiento para dicho fin, lo cual no cumplió con realizar, conforme a lo explicado en párrafos precedentes, por tanto, dicha publicación no lo exonera tampoco de responsabilidad en el presente caso

24. Asimismo, corresponde indicar nuevamente al denunciado que el periodo de paralización de actividades estuvo comprendido desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio de 2020; y si bien el estado de emergencia por Covid-19 continuó; lo cierto es que la paralización de actividades no, por lo que Coam pudo realizar las gestiones correspondientes con los consumidores para acordar una nueva fecha de entrega de los inmuebles; sin embargo, no lo hizo.
25. Si bien en su recurso impugnativo, Coam alegó que, el PBI del sector construcción decreció para el año 2020 y si bien en el año 2022 creció 3%, existió un decrecimiento de las obras del sector privado en el último trimestre de dicho año; cabe señalar que, lo mencionado por el denunciado en modo alguno lo exonera en su responsabilidad de haber entregado los inmuebles a los consumidores dentro del plazo establecido, más aún cuando el denunciado no ha presentado alguna prueba que evidencie que los plazos de entrega se modificaron como consecuencia de acuerdos suscritos con los consumidores debido a que atravesaba por problemas financieros, por lo que, corresponde desestimar lo alegado.
26. Finalmente, Coam alegó en su recurso de apelación que desde el 16 de junio de 2020 informó al supervisor de la obra la paralización de los trabajos como consecuencia al estado de emergencia nacional, lo cual afectaría los plazos establecidos para la terminación total.
27. Al respecto, de lo mencionado por Coam en su recurso impugnativo se puede advertir que luego del levantamiento de las restricciones de las actividades – 16 de marzo 2020 al 10 de junio de 2020– el denunciado no procedió con reactivar sus labores de construcción, por el contrario, remitió comunicados a la autoridad correspondiente sobre la paralización en la ejecución de la obra – afectándose los plazos de entrega de los inmuebles a los consumidores–, lo que prueba que Coam tenía conocimiento que se produciría una demora en la entrega de los inmuebles, estando en la posibilidad de realizar las gestiones necesarias para poder cumplir con sus obligaciones contractuales.
28. Adicionalmente, esta Sala considera que corresponde indicar en este punto que Coam no ha presentado alguna prueba que permita observar que el denunciado haya realizado algún tipo de gestión para comunicar a los consumidores que se produciría una demora en el plazo para la entrega de sus inmuebles, con lo cual se prueba una trasgresión a las normas de protección al consumidor.



29. Por las consideraciones antes expuestas, la Sala considera que corresponde confirmar la resolución venida en grado que halló responsable a Coam por infracción del artículo 19° del Código, al probarse que: i) Entregó 697 unidades inmobiliarias a los consumidores, del proyecto de habilitación urbana “Las Lomas de Santo Domingo”, fuera del plazo acordado para dicho fin; y, ii) No entregó 1,175 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana “Las Lomas de Santo Domingo”, a los consumidores.

Sobre la responsabilidad administrativa del señor Cerna

30. La Comisión halló responsable al señor Cerna, en su calidad gerente general de Coam, por infracción al artículo 111° del Código, al probarse que participó con culpa inexcusable en: i) La entrega de las 697 inmuebles, fuera del plazo estipulado para ello, en la medida que su actuación y diligencia con relación al proyecto inmobiliario “Las Lomas de Santo Domingo” fue irregular al no efectuar las reglas básicas, ordinarias y esenciales del negocio inmobiliario traducido en el cumplimiento de los plazos contractuales acordados con los consumidores para la entrega del bien; y, ii) Por la falta de entrega de 1,175 inmuebles, en la medida que su actuación y diligencia con relación al proyecto inmobiliario “Las Lomas de Santo Domingo” fue irregular al no efectuar las reglas básicas, ordinarias y esenciales del negocio inmobiliario traducido en el cumplimiento de los plazos.
31. El artículo 111° del Código establece que, 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 administrativa¹¹.
32. 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 inexcusable.
33. La participación de las personas que ejercen la dirección, administración o representación del proveedor puede realizarse en 2 modalidades: mediante una acción concreta o a través de una omisión. Asimismo, ambas modalidades

¹¹ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. 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.



requieren que se evalúe si se realizó dicha participación con componente de dolo o culpa inexcusable.

34. 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 asumidas¹². 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 presenta¹³.
35. Conforme a la doctrina¹⁴, 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.
36. Cabe indicar que, en anteriores pronunciamientos¹⁵, la Sala interpretó que la condición de representante, por sí sola, no genera una responsabilidad por el artículo 111° del Código, sino su participación en la comisión de la conducta infractora con dolo o culpa inexcusable. La Sala indicó, al respecto, que la referida participación debe implicar la existencia de un nexo causal entre la acción u omisión del representante y la conducta infractora atribuida al proveedor, lo que debe demostrarse en el procedimiento. Así, en dichos pronunciamientos, la Sala no declaró la responsabilidad del gerente general del proveedor de servicios inmobiliarios, debido a que se consideró que la suscripción de documentos relativos a la recepción de obras no implicaba que el gerente general hubiera participado activamente en la toma de decisiones o en una conducta omisiva con dolo o culpa inexcusable en relación con las infracciones cometidas por el proveedor, vinculadas a la falta de culminación de trámites de la recepción de obras e independización del respectivo inmueble.

¹² **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1318°.-** Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación.

¹³ **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1319°.-** Incurrir en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación.

¹⁴ Sobre la culpa inexcusable, la doctrina indica: "(...) *incurrir 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].

¹⁵ Ver las siguientes resoluciones de la Sala: 1202-2022/SPC-INDECOPI; 1358-2022/SPC-INDECOPI; 1374-2022/SPC-INDECOPI; 1375-2022/SPC-INDECOPI; 1377-2022/SPC-INDECOPI; 1633-2022/SPC-INDECOPI; 1999-2022/SPC-INDECOPI; y 0277-2023/SPC-INDECOPI.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

37. No obstante, en relación con la excepcionalidad de la evaluación de la responsabilidad de las personas antes referidas, la Sala aprecia que dicho análisis debe considerar que las infracciones vinculadas con productos o servicios inmobiliarios afectan el derecho de los consumidores de usar o disfrutar adecuadamente el inmueble o inmuebles objeto de la relación de consumo. La referida afectación es relevante, puesto que un consumidor adquiere un inmueble a fin de utilizarlo -por ejemplo, como vivienda- en beneficio propio, de su grupo familiar o de su grupo social. De este modo, la eventual imposición de sanciones a las personas naturales que participen en la comisión de una infracción del Código en materia de servicios inmobiliarios permite desincentivar este tipo de infracciones y atribuir responsabilidad administrativa a quienes, en ejercicio de sus funciones, tuvieron un rol relevante en las conductas sancionadas.
38. En tal sentido, la Sala en recientes pronunciamientos¹⁶ consideró que era necesario modificar el criterio de evaluación de la participación del gerente general para los casos de infracciones en materia de servicios inmobiliarios. Como se aprecia, el gerente general puede participar en la infracción principal, a través de una acción concreta u mediante una omisión que contribuya a la planificación o realización de la referida infracción, según sea el caso. Así, en la evaluación de la participación en la infracción principal mediante culpa inexcusable, corresponde añadir el análisis referido a si el gerente general 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.
39. En el supuesto del gerente general, la Sala observa que 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.
40. En efecto, 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.
41. 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

¹⁶ Ver a modo de ejemplo: Resoluciones 2525-2023/SPC-INDECOPI, 0634-2024/SPC-INDECOPI, 0734-2024/SPC-INDECOPI, entre otras.



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.

42. De esta manera, la omisión de realizar dichas funciones constituye una falta de diligencia que puede contribuir a la realización o ejecución de infracciones en materia de protección del consumidor vinculadas a actividades del objeto social de la inmobiliaria, puesto que, en caso de que el gerente general cumpla las funciones de gestión y supervisión, la infracción o infracciones principales podrían ser evitadas.
43. Por consiguiente, la Sala considera que corresponde analizar, en cada caso, si el gerente general omitió sus funciones de gestión y supervisión, a fin de determinar si participó con culpa inexcusable –a través de una conducta por omisión- en la planificación, realización o ejecución de las infracciones cometidas por la Inmobiliaria respectiva. Por lo demás, cabe indicar que el gerente general puede alegar una causa objetiva que justifique dichas omisiones, a fin de exonerarse de responsabilidad por infracción del artículo 111° del Código.
44. En el presente caso de oficio, debe tomarse en cuenta que, al haberse determinado la responsabilidad de Coam respecto de las 2 conductas infractoras consistente en la entrega fuera del plazo establecido de 697 inmuebles; y, la falta de entrega de 1,175 inmuebles, repercute directamente en la presunta responsabilidad del señor Cerna, representante de esta en calidad de gerente general¹⁷; esto, por la propia particularidad de su eventual inclusión en los procedimientos en materia de protección al consumidor.
45. En efecto, conforme a lo citado anteriormente, en el artículo 111° del Código, de manera excepcional, y atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan dirección o administración del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en la realización del hecho infractor. Tal como se desprende de una lectura de esta disposición normativa, queda claro que solo podrá analizarse, y, de ser el caso, determinarse la responsabilidad de los administradores del proveedor, siempre que, previamente, se haya identificado la comisión de una infracción por parte dicho agente económico.
46. En otras palabras, la evaluación de responsabilidad del señor Cerna se encontraba supeditada a determinar previamente la responsabilidad administrativa de Coam, lo cual se determinó conforme a lo desarrollado previamente.

¹⁷ En efecto, de los actuados en el presente caso en particular se encuentra probado que durante el periodo de gestión del señor Cerna se entregaron 697 inmuebles fuera del plazo pactado; y, no se entregaron 1,175 inmuebles a los consumidores, por lo que, como gerente general el señor Cerna debió gestionar la correcta entrega de los inmuebles del proyecto inmobiliario en cuestión.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

47. Cabe señalar que el señor Cerna en su recurso de apelación expuso los mismos argumentos planteados por Coam, los cuales ya se encuentran desestimados en párrafos precedentes, por tanto, corresponde también desestimarlos.
48. Por lo tanto, corresponde confirmar la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta contra el señor Cerna, por el extremo detallado anteriormente.

Sobre la medida correctiva ordenada

49. El artículo 114° del Código establece la facultad que tiene el Indecopi para dictar medidas correctivas reparadoras y complementarias a los proveedores a favor de los consumidores¹⁸.
50. Las medidas correctivas reparadoras tienen por objeto resarcir las consecuencias patrimoniales directas e indirectas ocasionadas por la infracción administrativa¹⁹, mientras que las complementarias tienen por objeto revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro²⁰.

¹⁸ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 114°.** - **Medidas correctivas.** - Sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda al proveedor por una infracción al presente Código, el Indecopi puede dictar, en calidad de mandatos, medidas correctivas reparadoras y complementarias. Las medidas correctivas reparadoras pueden dictarse a pedido de parte o de oficio, siempre y cuando sean expresamente informadas sobre esa posibilidad en la notificación de cargo al proveedor por la autoridad encargada del procedimiento. Las medidas correctivas complementarias pueden dictarse de oficio o a pedido de parte.

¹⁹ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 115°.** - **Medidas correctivas reparadoras.** 115.1 Las medidas correctivas reparadoras tienen el objeto de resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior y pueden consistir en ordenar al proveedor infractor lo siguiente:

- Reparar productos.
- Cambiar productos por otros de idénticas o similares características, cuando la reparación no sea posible o no resulte razonable según las circunstancias.
- Entregar un producto de idénticas características o, cuando esto no resulte posible, de similares características, en los supuestos de pérdida o deterioro atribuible al proveedor y siempre que exista interés del consumidor.
- Cumplir con ejecutar la prestación u obligación asumida; y si esto no resulte posible o no sea razonable, otra de efectos equivalentes, incluyendo prestaciones dinerarias.
- Cumplir con ejecutar otras prestaciones u obligaciones legales o convencionales a su cargo.
- Devolver la contraprestación pagada por el consumidor, más los intereses legales correspondientes, cuando la reparación, reposición, o cumplimiento de la prestación u obligación, según sea el caso, no resulte posible o no sea razonable según las circunstancias.
- En los supuestos de pagos indebidos o en exceso, devolver estos montos, más los intereses correspondientes.
- Pagar los gastos incurridos por el consumidor para mitigar las consecuencias de la infracción administrativa.
- Otras medidas reparadoras análogas de efectos equivalentes a las anteriores.

(...)

²⁰ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 116°.** - **Medidas correctivas complementarias.** - Las medidas correctivas complementarias tienen el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro y pueden ser, entre otras, las siguientes:

- Que el proveedor cumpla con atender la solicitud de información requerida por el consumidor, siempre que dicho requerimiento guarde relación con el producto adquirido o servicio contratado.
- Declarar inexigibles las cláusulas que han sido identificadas como abusivas en el procedimiento.
- El decomiso y destrucción de la mercadería, envases, envolturas o etiquetas.
- En caso de infracciones muy graves y de reincidencia o reiterancia:
 - Solicitar a la autoridad correspondiente la clausura temporal del establecimiento industrial, comercial o de servicios por un plazo máximo de seis (6) meses.
 - Solicitar a la autoridad competente la inhabilitación, temporal o permanente, del proveedor en función de los alcances de la infracción sancionada.
- Publicación de avisos rectificatorios o informativos en la forma que determine el Indecopi, tomando en consideración los medios que resulten idóneos para revertir los efectos que el acto objeto de sanción ha ocasionado.
- Cualquier otra medida correctiva que tenga el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

51. En el presente caso, la Comisión ordenó a Coam y al señor Cerna en calidad de medida correctiva reparadora lo siguiente:
- En el plazo no mayor de 20 días hábiles, contado a partir del día siguiente de quedar firme la resolución, cumpla con pagar a los consumidores, el monto descrito en el anexo X en virtud de la penalidad aplicada por demora en la entrega de los inmuebles, más los intereses legales generados al momento del referido pago.
 - En el plazo no mayor de 3 meses, contado a partir del día siguiente de quedar firme la resolución, cumpla con entregar a los consumidores identificados en el anexo IV, los inmuebles adquiridos contractualmente y, en consecuencia, deberá pagarles el monto correspondiente a la penalidad aplicada por demora en la entrega de las viviendas al momento en que se ejecute dicha entrega.
52. Si bien en sus recursos de apelación, Coam y el señor Cerna señalaron que existían hechos externos que les impedían cumplir con los deberes derivados de la relación de consumo, conforme a lo expuesto en sus impugnaciones; cabe señalar que dichos argumentos constituyen alegaciones de fondo, los cuales ya se encuentran desestimados, conforme se aprecia en párrafos precedentes, por lo que, se desestima lo alegado.
53. Por las consideraciones expuestas, corresponde confirmar la resolución venida en grado, en el extremo que dictó a Coam y al señor Cerna la medida correctiva reparadora ordenada.

Sobre la graduación de la sanción

54. El artículo 112° del Código establece que, al momento de aplicar y graduar la sanción, el órgano resolutorio podrá atender al beneficio ilícito esperado con la realización de la infracción, la probabilidad de detección de la misma, el daño resultante de la infracción, los efectos que se pudiesen ocasionar en el mercado y otros criterios que considere adecuado adoptar. Así, las sanciones de tipo administrativo tienen por principal objeto disuadir o desincentivar la realización de infracciones por parte de los administrados. En ese sentido, la finalidad de las mismas es, en último extremo, adecuar las conductas al cumplimiento de determinadas normas. Por tal motivo, a efectos de graduar la sanción a imponer, el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, el TUO de la LPAG) contempla los Principios de Razonabilidad y Proporcionalidad en el ejercicio de la potestad sancionadora administrativa.
55. El Decreto Supremo 032-2021-PCM, Decreto Supremo que aprueba la graduación, metodología y factores para la determinación de las multas que impongan los órganos resolutorios del INDECOPI respecto de las infracciones sancionables en el ámbito de su competencia (en adelante, el Decreto



Supremo), establece que los parámetros contemplados en su contenido deben ser aplicados para los procedimientos iniciados a partir de su entrada en vigencia (14 de junio de 2021)²¹.

56. En el presente caso, la Comisión sancionó a Coam con: i) 53,75 UIT, por la entrega fuera del plazo de 697 inmuebles; y, ii) 450 UIT, por la falta de entrega de 1,175 inmuebles; y, al señor Cerna con: i) 5 UIT, por infracción del artículo 111° del Código, por la entrega fuera del plazo de 697 inmuebles; y, ii) 5 UIT, por infracción del artículo 111° del Código, por la falta de entrega de 1,175 inmuebles.
57. En sus recursos de apelación, Coam y el señor Cerna señalaron que existieron hechos externos que les impidieron cumplir con los deberes derivados de la relación de consumo, por lo que, se le debería exonerar de responsabilidad.
58. Sobre el particular, y, de una revisión de los factores de graduación aplicados por la Comisión en atención a lo dispuesto en el Decreto Supremo 032-2021-PCM para las multas impuestas a Coam; y, el artículo 112° del Código, para las sanciones impuestas al señor Cerna, la Sala no advierte la concurrencia de alguna transgresión a los parámetros de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad. Por lo tanto, no se desprende que las sanciones hayan sido impuestas de manera arbitraria; por el contrario, se aprecia que fueron debidamente motivadas y en el marco de lo legalmente establecido¹⁸.
59. Ahora, en relación al argumento alegado por Coam y el señor Cerna en sus recursos de apelación, corresponde señalar que estos constituyen argumentos de fondo, los cuales ya fueron desestimados en párrafos precedentes de la presente resolución.
60. Por los considerandos expuestos, corresponde confirmar la resolución apelada en el extremo de las sanciones puestas a Coam y al señor Cerna.
61. Finalmente, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 205° del TUO de la LPAG²², se requiere a la Inmobiliaria y al señor Cerna el pago espontáneo de las multas impuestas, sin perjuicio de lo cual se le informa que la presente resolución será puesta en conocimiento de la Unidad de Ejecución Coactiva del Indecopi a efectos de que ejerza las funciones que la Ley le otorga.

²¹ Al respecto, esta Sala considera que la aplicación del Decreto Supremo es el correcto, para las sanciones impuestas a Coam pues el presente procedimiento inició el 23 de diciembre de 2022 (fecha de notificación de imputación de cargos); es decir, luego de la entrada en vigencia de la referida norma. Asimismo, en relación a las sanciones impuestas al señor Cerna se observa que se respetó el tope legal establecido en el artículo 111° del Código, al momento de graduársele las multas impuestas.

²² **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. 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.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

Sobre la improcedencia de la apelación de Coam en el extremo referido a la evaluación del inicio de un procedimiento administrativo sancionador por presunta infracción al artículo 5° del Decreto Legislativo 807

62. El artículo 217° del TUO de la LPAG dispone que solo son impugnables aquellos actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión²³.
63. En la misma línea, la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Código establece que el único recurso impugnativo que puede interponerse durante la tramitación del procedimiento es el de apelación, que procede únicamente contra la resolución que pone fin a la instancia, contra la resolución que impone multas y contra la resolución que dicta una medida cautelar.
64. De otro lado, el artículo 5° del Decreto Legislativo 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del Indecopi, establece la posibilidad de que la autoridad administrativa inicie un procedimiento sancionador contra aquellos administrados que, entre otros, sin justificación incumpla los requerimientos de información que se le haga o presenten información falsa a cualquier órgano funcional del Indecopi²⁴.
65. A mayor abundamiento, el artículo 106° del Código reconoce como procedimiento sancionador a aquel caso iniciado bajo aplicación del artículo 5° del Decreto Legislativo 807²⁵, lo cual implica precisar que estos procedimientos son iniciados de oficio, esto es, por propia facultad de la Administración, previa evaluación de su pertinencia.
66. En el presente caso, dentro de la resolución recurrida, la Comisión dispuso evaluar el inicio de un procedimiento sancionador contra Coam, por presunta infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, Ley sobre Facultades,

²³ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 217°.- Facultad de contradicción.** (...) 217.2 Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

²⁴ **DECRETO LEGISLATIVO 807. FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 5°.-** Quien a sabiendas proporcione a una Comisión, a una Oficina o a una Sala del Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual información falsa u oculte, destruya o altere información o cualquier libro, registro o documento que haya sido requerido por la Comisión, Oficina o Sala del Tribunal, o sea relevante para efectos de la decisión que se adopte, o sin justificación incumpla los requerimientos de información que se le haga o se niegue a comparecer o mediante violencia o amenaza impida o entorpezca el ejercicio de las funciones de la Comisión, Oficina o Sala del Tribunal, será sancionado por ésta con multa no menor de una UIT ni mayor de 50 (cincuenta) UIT, sin perjuicio de la responsabilidad penal que corresponda. La multa se duplicará sucesivamente en caso de reincidencia.

²⁵ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 106°.- Procedimientos a cargo del Indecopi.** El Indecopi tiene a su cargo los siguientes procedimientos sancionadores:
a. Procedimiento por infracción a las normas de protección al consumidor.
b. Procedimiento por incumplimiento de acuerdo conciliatorio, o cualquier otro acuerdo que de forma indubitable deje constancia de la manifestación de voluntad expresa de las partes de dar por culminada la controversia o de laudo arbitral.
c. Procedimiento por proporcionar información falsa u ocultar, destruir o alterar información o cualquier libro, registro o documento que haya sido requerido durante la tramitación de un procedimiento.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

Normas y Organización del Indecopi. Dicha decisión fue cuestionada por Coam en su recurso de apelación.

67. Ahora bien, en la línea de lo señalado por Sala en anteriores pronunciamientos²⁶, el recurso de apelación presentado por Coam en dicho extremo no resulta procedente, pues el inicio de un procedimiento sancionador o su evaluación por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, no se constituye como: i) Un acto definitivo que pone fin a la instancia; y, ii) Un acto de trámite que determine la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzca indefensión.
68. En efecto, la evaluación del inicio de un procedimiento sancionador por infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807 no incide sobre la evaluación de fondo de esta controversia, razón por la cual no se configura como un punto que determine la imposibilidad de la tramitación del presente expediente ni tampoco como un aspecto que cause indefensión al administrado.
69. A ello debe agregarse que, como se pudo observar líneas arriba, la disposición de evaluar el inicio de un procedimiento sancionador se configura como una facultad de la autoridad administrativa, quien evaluará, según sea el caso, la concurrencia de elementos fácticos y probatorios para poder hacer uso de su potestad sancionadora. En ese sentido, Coam no se encuentra legitimado para cuestionar la actuación del órgano funcional del Indecopi, en tanto la evaluación del inicio de un procedimiento sancionador responde a la defensa y la tutela del interés público asignado a la Administración.
70. En virtud de lo expuesto, corresponde declarar la nulidad parcial de la resolución que concedió el recurso de apelación interpuesto por Coam; y, en consecuencia, se declara improcedente el recurso de apelación presentado por dicho administrado contra la resolución venida en grado, en el extremo referido a la disposición de evaluar el inicio de un procedimiento sancionador por presunta infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, en tanto dicho extremo no tiene naturaleza impugnabile.

Sobre el inicio de procedimiento administrativo sancionador, inscripción en el RIS y remisión de una copia al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

71. Atendiendo a los argumentos expuestos y considerando que Coam no ha fundamentado su recurso de apelación respecto de la medida correctiva ordenada, inicio de procedimiento administrativo sancionador²⁷, inscripción en

²⁶ Ver Resoluciones 0034-2019/SPC-INDECOPI del 7 de enero de 2019, 2236-2019/SPC-INDECOPI del 19 de agosto de 2019 y 2352-2023/SPC-INDECOPI del 29 de agosto de 2023, entre otras.

²⁷ En relación al anexo V de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL.



el RIS y remisión de una copia al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, más allá de la alegada ausencia de infracción a las normas de protección al consumidor²⁸, lo cual ha sido desvirtuado en la presente resolución, este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6° del TUO de la LPAG²⁹. En consecuencia, corresponde confirmar la resolución impugnada en dichos extremos.

Remisión de los pronunciamientos emitidos en el presente procedimiento de oficio a la Oficina de Asesoría Jurídica del Indecopi

72. Conforme se encuentra probado en el presente procedimiento, Coam no ha entregado 1,175 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana “Las Lomas de Santo Domingo”, a los consumidores, conforme se observa en el anexo IV de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, habiéndose también probado la responsabilidad del señor Cerna, por culpa inexcusable, en la realización de la citada infracción.
73. En tal sentido, se aprecia un indicio de la presunta comisión de un delito de estafa agravada, previsto y sancionado en el artículo 196°-A del Código Penal³⁰, por lo que, corresponde que la Secretaría Técnica de la Comisión remita copias certificadas de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL y de la presente resolución a la Oficina de Asesoría Jurídica (en adelante, OAJ) a fin de que se evalúe si corresponde remitir copia de todo lo actuado en el presente procedimiento al Ministerio Público, para que, de considerarlo pertinente, actúe de acuerdo al ámbito de su competencia.
74. Sin perjuicio de lo anterior, la OAJ, en tanto órgano encargado de brindar asesoría legal a los órganos resolutivos del Indecopi para la debida ejecución de las actividades propias de sus competencias, podrá evaluar la calificación del tipo penal indicado en el numeral precedente o la existencia de otros posibles indicios de ilícitos, de conformidad con el literal c) del artículo 41° de

²⁸ En efecto, de la revisión integral del recurso de apelación presentado por Coam, se ha verificado que el denunciado solo ha manifestado en estos puntos que no correspondía su dictado, al no haber cometido infracción alguna, lo cual constituye un argumento de fondo que ya se encuentra desestimado.

²⁹ **DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6°.** - **Motivación del acto administrativo.** (...) 6.2. Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes, o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.

³⁰ **CÓDIGO PENAL. Artículo 196°.- Estafa.** El que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de seis años.
Artículo 196°- A.- Estafa agravada. La pena será privativa de libertad no menor de cuatro ni mayor de ocho años y con noventa a doscientos días-multa, cuando la estafa: (...)
3. Se cometa en agravio de pluralidad de víctimas.
4. Se realice con ocasión de compra-venta de vehículos motorizados o bienes inmuebles.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

la Sección Primera del Reglamento de Organización y Funciones del Indecopi³¹.

Cuestión final

75. Finalmente, tomando en cuenta las infracciones acreditadas, cometidas por la Inmobiliaria, este Colegiado considera necesario poner en conocimiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias³², la presente resolución.

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL emitida el 15 de junio del 2023 por la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de La Libertad, en el extremo que halló responsable a Coam Contratistas S.A.C. por infracción al artículo 19° de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, al probarse que: i) Entregó 697 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana “Las Lomas de Santo Domingo”, a los consumidores fuera del plazo acordado para dicho fin, conforme al anexo I de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL; y, ii) No entregó 1,175 unidades inmobiliarias del proyecto de habilitación urbana “Las Lomas de Santo Domingo”, a los consumidores, conforme al anexo IV de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL.

SEGUNDO: Confirmar la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, en el extremo que halló responsable al señor José Abelardo Cerna Salazar, en su calidad de gerente general de Coam Contratistas S.A.C. por infracción del artículo 111° de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor; al probarse que participó con culpa inexcusable en la realización de las infracciones verificadas por parte de su representada.

TERCERO: Confirmar la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, en el extremo que ordenó a Coam Contratistas S.A.C. y al señor José Abelardo Cerna Salazar, en calidad de medida correctiva reparadora lo siguiente:

³¹ DECRETO SUPREMO Nº 104-2021-PCM. DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA LA SECCIÓN PRIMERA DEL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DEL INDECOPI. Sección Primera. Artículo 41°.- Funciones de la Oficina de Asesoría Jurídica. Son funciones de la Oficina de Asesoría Jurídica las siguientes: (...)

c) Prestar la asesoría jurídico-legal que requieran las distintas unidades de organización para la debida ejecución de las actividades propias de su competencia. (...)

³² LEY 29203. LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS. Artículo 1°.- De la creación de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. Créase la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 2°.- Del objeto de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. La Central a que se refiere el artículo 1 tiene como objetivo la recopilación, procesamiento y difusión de información sobre los antecedentes y evolución de los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras de unidades inmobiliarias, indicando el nombre de los accionistas, la frecuencia y calidad de las transacciones comerciales, la existencia de las sanciones impuestas, los indicadores de calidad o el cumplimiento de normas técnicas, y otros criterios de similar naturaleza que serán precisados por vía reglamentaria.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

- En el plazo no mayor de 20 días hábiles, contados desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución, cumpla con pagar a los consumidores, el monto descrito en el anexo X, de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, en virtud de la penalidad aplicada por demora en la entrega de los inmuebles, más los intereses legales generados al momento del referido pago.
- En el plazo no mayor de 3 meses, contados desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución, cumpla con entregar a los consumidores identificados en el anexo IV de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, los inmuebles adquiridos contractualmente y, en consecuencia, deberá pagarles el monto correspondiente a la penalidad aplicada por demora en la entrega de las viviendas al momento en que se ejecute dicha entrega.

Acreditar el cumplimiento de las medidas correctivas descrita en el párrafo precedente, para lo cual, Coam Contratistas S.A.C. y el señor José Abelardo Cerna Salazar deberán realizar las siguientes acciones:

- Respecto al pago de la penalidad: En el plazo máximo de 10 días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para el pago de las penalidades de la relación de consumidores afectados conforme al anexo X de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, deberá presentar ante la Secretaría Técnica de la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de La Libertad, las constancias de pago que acrediten la ejecución de lo ordenado.
- Respecto a la entrega de inmuebles: En el plazo máximo de 15 días hábiles, contado a partir del cumplimiento del plazo otorgado para la entrega de los inmuebles a los consumidores afectados identificados en el anexo IV de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, deberá presentar ante la Secretaría Técnica de la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de La Libertad, las actas de conformidad de recepción de viviendas debidamente suscritas por las partes y las constancias de pago por aplicación de penalidad por demora en la entrega a favor de los consumidores.

CUARTO: Confirmar la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, en el extremo que sancionó a Coam Contratistas S.A.C. y al señor José Abelardo Cerna Salazar con las siguientes multas, conforme al siguiente detalle:

Coam Contratistas S.A.C.:

- 53,75 UIT, por entregar fuera del plazo 697 inmuebles.
- 450 UIT, por no entregar 1,175 inmuebles.

Señor José Abelardo Cerna Salazar:

- 5 UIT, por participar con culpa inexcusable en la comisión de la infracción consistente en la entrega fuera del plazo de 697 inmuebles.
- 5 UIT, por participar con culpa inexcusable en la comisión de la infracción



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

consistente en no entregar 1,175 inmuebles.

QUINTO: Requerir a Coam Contratistas S.A.C. y al señor José Abelardo Cerna Salazar el cumplimiento espontáneo del pago de las multas impuestas, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 205° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, precisándose, además, que los actuados serán remitidos a la Unidad de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

SEXTO: Declarar la nulidad parcial de la resolución que concedió el recurso de apelación interpuesto por Coam Contratistas S.A.C.; y, en consecuencia, se declara improcedente el recurso de apelación presentado por dicho administrado contra la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, en el extremo referido a la disposición de evaluar el inicio de un procedimiento sancionador por presunta infracción del artículo 5° del Decreto Legislativo 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, por la presunta falta de presentación de contratos de los inmuebles identificados en los anexos II y VII de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, en tanto dicho extremo no tiene naturaleza impugnabile.

SEPTIMO: Confirmar la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, en el extremo que ordenó a la Secretaría Técnica de la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de La Libertad, iniciar una nueva investigación en contra de Coam Contratistas S.A.C., a fin de determinar si los inmuebles identificados en el anexo V de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL fueron entregados a los consumidores en el plazo previsto para ello.

OCTAVO: Confirmar la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, en el extremo que dispuso la remisión de una copia de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL al Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y al Fondo Mivivienda con el objetivo de informarles sobre las conductas infractoras por Coam Contratistas S.A.C., para los fines que estime pertinente.

NOVENO: Confirmar la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL, en el extremo que dispuso la inscripción de Coam Contratistas S.A.C. y el señor José Abelardo Cerna Salazar en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

DÉCIMO: Disponer que la Secretaría Técnica de Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de La Libertad remita a la Oficina de Asesoría Jurídica del Indecopi copias certificadas de la Resolución 0610-2023/INDECOPI-LAL y de la presente resolución, con la finalidad que se evalúe si corresponde remitir copia de todo lo actuado en el presente procedimiento al Ministerio Público, para que, de considerarlo pertinente, actúe de acuerdo al ámbito de su competencia.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

DÉCIMO PRIMERO: Remitir una copia de la presente resolución al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que Crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

Con la intervención de los señores vocales Camilo Nicanor Carrillo Gómez, Julio Baltazar Durand Carrión y Walter Leonardo Valdez Muñoz.



Firmado digitalmente por CARRILLO
GOMEZ Camilo Nicanor FAU
20133840533 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22.10.2024 16:06:01 -05:00

CAMILO NICANOR CARRILLO GÓMEZ
Vicepresidente

El voto en discordia del señor vocal Hernando Montoya Alberti, es el siguiente:

El vocal que suscribe el presente voto mantiene una posición distinta de la mayoría solo respecto a la responsabilidad administrativa del señor Cerna, gerente general de Coam, conforme se aprecia a continuación:

1. En el presente caso, la Comisión halló responsable al señor Cerna, en su calidad gerente general de Coam, por infracción al artículo 111° del Código, al probarse que participó con culpa inexcusable en: i) La entrega de las 697 inmuebles, fuera del plazo estipulado para ello, en la medida que su actuación y diligencia con relación al proyecto inmobiliario “Las Lomas de Santo Domingo” fue irregular al no efectuar las reglas básicas, ordinarias y esenciales del negocio inmobiliario traducido en el cumplimiento de los plazos contractuales acordados con los consumidores para la entrega del bien; y, ii) Por la falta de entrega de 1,175 inmuebles, en la medida que su actuación y diligencia con relación al proyecto inmobiliario “Las Lomas de Santo Domingo” fue irregular al no efectuar las reglas básicas, ordinarias y esenciales del negocio inmobiliario traducido en el cumplimiento de los plazos.
2. Al respecto, el artículo 111° del Código refiere que de forma excepcional y valorándose la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor, serán responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa³³. Así, el presupuesto para la aplicación del mencionado artículo será la constatación

33

LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 111°.- Responsabilidad de los administrados. 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.



por parte de la autoridad administrativa de una infracción al Código incurrida por el denunciado, esto es, previamente debe de haber quedado determinada la responsabilidad de este último por la vulneración de las normas de protección al consumidor.

3. Asimismo, la responsabilidad atribuible a las personas que ejercieron la dirección, administración o representación del proveedor, exige que hayan participado en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa; y, dicha participación necesariamente debe contar con un componente de dolo o culpa inexcusable.
4. Ahora bien, más allá de las facultades que la persona jurídica haya otorgado a sus representantes mediante poderes de representación, la aplicación del artículo 111° del Código se restringe a aquellos casos en los que el representante haya participado con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción acreditada.
5. En ese sentido, la condición de representante, por sí sola, no genera una responsabilidad en virtud del artículo 111° del Código, sino su participación en la generación de la conducta infractora, con dolo o culpa inexcusable, que implica la existencia de un nexo causal entre la acción u omisión del representante, y la infracción atribuida a su representada, lo cual debe desprenderse de los actuados en el expediente.
6. En relación con el dolo y la culpa inexcusable, el Código Civil distingue ambas figuras por la voluntad o intencionalidad en el incumplimiento de una obligación³⁴. 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 presenta³⁵.
7. En este punto, resulta pertinente remitirnos a lo señalado por la doctrina sobre la culpa inexcusable:

“(...) 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, (...)”³⁶

“(...), 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 (...)”³⁷

³⁴ **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1318°.-** Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación.

³⁵ **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1319°.-** Incurrir en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación.

³⁶ **OSTERLING PARODI, Felipe.** *Inejecución de obligaciones: dolo y culpa.* Osterlingfirm.com. Recuperado el 19 de octubre de 2017. Página 358. <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Inejecucion%20de%20Obligaciones.pdf>.

³⁷ **ESPINOZA ESPINOZA, Juan.** *Derecho de la responsabilidad civil.* Gaceta Jurídica. Séptima edición. Lima, 2013, página 166.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

8. En atención a lo anterior, la culpa inexcusable del representante de un proveedor de productos o servicios en los términos del Código se sustenta en un acto negligente que se caracteriza por la inobservancia de reglas básicas, ordinarias o esenciales del negocio de su representada, cuyo cumplimiento resultaba imprescindible para el desarrollo de su actividad económica y que, por ser inherentes a esta, se asume que cualquiera que se desenvuelva en dicha actividad, debía de acatarlas.
9. Aunado a lo anterior, el artículo 152° de la Ley General de Sociedades, señala que la administración de la empresa está a cargo del directorio y de uno o más gerentes³⁸. Asimismo, 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 proveedor³⁹. 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 empresa⁴⁰.
10. En efecto, el gerente general 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 este tiene la función de supervisar y asegurar que se cumplan las actividades vinculadas con la realización del objeto social de su representada.
11. Sin perjuicio de lo anterior, no debe perderse vista lo estipulado en el artículo 190° de la Ley General de Sociedades, la cual indica los supuestos en los cuales un gerente general será responsable de forma particular, esto al tomarse en consideración sus facultades y capacidades en la dirección de su representada⁴¹. En tal sentido, si bien, en anteriores pronunciamientos mi voto ha sido el considerar al gerente general responsable en los términos del

³⁸ **LEY 26887. LEY GENERAL DE SOCIEDADES. Artículo 152°.- Administradores.** La administración de la sociedad está a cargo del directorio y de uno o más gerentes, salvo por lo dispuesto en el artículo 247.

³⁹ **LEY 26887. LEY GENERAL DE SOCIEDADES. Artículo 188°.- Atribuciones del gerente.** Las atribuciones del gerente se establecerán en el estatuto, al ser nombrado o por acto posterior. Salvo disposición distinta del estatuto o acuerdo expreso de la junta general o del directorio, se presume que el gerente general goza de las siguientes atribuciones:
1. Celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios correspondientes al objeto social; (...)

⁴⁰ **LEY 26887. LEY GENERAL DE SOCIEDADES. Artículo 14°.- Artículo 14°.- Nombramientos, poderes e inscripciones.** (...) Por su solo nombramiento y salvo estipulación en contrario, el gerente general o los administradores de la sociedad, según sea el caso, gozan de las facultades generales y especiales de representación procesal señaladas en el Código Procesal Civil y de las facultades de representación previstas en la Ley General de Arbitraje.

⁴¹ **LEY 26887. LEY GENERAL DE SOCIEDADES. Artículo 190°.- Responsabilidad.** El gerente responde ante la sociedad, los accionistas y terceros, por los daños y perjuicios que ocasione por el incumplimiento de sus obligaciones, dolo, abuso de facultades y negligencia grave. El gerente es particularmente responsable por: 1. La existencia, regularidad y veracidad de los sistemas de contabilidad, los libros que la ley ordena llevar a la sociedad y los demás libros y registros que debe llevar un ordenado comerciante; 2. El establecimiento y mantenimiento de una estructura de control interno diseñada para proveer una seguridad razonable de que los activos de la sociedad estén protegidos contra uso no autorizado y que todas las operaciones son efectuadas de acuerdo con autorizaciones establecidas y son registradas apropiadamente; 3. La veracidad de las informaciones que proporcione al directorio y la junta general; 4. El ocultamiento de las irregularidades que observe en las actividades de la sociedad; 5. La conservación de los fondos sociales a nombre de la sociedad; 6. El empleo de los recursos sociales en negocios distintos del objeto de la sociedad; 7. La veracidad de las constancias y certificaciones que expida respecto del contenido de los libros y registros de la sociedad; 8. Dar cumplimiento en la forma y oportunidades que señala la ley a lo dispuesto en los artículos 130 y 224; y, 9. El cumplimiento de la ley, el estatuto y los acuerdos de la junta general y del directorio.



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 2690-2024/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 002-2022/CPC-INDECOPI-LAL

artículo 111° del Código, por ser el encargado de ejecutar los actos y contratos del objeto social de su representada⁴², lo cierto es que, de una lectura integral de la Ley General de Sociedades, se desprende que dada la particularidad de las funciones que este desarrolla dentro de una empresa, solo responde por el incumplimiento de sus obligaciones, dolo, abuso de facultades y negligencia grave –las mismas que el mencionado dispositivo legal detalla–.

12. Habiéndose precisado lo anterior, en el caso en particular, si bien se ha determinado la responsabilidad de Coam por la falta por entregar fuera del plazo 697 inmuebles y por no entregar 1,175 inmuebles, lo cierto es que, de la revisión de los actuados no se advierte algún medio de prueba o indicio que permita concluir que el señor Cerna, en su calidad de gerente general, haya tenido una participación en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción cometida por su representada, esto es, sobre la inclusión de las mencionadas cláusulas abusivas.
13. En efecto, a criterio del vocal que suscribe el presente voto, de los actuados en el expediente, no se aprecia alguna acción u omisión de parte del señor Cerna que haya generado el citado incumplimiento; menos aun elementos de juicio para determinar la existencia de dolo o culpa inexcusable. Conviene subrayar en este punto que existen conductas que regularmente son ejecutadas por los representantes legales de personas jurídicas; sin embargo, ello, por sí mismo, no acredita para todos los casos una participación directa y vinculada con una transgresión a las normas de protección al consumidor.
14. Por lo expuesto y en virtud del Principio de Presunción de Licitud⁴³, considero que corresponde revocar la resolución venida en grado, en el extremo que halló responsable al señor Cerna, en su calidad gerente general de Coam, por infracción al artículo 111° del Código; al no haberse probado que haya participado en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción cometida por su representada consistente en la falta por entregar fuera del plazo 697 inmuebles; y, por no entregar 1,175 inmuebles, además de dejar sin efecto, la medida correctiva ordenada, sanción impuesta e inscripción en el RIS.



Firma Digital

Firmado digitalmente por MONTOYA
ALBERTI Hernando FAU
20133840533 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17.10.2024 10:46:07 -05:00

HERNANDO MONTOYA ALBERTI

⁴² Ver las Resoluciones 0743-2024/SPC-INDECOPI del 13 de marzo de 2024, 0634-2024/SPC-INDECOPI del 6 de marzo de 2024, 2525-2023/SPC-INDECOPI del 13 de septiembre de 2023, entre otras.

⁴³ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO 004-2019-JUS. Artículo 248°.- Principios de la potestad sancionadora administrativa.** La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales: **9. Presunción de licitud.**- Las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario.