



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

**PROCEDENCIA** : COMISIÓN DE LA OFICINA REGIONAL DEL INDECOPI DE PIURA  
**PROCEDIMIENTO** : DE PARTE  
**DENUNCIANTES** : LEONEL RIVERA SEMINARIO  
FANNY ROSARIO PEÑA LANDEO  
**DENUNCIADOS** : INMOBILIARIA MIRAFLORES PERÚ S.A.C.  
GIANCARLO BAUTISTA GUERRERO  
**MATERIA** : IDONEIDAD DEL SERVICIO  
**ACTIVIDAD** : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

**SUMILLA:** *Se declara la reserva y confidencialidad, por un plazo indefinido, del Anexo A presentado en el escrito del 26 de agosto de 2024 por Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C., debido a que contiene información comercial cuya divulgación podría perjudicar al denunciado o terceros ajenos al procedimiento.*

*Se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C. al no ejecutar el proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, a pesar de haberlo ofrecido en su publicidad.*

*En vía de integración, se declara infundada la denuncia interpuesta en contra del señor Giancarlo Bautista Guerrero, al no participar en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción cometida por su representada consistente en la falta de ejecución del proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, a pesar de haberlo ofrecido el proveedor mediante su publicidad.*

**SANCIÓN: 22,97 UIT**

Lima, 2 de junio de 2025

## ANTECEDENTES

1. El 3 de noviembre de 2023, complementado por escrito del 15 de diciembre de 2023, los señores Leonel Rivera Seminario y Fanny Rosario Peña Landeo (en adelante, los señores Rivera-Peña) interpusieron una denuncia contra Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C.<sup>1</sup> (en adelante, la Inmobiliaria) y el señor Giancarlo Bautista Guerrero (en adelante, el señor Bautista), por presuntas infracciones de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), respecto a la adquisición de un bien inmueble del proyecto inmobiliario “Miraflores Boulevard Park Plaza – III Etapa”, ubicado en

<sup>1</sup> R.U.C. 20523155572, con domicilio fiscal ubicado en Calle Monte Rosa Nro. 233 Urb. Residencial Chacarilla Del Estanque Lima - Lima - Santiago de Surco.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

el Lote 24 de la Mz. BA del cuadrante 1 de la Tercera Etapa distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura (en adelante, el Inmueble).

2. Por Resolución 2 del 10 de enero de 2024, la Secretaría Técnica de la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura (en adelante, la Secretaría Técnica de la Comisión) imputó los siguientes cargos contra la Inmobiliaria y el señor Bautista:
  - i) Presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto la Inmobiliaria *“no habría ejecutado el proyecto Club House ubicado en (...), pese haberlo ofrecido en su publicidad difundida y al compromiso realizado y suscrito a través del Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo del Club del 18 de julio de 2023”*.
  - ii) Presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto el señor Bautista *“no habría ejecutado ni realizado las acciones conducentes para la ejecución del proyecto Club House ubicado en (...), pese de haberlo ofrecido en la publicidad difundida y al compromiso suscrito a través del Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo del Club del 18 de julio de 2023”*<sup>2</sup>.
3. El 22 de marzo de 2024, la Inmobiliaria y el señor Bautista presentaron sus descargos.
4. Mediante Resolución 202-2024/INDECOPI-PIU del 10 de abril de 2024, la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura (en adelante, la Comisión) resolvió lo siguiente:
  - i) Declarar fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al no haber ejecutado el proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, a pesar de haberlo ofrecido en su publicidad y al compromiso realizado y suscrito, a través del Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo del Club del 18 de julio de 2023; sancionándola con 22,97 UIT.
  - ii) Declarar fundada la denuncia interpuesta contra el señor Bautista, por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al probarse que no ejecutó ni realizó las acciones conducentes para la ejecución del proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, a pesar de haberlo ofrecido el proveedor en su publicidad y al compromiso suscrito, a través del Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo del Club del 18 de julio de 2023; sancionándolo con 3 UIT.
  - iii) Ordenar a la Inmobiliaria y al señor Bautista, en calidad de medida correctiva que, en un plazo de 90 días hábiles, contado desde el día siguiente de la notificación de la resolución apelada, cumpla con iniciar los trabajos de

<sup>2</sup> El 6 de marzo de 2024, la Secretaría Técnica de la Comisión emitió el Informe Final de Instrucción.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

- construcción del Club House e informar a los denunciantes el plazo de conclusión de la obra. Se precisó que dicha obra debía contar con todas las características ofrecidas en la publicidad generada por la Inmobiliaria y el señor Bautista y cualquier otra adicional que ayudara a la correcta construcción del Club House.
- iv) Condenar a la Inmobiliaria y al señor Bautista al pago de las costas y costos del presente procedimiento a favor de los denunciantes.
  - v) Disponer la inscripción de la Inmobiliaria y del señor Bautista en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, RIS).
5. El 13 de mayo de 2024, la Inmobiliaria y el señor Bautista apelaron la Resolución 202-2024/INDECOPI-PIU. Asimismo, solicitaron el uso de la palabra.
  6. El 26 de agosto de 2024, la Inmobiliaria solicitó la confidencialidad del documento denominado “*Contrato de Constitución de Derecho de Superficie*” del 5 de agosto de 2024, adjuntado como Anexo 1-A.
  7. El 27 de febrero y 24 de marzo de 2025, la Inmobiliaria y el señor Bautista reiteraron sus argumentos expuestos en el presente procedimiento.
  8. Mediante Requerimiento 0128-2025/SPC del 23 de mayo de 2025, la Secretaría Técnica de la Sala solicitó a la Inmobiliaria que presente los videos y fotografías presentadas por escrito de fecha 27 de febrero de 2025, debido a que no era posible acceder al enlace *web* consignado en dicho escrito; y, copia del Acta de Reunión del 18 de julio de 2023, celebrada entre su representada y la Junta Vecinal Comunal de Miraflores Boulevard Park Plaza.
  9. El 23 y 27 de mayo de 2025, la Inmobiliaria brindó atención a lo requerido en el párrafo precedente.
  10. El 2 de junio de 2025, se llevó a cabo la audiencia de informe oral con la asistencia de los representantes de los denunciantes, de la Inmobiliaria y del señor Bautista.

## ANÁLISIS

### I. Cuestiones previas

#### i) Sobre la confidencialidad

11. La Directiva 001-2008/TRI-INDECOPI sobre Confidencialidad de la Información en los Procedimientos Seguidos por los Órganos Funcionales del



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

Indecopi<sup>3</sup>, establece que podrá considerarse confidencial la información presentada por las partes o terceros en el marco de un procedimiento seguido ante el Indecopi, cuya divulgación implique una afectación significativa para el titular de la misma o un tercero del que el aportante la hubiere recibido, u otorgue una ventaja significativa para un competidor del aportante de la información; siendo que, incluida en dicha condición, se encuentra la información protegida por la respectiva regulación del secreto bancario, tributario, comercial, industrial, empresarial, entre otros<sup>45</sup>.

12. En su escrito del 26 de agosto de 2024, la Inmobiliaria solicitó que se declare la confidencialidad del documento denominado “*Contrato de Constitución de Derecho de Superficie*”, adjuntado como Anexo 1-A de su escrito del 5 de agosto de 2024.
13. Al respecto, se aprecia que el documento contractual citado en el párrafo precedente contiene información de carácter confidencial (información comercial), cuya divulgación podría perjudicar a la Inmobiliaria o terceros ajenos al procedimiento, el mismo que debe ser tutelado.
14. Adicionalmente, cabe indicar que no se está afectando el derecho al debido procedimiento de los señores Rivera-Peña, en la medida que, con el traslado del escrito de fecha 26 de agosto de 2024, el cual contiene un resumen no confidencial, se desprende claramente lo que pretende acreditar la Inmobiliaria con el citado documento y en qué consistiría este.
15. Bajo tales consideraciones, corresponde declarar la reserva y confidencialidad, por un plazo indefinido, del documento denominado “*Contrato de Constitución de Derecho de Superficie*”, presentado por la Inmobiliaria como Anexo 1-A en su escrito del 26 de agosto de 2024.

<sup>3</sup> Cuerpo normativo que desarrolla y reglamenta el procedimiento para otorgar un tratamiento confidencial a la información presentada en el marco de los procedimientos que se tramitan ante los órganos funcionales del Indecopi y garantizar la reserva de dicha información.

<sup>4</sup> **DIRECTIVA 001-2008/TRI-INDECOPI. DIRECTIVA SOBRE CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN EN LOS PROCEDIMIENTOS SEGUIDOS POR LOS ÓRGANOS FUNCIONALES DEL INDECOPI. 2. Información Confidencial.** 2.1. Puede declararse confidencial aquella información presentada por las partes o terceros en el marco de un procedimiento seguido ante INDECOPI o aquella información acopiada por el INDECOPI en el curso de sus actividades de supervisión, fiscalización y/o investigación, cuya divulgación implique una afectación significativa para el titular de la misma o un tercero del que el aportante la hubiere recibido, u otorgue una ventaja significativa para un competidor del aportante de la información. Puede también declararse confidencial aquella información que sea considerada reservada o confidencial por Ley. Entre éstas: (...) c) La información protegida por la respectiva regulación del secreto bancario, tributario, comercial, industrial, empresarial, tecnológico y bursátil.

<sup>5</sup> En el artículo 3° del título IV de dicho cuerpo normativo, relativo a las disposiciones Generales, se establece sobre la declaración de confidencialidad de la información que la autoridad competente debe evaluar los siguientes factores: a) La pertinencia de la información para la evaluación o resolución de la materia controvertida en el procedimiento; b) Si dicha información ha sido divulgada lícitamente pues sólo podrá declararse confidencial aquella información que se ha mantenido reservada; y, c) La afectación que la divulgación de la información podría causarle a su poseedor, siendo que la carga de la prueba recaerá sobre el potencial afectado.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

- ii) Sobre la nulidad parcial de la resolución de imputación de cargos y la Resolución 202-2024/INDECOPI-PIU
16. El artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la LPAG) establece que uno de los vicios del acto administrativo que causa su nulidad de pleno de derecho es la omisión o defecto de sus requisitos de validez<sup>6</sup>, entre los cuales se encuentra el que se respete el procedimiento regular previsto para su generación<sup>7</sup>, esto es, que se respete el principio del debido procedimiento, que garantiza el derecho de los administrados a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho<sup>8</sup>.
17. De la revisión de la resolución recurrida se aprecia que, a efectos de emitir su pronunciamiento con relación a que el señor Bautista no habría ejecutado ni realizado las acciones conducentes para la ejecución del proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, a pesar de haberlo ofrecido, la Secretaría Técnica de la Comisión y la Comisión imputó y analizó, respectivamente, dicha conducta como presunta infracción a los artículos 18° y 19° del Código como si se tratara de una trasgresión al deber de idoneidad.

<sup>6</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 10°. Causales de nulidad.** Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

<sup>7</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 3°. Requisitos de validez de los actos administrativos. Son requisitos de validez de los actos administrativos: (...) 5. Procedimiento regular.** Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.

<sup>8</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-2017-JUS. Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo.**

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...)

**1.2. Principio del debido procedimiento.** Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

18. No obstante, el hecho denunciado se encontraba tipificado por el artículo 111° del Código<sup>9</sup>, el cual señala 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 administrativa
19. En ese orden de ideas, el presente caso debió imputarse y resolverse al amparo del artículo 111° del Código, ello en la medida que si bien la Comisión consideró la conducta analizada en el presente acápite como una presunta infracción a los artículos 18° y 19° del Código, correspondía que la misma sea analizada bajo el amparo del artículo 111° del mismo cuerpo normativo, por tratarse de una presunta infracción donde el representante del proveedor haya participado con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción acreditada.
20. En consecuencia, dado que, la Comisión se pronunció sobre la denuncia interpuesta contra el señor Bautista, considerando como tipo infractor a los artículos 18° y 19° del Código, pese a que este caso debió resolverse como una presunta infracción al artículo 111° del referido cuerpo normativo, corresponde declarar la nulidad parcial de la resolución recurrida respecto a la conducta señalada anteriormente. En consecuencia, se declara la nulidad de la medida correctiva ordenada a dicho administrado, la sanción de 3 UIT, la condena al pago de costos y costos, e inscripción en el RIS.
21. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, en aplicación del artículo 227° del TUO de la LPAG<sup>10</sup> y del Principio de Eficacia establecido en el numeral 1.10 del artículo IV de la referida norma<sup>11</sup>, teniendo en cuenta que a lo largo

---

<sup>9</sup> **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.

<sup>10</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Título II. Capítulo VIII. Artículo 227°.- Resolución.** (...) 227.2. Constatada la existencia de una causal de nulidad, la autoridad, además de la declaración de nulidad, resolverá sobre el fondo del asunto, de contarse con los elementos suficientes para ello. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispondrá la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.

<sup>11</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Título Preliminar. Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo.** (...)



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

del procedimiento el señor Bautista ha ejercido su derecho de defensa, habiendo variado solo los artículos tipificados, así como que obran en el expediente elementos suficientes para emitir un pronunciamiento al respecto, corresponde a esta Sala, en vía de integración, pronunciarse sobre la conducta imputada.

iii) Sobre la supuesta falta de motivación de la resolución venida en grado

22. La Inmobiliaria señaló en su recurso de apelación (y escritos posteriores) que la resolución impugnada carecería de motivación, por lo que, debía declararse su nulidad.
23. Sobre el particular, de la revisión de la resolución impugnada se verifica que la Comisión, al emitir su pronunciamiento sobre la denuncia de los señores Rivera-Peña, desglosó los hechos expuestos por las partes, expuso las normas legales aplicables al presente caso y analizó los medios de prueba aportados al expediente, confrontando sus conclusiones con los medios de prueba, las referidas normas y alegatos de defensa de las partes a fin de determinar si existía alguna responsabilidad administrativa del proveedor por las infracciones imputadas en su contra.
24. En tal sentido, al haberse constatado que la Comisión motivó adecuada y suficientemente su pronunciamiento final, corresponde declarar improcedente la nulidad planteada por la Inmobiliaria.

II. Sobre el deber de idoneidad

25. El artículo 18° del Código define a la idoneidad de los productos y servicios como *“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”*. A su vez, el artículo 19° del Código indica que el proveedor *“responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos”*.

---

**1.10. Principio de eficacia.** - Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

26. El artículo 104<sup>o</sup> del Código recoge el supuesto de responsabilidad administrativa, en virtud del cual, frente a la acreditación por parte del consumidor de un defecto en el producto o servicio, se impone al proveedor la carga procesal de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del servicio ofrecido en el mercado. A su vez el proveedor puede exonerarse de responsabilidad únicamente si logra acreditar que existió una causa que califique como caso fortuito, fuerza mayor, hecho propio de tercero o negligencia del propio consumidor.
27. La Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al probarse que no ejecutó el proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, pese a haberlo ofrecido en su publicidad y al compromiso realizado y suscrito, a través del Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo del Club del 18 de julio de 2023.
28. Al respecto, obra a foja 36 en el expediente, una copia de la Minuta del Contrato de Compraventa de Bien Futuro – Pago Financiado N° 00006152 del 15 de junio de 2015 (en adelante, el Contrato), el cual se encuentra debidamente suscrito por las partes. Asimismo, se aprecia que dicho contrato fue elevado a Escritura Pública N° 1626 el 20 de mayo de 2021 e inscrito en la Partida Registral N° 11173616 el 2 de julio de 2021<sup>12</sup>.
29. De otro lado, obra en el expediente, un enlace virtual presentado por los señores Rivera-Peña en su escrito de denuncia<sup>13</sup>, que corresponde a un video en el cual se aprecia un anuncio consistente en un reportaje realizado al proyecto inmobiliario de la denunciada<sup>14</sup>, donde uno de sus representantes señala lo siguiente: “...*vamos a tener un club, un club de 5 hectáreas va hacer el club más grande de toda la región, vamos a tener cerca de 6 piscinas, 16 campos deportivos, vamos a tener un Club House, vamos a tener un gimnasio, funcionamos como un condominio, porque va a estar totalmente cerrado...*”, conforme se aprecia en las siguientes capturas de pantalla:

<sup>12</sup> Ver foja 16 y 40 (vuelta) del expediente.

<sup>13</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=MUgdOYqc3nQ>

<sup>14</sup> **DECRETO LEGISLATIVO N° 1044. DECRETO LEGISLATIVO QUE APRUEBA LA LEY DE REPRESIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL. TÍTULO VIII. GLOSARIO. Artículo 59°.- Definiciones.** - Para efectos de esta Ley se entenderá por (...) **d) Publicidad:** a toda forma de comunicación difundida a través de cualquier medio o soporte, y objetivamente apta o dirigida a promover, directa o indirectamente, la imagen, marcas, productos o servicios de una persona, empresa o entidad en el ejercicio de su actividad comercial, industrial o profesional, en el marco de una actividad de concurrencia, promoviendo la contratación o la realización de transacciones para satisfacer sus intereses empresariales.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU



30. Por otra parte, obra en el expediente copia del Reclamo N° 0014-2023 de fecha 10 de octubre de 2023, presentado por los señores Rivera-Peña a la Inmobiliaria<sup>15</sup>, a través del cual manifestaron su malestar por la falta de

<sup>15</sup> Ver foja 9 (vuelta) del expediente.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

construcción del proyecto Club House, pese a que en la publicidad ofreció dicha construcción, señalando que: “... *detalle las prestaciones cumplidas por parte de Inmobiliaria Miraflores Perú SAC en relación al contrato ‘Acuerdo de Entendimiento Para El Desarrollo del Club’ con fecha 18 de julio de 2023 máxime cuando existen 30 días calendario para ser aplicadas las disposiciones contempladas en el MOU en referencia. Al amparo de los artículos 18 y 19 del Código (...) solicita información requerida, bajo perjuicio de acciones legales contra quienes resulten responsables, **en tanto IMP siempre ofreció como publicidad para la venta de lotes en su Urb. Miraflores Boulevard Park Plaza la existencia de un club, la cual a la fecha no existe materialmente** (a mayor detalle, adviértase la publicidad el video ...”*

31. En respuesta a dicho reclamo, obra a foja 10 del expediente una copia de la carta de fecha 30 de octubre de 2023, por medio de la cual la Inmobiliaria informó a los denunciantes que se había reunido con el representante de la Junta Vecinal Comunal de Miraflores Boulevard Park Plaza con quien suscribió un Acta de Reunión de fecha 18 de julio de 2023, donde informó que venía gestionando la ejecución del club dentro de la urbanización, siendo que a dicha fecha ya había suscrito un Acuerdo de Entendimiento, además de indicarles que toda comunicación y coordinación se estaba realizando con el representante de la citada junta, no pudiendo brindar información de las acciones con los inversionistas interesados en el proyecto del club al ser confidencial por la información económica sensible que implicaba un proyecto de tal magnitud; sin embargo -acotaban-, venían cumpliendo con lo pactado en el Acta de Reunión, es decir, con la gestión para el desarrollo del club. A continuación, se transcribe un extracto de dicha misiva:

*“Asunto: Atención de respuesta a libro de reclamaciones virtual*

*Referencia: Reclamo N° 00014-2023 de fecha 10.10.23 del Libro de reclamaciones virtual*

*(...)*

*Que, en efecto **ImP firmó un acta de reunión de fecha 18.07.2023 con el Sr. (...), en calidad de representante de la Junta Vecinal Comunal de Miraflores Boulevard Park Plaza** (en adelante, JUVECO MBPP).*

*En el punto 9. de la referida acta se detallaron cuestiones referentes al Proyecto del Club donde **ImP informó que viene gestionando con algunos inversores interesados la ejecución del Club dentro de la urbanización, siendo que a la fecha ya se habría suscrito un Acuerdo de Entendimiento (MOU-Memorándum of Understanding).***

*En primer lugar, **ImP indica que toda comunicación se está realizando de manera formal y directa con el Sr. ... como representante de la***



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

**JUVECO MBPP**, según Resolución Gerencial N° 091-2022-MDC-GDH, con quien se están realizando distintas coordinaciones para el **desarrollo del Club**.

En segundo lugar, tal como usted expone en su reclamo, las acciones con los inversionistas interesados para el Proyecto del Club son un tema de estricta confidencialidad debido al manejo de información económica sensible que implica un proyecto de tal magnitud. **No obstante, ImP viene cumpliendo con lo pactado en el Acta en referencia, esto es, la gestión para el desarrollo del Club.**”

32. Asimismo, obra en el expediente copia del Acta de Reunión del 20 de julio de 2023, a través de la cual la Inmobiliaria informó al presidente de la Junta Vecinal Comunal de Miraflores Boulevard Park Plaza lo siguiente:

“ACTA DE REUNIÓN

(...)

**9. Sobre el Club**

**IMP informó que ha venido gestionando con inversiones interesados en la ejecución del club dentro de la urbanización, siendo que a la fecha ya se ha suscrito un Acuerdo de Entendimiento para el desarrollo del proyecto del Club, firmado con fecha 18 de julio de 2023.** Dicho documento fue presentado, más no entregado al presidente de la JUVECO, debido a la confidencialidad del negocio, sin embargo, una vez se tenga el contrato firmado se gestionará una reunión con los inversionistas adjudicados al proyecto con la JUVECO para el **desarrollo colaborativo.**”  
(sic)

33. De otro parte, obra en autos copia del documento denominado “Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo de Club” de fecha 18 de julio de 2023<sup>16</sup>, suscrito por la Inmobiliaria con terceras personas –aportado al procedimiento por los denunciantes–, donde se indicó que la fecha máxima para el inicio de operaciones (ejecución de obras) sería el 30 de septiembre de 2023 y el inicio de actividades operativas del club como máximo en enero de 2024.
34. Adicionalmente, mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2024, la Inmobiliaria presentó copia del documento denominado “Contrato de Constitución de Derecho de Superficie” de fecha 5 de agosto de 2024 –el cual fue declarado confidencial– suscrito por la denunciada con un tercero para el desarrollo y/o construcción del Club House, donde se pactaron los términos y condiciones para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

<sup>16</sup> Ver foja 30 (vuelta) a 34 del expediente.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI



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

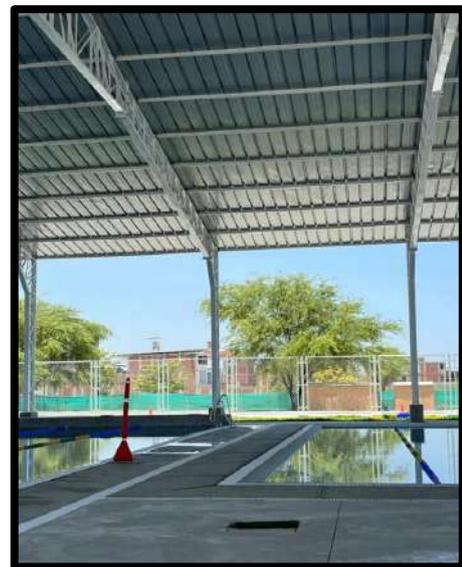
RESOLUCIÓN 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

35. Por escritos de fecha 27 de febrero y 24 de marzo de 2025, la Inmobiliaria informó a la autoridad de consumo que las obras del Club House se encontraban en plena ejecución (primera parte del proyecto), como el área de la piscina y zonas comunes. Además, por escrito del 27 de mayo de 2025, la denunciada informó a esta segunda instancia que el club estaba siendo utilizado por los vecinos del complejo habitacional, para lo cual presentó las siguientes fotografías:



(Construcción de área común)





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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

36. Sobre el particular, cabe tener presente que, el artículo 46° del Código<sup>17</sup> establece que el contenido de la oferta, promoción o publicidad, las características y funciones propias del producto o servicio y las condiciones y garantías ofrecidas obligan a los proveedores y son exigibles por los consumidores, aun cuando no figuren en el contrato celebrado o en el documento o comprobante recibido.
37. En el presente caso, si bien en el Contrato suscrito por las partes no se hizo mención alguna a la construcción de un Club House como parte del proyecto inmobiliario de la denunciada, de la publicidad realizada por el proveedor, mediante un reportaje televisivo, a través de un medio de comunicación masivo, se aprecia que ésta ofertó como elemento atractivo del proyecto inmobiliario “*Miraflores Boulevard Park Plaza – III Etapa*” la construcción del Club House materia de cuestionamiento, lo cual generó una legítima expectativa en los señores Rivera-Peña que el proyecto inmobiliario donde se encontraba ubicado su inmueble contaría con el club promocionado.
38. Atendiendo a que, por mandato de la ley, el contenido de la publicidad de la Inmobiliaria se encuentra integrado al contrato de compraventa suscrito por los señores Rivera-Peña, la denunciada estaba obligada a cumplir con la construcción del Club House.
39. Incluso, de la Carta de fecha 30 de octubre de 2023, remitida por la Inmobiliaria a los denunciados –en virtud al reclamo presentado por estos últimos– se aprecia que el proveedor les informó que venía realizando las gestiones correspondientes para la ejecución y/o construcción del Club House dentro del proyecto inmobiliario, habiendo incluso suscrito con un tercero (inversionista interesado) un “*Acuerdo de Entendimiento*” y que toda comunicación y coordinación para el desarrollo del citado club se estaba realizando con el representante de la Junta Vecinal Comunal de Miraflores Boulevard Park Plaza, lo cual prueba el compromiso de la Inmobiliaria respecto a la construcción del Club House.
40. Del documento denominado “*Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo de Club*” de fecha 18 de julio de 2023 –mencionado por la denunciada en su Carta de fecha 30 de octubre de 2023– sobre el cual la Inmobiliaria señaló haber suscrito el citado acuerdo con un tercero, se aprecia que se estableció como fecha máxima para el inicio de operaciones (ejecución de obras) el 30 de

<sup>17</sup>

**LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. TITULO II. CONTRATOS. CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES Artículo 46°.- Integración y vinculación de la oferta, promoción y publicidad.** La oferta, promoción y publicidad de los productos o servicios se ajusta a su naturaleza, características, condiciones, utilidad o finalidad, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones sobre publicidad. El contenido de la oferta, promoción o publicidad, las características y funciones propias del producto o servicio y las condiciones y garantías ofrecidas obligan a los proveedores y son exigibles por los consumidores, aun cuando no figuren en el contrato celebrado o en el documento o comprobante recibido.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

septiembre de 2023 y el inicio de actividades operativas del club como máximo en enero de 2024; sin embargo, a la fecha de la presentación de la denuncia (3 de noviembre de 2023) e incluso al momento de la notificación de la resolución de imputación de cargos a la denunciada (26 de enero de 2024), no se había iniciado la ejecución de obras.

41. Si bien en su recurso de apelación la Inmobiliaria señaló que, en partes de la resolución apelada se consignó el nombre de otra persona (señor Cárdenas) como denunciante; cabe señalar que lo mencionado constituye solo un error material, el cual no altera la decisión de la Comisión.
42. Por otro lado, la Inmobiliaria señaló en su apelación que el video presentado por los denunciantes no había sido elaborado por su representada sino por un programa televisivo y que no fue publicado en alguna página *web* o red social de su representada, sino por un canal de *YouTube*; y, que la persona que salía en el video no se identificaba como asesor de su representada ni se apreciaba que tuviera facultades de representación, además que esta persona no señalaba que el Club House sería construido por su representada ni señalaba límite de fechas o periodos de tiempo.
43. Al respecto, cabe señalar que en dicho video -que ha sido analizado en los párrafos precedentes- se observó que la persona que informaba las bondades y características que tendría el proyecto inmobiliario fue presentado como asesor inmobiliario del proveedor denunciado, siendo que la Inmobiliaria no ha presentado algún medio probatorio que respalde sus afirmaciones dirigidas a desvirtuar la veracidad del referido video. Así, no ha demostrado haber realizado alguna acción contra el medio donde se difundió tal reportaje, o la publicación de algún aviso dirigido a rectificar lo informado.
44. Asimismo, si bien la Inmobiliaria cuestionó que el video observado era un archivo alojado en la plataforma virtual *YouTube*, en su alegato de apelación ha reconocido que dicho reportaje fue emitido en un medio de comunicación, cuya veracidad el proveedor no ha logrado desvirtuar conforme a lo indicado en el anterior párrafo. Finalmente, el hecho que en dicha publicidad no se haya mencionado algún plazo no desvirtúa la veracidad de la oferta del proveedor.
45. De otro lado, en vía de apelación la Inmobiliaria cuestionó que los denunciantes señalaron que el documento denominado “Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo de Club” de fecha 18 de julio de 2023, les fue dejado bajo puerta, debiendo estos acreditar su veracidad, origen y cómo lo obtuvieron, de lo contrario no podría valorarse dicho documento.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

46. Al respecto, cabe señalar que, el hecho que los señores Rivera-Peña señalaran en su escrito del 5 de diciembre de 2023 que el documento denominado “*Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo de Club*” de fecha 18 de julio de 2023 les fue dejado “*bajo puerta*” no acredita que los denunciados hayan mentado sobre lo alegado, debiéndose tener en consideración el Principio de Presunción de Veracidad establecido en el TUO de la LPAG, el cual señala que en la tramitación del procedimiento administrativo se presume que los documentos y declaraciones formuladas por los administrados en la forma prescrita por esta ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman, salvo prueba en contrario<sup>18</sup>.
47. Si bien en su recurso de apelación, la Inmobiliaria señaló que no existía alguna prueba que acredite que se comprometió a ejecutar y/o construir con recursos propios el Club House y, por el contrario, lo que manifestó era que dentro de la urbanización existía un lote de terreno destinado a albergar un club, respecto del cual la construcción y ejecución sería llevado a cabo por un tercero atraído por la posible inversión y los réditos que ello conllevaría; cabe indicar que, al margen de cómo la Inmobiliaria ejecutaría la construcción del Club House, ya sea con recursos propios o mediante la contratación de un tercero, lo cierto es que no cumplió con la construcción del referido club, conforme fue ofrecido en la publicidad, lo cual constituye una infracción a las normas de protección al consumidor.
48. De otra parte, la Inmobiliaria señaló en su recurso impugnativo que no se encontraba acreditada la veracidad del “*Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo de Club*” de fecha 18 de julio de 2023 ni que haya entregado dicho acuerdo a los denunciados o asumido algún compromiso con los denunciados; máxime cuando el documento no era vinculante, destinado a regular las negociaciones entre 2 partes que deseaban suscribir un contrato a futuro.
49. Sobre el particular, la prueba del citado acuerdo que ha sido presentada resulta suficiente para corroborar su veracidad, no siendo necesario que el mismo haya sido entregado por la Inmobiliaria a los consumidores; y, conforme se indicó en párrafos precedentes, se ha evidenciado que el proveedor no cumplió los plazos establecidos en el referido acuerdo por la Inmobiliaria con un tercero, para la construcción del Club House.

<sup>18</sup>

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo.** 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...)

**1.7. Principio de presunción de veracidad.**- En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

50. Asimismo, la Inmobiliaria alegó en su recurso impugnativo que, a pesar de los esfuerzos que venía desplegando por vender el lote a un tercero que pudiera invertir para que ejecute el proyecto Club House, no había sido posible, debido a que la Región de Piura desde el año 2017 fue golpeada por el Fenómeno del Niño, siendo que por Decreto Supremo 072-2023-PCM -publicado el 8 de junio de 2023- se declaró el Estado de Emergencia en Piura, el cual fue prorrogado por 60 días adicionales mediante Decreto Supremo 089-2023-PCM, encontrándose vigente por Decreto Supremo 006-2024-PCM; sin embargo, la denunciada no ha presentado alguna prueba que demuestre siquiera de manera indiciaria que los eventos climáticos alegados impidieron que cumpliera con construir el Club House, por lo que, corresponde desestimar lo alegado.
51. Por otro lado, la Inmobiliaria en su escrito de fecha 27 de febrero de 2025, señaló que el “Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo de Club” de fecha 18 de julio de 2023 era uno de carácter privado que los denunciantes no tenían derecho a conocer, no habiendo suscrito el mismo y ninguna disposición que les permitiera conocerlo, siendo que en el punto 11 se declaró su confidencialidad, por lo que, debía anularse su incorporación como prueba al obtenerse de manera ilegal.
52. Al respecto, la denunciada no ha presentado algún documento que demuestre que los denunciantes obtuvieron el citado acuerdo de manera ilegal, además que el mismo fue presentado por los consumidores solo, a efectos de probar el incumplimiento de la Inmobiliaria en construir el Club House, conforme fue ofrecido en la publicidad difundida en un medio de comunicación, por lo que, corresponde desestimar lo alegado.
53. En su escrito de fecha 27 de febrero de 2025 y posteriores, la Inmobiliaria también señaló que el acuerdo de entendimiento carecía de fuerza vinculante, no pudiéndose extraer obligaciones a favor de terceros no suscriptores del mismo, no apreciándose del acuerdo alguna prestación o declaración a favor de los denunciantes, tratándose de un documento previo a una relación contractual, por lo que, sus plazos no pueden considerarse como compromisos firmes y exigibles, sino meras proyecciones o estimaciones, teniendo solo carácter orientativo. No obstante, conforme se expuso en párrafos precedentes, por Carta de fecha 30 de octubre de 2023, la denunciada informó a los denunciantes que había suscrito con un tercero (inversor interesado) un “Acuerdo de Entendimiento” y que toda comunicación y coordinación para el desarrollo del Club House, se estaba realizando con el representante de la Junta Vecinal Comunal de Miraflores Boulevard Park Plaza, siendo que de la revisión del citado acuerdo se estableció una fecha para el inicio de



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

construcción, la cual se incumplió sin informarse a los consumidores el retraso o demora en la construcción del Club House.

54. En virtud de lo anteriormente expuesto, corresponde confirmar la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria, por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al no ejecutar el proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, a pesar de haberlo ofrecido en su publicidad.

### III. Sobre la responsabilidad del señor Bautista

55. En su denuncia, los señores Rivera-Peña señalaron que el señor Bautista no había ejecutado ni realizado las acciones conducentes para la ejecución del proyecto Club House, ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, a pesar de haberlo ofrecido en su publicidad y al compromiso suscrito, a través del Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo del Club el 18 de julio de 2023.
56. 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 administrativa<sup>19</sup>. Así, el presupuesto para la aplicación del mencionado artículo será la constatación 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.
57. 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.

<sup>19</sup> **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.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

58. 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.
59. 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.
60. 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 obligación<sup>20</sup>. 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 presenta<sup>21</sup>.
61. 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, (...)”<sup>22</sup>*
- “(...), 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 (...)”<sup>23</sup>*
62. 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,

<sup>20</sup> **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1318°.** - Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación.

<sup>21</sup> **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1319°.** - Incurre en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación.

<sup>22</sup> **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>.

<sup>23</sup> **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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

por ser inherentes a esta, se asume que cualquiera que se desenvuelva en dicha actividad, debía de acatarlas.

63. 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 gerentes<sup>24</sup>. 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 proveedor<sup>25</sup>. 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<sup>26</sup>.
64. 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.
65. Sin perjuicio de lo anterior, no debe perderse de 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 representada<sup>27</sup>. En tal sentido, si bien, en anteriores pronunciamientos se ha

<sup>24</sup> **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.

<sup>25</sup> **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; (...)

<sup>26</sup> **LEY 26887. LEY GENERAL DE SOCIEDADES. 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.

<sup>27</sup> **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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

considerado al gerente general responsable en los términos del artículo 111° del Código, por ser el encargado de ejecutar los actos y contratos del objeto social de su representada<sup>28</sup>, 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–.

66. En el caso en particular, si bien se ha determinado, la responsabilidad de la Inmobiliaria, por no haber ejecutado el proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, pese a haberlo ofrecido mediante su publicidad, de la revisión de los actuados no se advierte algún medio de prueba o indicio que permita concluir que el señor Bautista, en su calidad de gerente general, haya tenido una participación en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción cometida por su representada.
67. En efecto, de los actuados en el expediente, no se aprecia alguna acción u omisión de parte del señor Bautista 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.
68. Por lo expuesto y en virtud del Principio de Presunción de Licitud<sup>29</sup>, corresponde en vía de integración declarar infundada la denuncia interpuesta en contra del señor Bautista, por presunta infracción al artículo 111° del Código, al no participar en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción cometida por su representada consistente en la falta de ejecución del proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, pese a haberlo ofrecido mediante su publicidad.

#### IV. Sobre la graduación de la sanción

69. El Decreto Supremo 032-2021-PCM, Decreto Supremo que aprueba la graduación, metodología y factores para la determinación de las multas que

<sup>28</sup> 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.

<sup>29</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 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.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

impongan los órganos resolutivos 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 por, entre otros, la Sala para los procedimientos iniciados a partir de su entrada en vigencia (a saber, el 14 de junio de 2021).

70. La Comisión sancionó a la Inmobiliaria con una multa de 22,97 UIT, por no haber ejecutado el proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, pese a haberlo ofrecido en su publicidad. Para tal fin, la autoridad basó su decisión en los siguientes criterios establecidos en el Decreto Supremo:

- **Etapa I: Multa base (m):**

La Comisión consideró que: a) El nivel de afectación de la infracción era “Alta”, debido a que la infracción se encontraba vinculada a “infracciones donde la cuantía afectada del bien o servicio denunciado sea superior a (08) UIT si son analizadas por la CPC”; b) El tamaño del denunciado era de “una gran empresa”<sup>30</sup>; y, c) El factor de duración era de 1,0, toda vez que la infracción era “instantánea”. Por consiguiente, la multa base (m) era de 22,97 UIT.

- **Etapa II: multa preliminar (M):**

La Comisión no evidenció la configuración de ningún factor agravante o atenuante, por lo que la multa preliminar (M) se mantuvo en 22,97 UIT.

- **Etapa III: multa final (M\*):**

Finalmente, la infracción objeto de sanción no superaba el tope legal, por lo que la multa final impuesta (M\*) por la Comisión resultó ser de 22,97 UIT.

71. Sobre el particular, este Colegiado se encuentra conforme con la graduación de la sanción realizada por la Comisión, debido a que la cuantía era superior a las 8 UIT por lo que correspondía determinar como “Alto” el nivel de afectación de la infracción al ser superior a las 8 UIT –falta de construcción del proyecto Club House– supuesto contemplado en el Cuadro 16 del Decreto Supremo. A la cuantía se debe agregar que la conducta infractora se suscitó en un solo acto (con la falta de construcción del proyecto Club House), que no existían factores atenuantes y/o agravantes para ser aplicadas, y que la multa impuesta no superaba el tope legal.

72. Por lo expuesto, corresponde confirmar la resolución venida en grado, en el extremo que sancionó a la Inmobiliaria con una multa de 22,97 UIT, por infracción a los artículos 18° y 19° del Código.

<sup>30</sup> Conforme a la información contenida en el Padrón de Contribuyentes de la Sunat.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

73. Finalmente, sobre la multa impuesta, se requiere a la Inmobiliaria el cumplimiento espontáneo de pago de la multa impuesta, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 205° del TUO de la LPAG<sup>31</sup>, precisándose, además, que los actuados serán remitidos a la Unidad de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.
- V. Respecto a la medida correctiva, condena al pago de las costas y costos, e inscripción en el RIS del Indecopi
74. Considerando que, en su recurso de apelación, la Inmobiliaria no ha expresado fundamentos adicionales para cuestionar la medida correctiva ordenada, el pago de las costas y los costos del procedimiento, ni su inscripción en el RIS y teniendo en cuenta que el íntegro de los alegatos expuestos en su recurso de apelación y escritos posteriores ya han sido desvirtuados precedentemente; en virtud de la facultad reconocida en el artículo 6° del TUO de la LPAG<sup>32</sup> a la Administración, este Colegiado asume como propios los fundamentos de la Comisión sobre dichos extremos, confirmando la resolución venida en grado al respecto.
75. En atención a lo dispuesto en el artículo 37° de la Directiva 001-2021-COD-INDECOPI, Directiva Única que regula los Procedimientos de Protección al Consumidor previstos en el Código (en adelante, la Directiva), se ordena a la denunciada que presente a la Comisión los medios probatorios que evidencien el cumplimiento de la medida correctiva y el pago de las costas del procedimiento, en el plazo máximo de 5 días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo que se otorga para cumplir el mandato; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva, conforme a lo establecido en los artículos 117° y 118° del Código<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. 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.

<sup>32</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 6°.- Motivación del Acto Administrativo.** - (...) 6.2 Puede motivarse mediante 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. (...).

<sup>33</sup> **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. 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



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

76. De otro lado, en caso se produzca el incumplimiento del mandato, los denunciados podrán comunicarlo a la Comisión, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de medida correctiva y del pago de costas, conforme a lo establecido en el artículo 40° y 41° de la Directiva<sup>34</sup>.

## VI. Cuestión final

77. Finalmente, tomando en cuenta la infracción acreditada, cometida por la denunciada, este Colegiado considera necesario poner en conocimiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley

---

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.

**Artículo 118.- Multas coercitivas por incumplimiento del pago de costas y costos.** Si el obligado a cumplir la orden de pago de costas y costos no lo hace, se le impone una multa no menor de una (1) Unidad Impositiva Tributaria (UIT). En caso de persistir el incumplimiento de lo ordenado, el órgano resolutorio puede imponer una nueva multa, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de cincuenta (50) Unidades Impositivas Tributarias (UIT). La multa que corresponda debe ser pagada dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, vencidos los cuales se ordena su cobranza coactiva. No cabe la impugnación de las multas coercitivas previstas en el presente artículo.

34

**DIRECTIVA 001-2021-COD-INDECOPI, DIRECTIVA ÚNICA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTOS EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 40°.- Incumplimiento y ejecución de medidas correctivas o cautelares.** 40.1. Ante el incumplimiento de un mandato de medida correctiva o medida cautelar por el proveedor obligado, el órgano resolutorio que actúa como primera instancia en el procedimiento, debe actuar de oficio a fin de garantizar el cumplimiento de la decisión de la autoridad, sin perjuicio del derecho que tiene al administrado de comunicarle esa situación. En dicha comunicación, el beneficiado debe precisar el número de expediente y resolución que dispuso el mandato, además de especificar en qué consiste el incumplimiento en caso se trate de varios mandatos.

40.2 En caso el obligado no acredite el cumplimiento de algún mandato de medida correctiva o medida cautelar, el órgano resolutorio que actúa como primera instancia, atendiendo a las circunstancias del caso, podrá otorgar al administrado obligado por el mandato un plazo adicional de dos (2) días hábiles para cumplir con el apercibimiento de comunicar el cumplimiento del mandato impuesto.

40.3. En caso el obligado no acredite el cumplimiento del mandato o se verifique el incumplimiento de la medida impuesta, el órgano resolutorio procede con la imposición de la multa coercitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 del Código.

40.4 En aquellos casos en que el obligado apercibido acredite el cumplimiento del mandato, el órgano resolutorio debe comunicar tal hecho al beneficiado, quien, de considerar que persiste el incumplimiento, podrá solicitar el inicio de un procedimiento en vía de ejecución por incumplimiento de medidas correctivas o cautelares, previsto en el artículo 106 del Código, debiendo cumplir con realizar el pago del derecho de tramitación, conforme a lo establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos del INDECOPI.

**Artículo 41°.- Incumplimiento del pago de costas y costos.** 41.1 En caso de incumplimiento del mandato de pago de costas y/o costos liquidados, el beneficiario de dicho mandato deberá comunicar este hecho a la autoridad administrativa.

41.2 El órgano resolutorio de procedimientos sumarísimos una vez recibida la comunicación de incumplimiento por parte del beneficiado por el mandato de pago de costas y costos, atendiendo a las circunstancias del caso, podrá otorgar al administrado obligado por el mandato un plazo adicional de dos días (2) hábiles para cumplir con el apercibimiento de comunicar el cumplimiento del mandato impuesto.

41.3 En caso el obligado no acredite el cumplimiento del pago de las costas y costos o se verifique el incumplimiento del mismo, se procede con la imposición de la multa coercitiva, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 118 del Código.

41.4 En el caso en el que el obligado apercibido acredite el cumplimiento oportuno del mandato ordenado, el órgano resolutorio deberá comunicar de tal hecho al beneficiado, quien, de considerar que persiste el incumplimiento, podrá solicitar el inicio de un procedimiento administrativo sancionador por incumplimiento de pago de costas y costos previsto en el artículo 106 del Código, debiendo cumplir con realizar el pago del derecho de tramitación, conforme a lo establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos del 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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias<sup>35</sup>, la presente resolución.

## RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar improcedente la nulidad planteada por Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C. respecto de la Resolución 0202-2024/INDECOPI-PIU.

**SEGUNDO:** Declarar la reserva y confidencialidad, por un plazo indefinido, del documento denominado “*Contrato de Constitución de Derecho de Superficie*”, presentado por Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C. como Anexo 1-A en su escrito del 26 de agosto de 2024, por cuanto esta reúne las condiciones previstas por la Directiva 001-2008/TRI-INDECOPI, Directiva sobre Confidencialidad de la Información en los Procedimientos Seguidos por los Órganos Funcionales del Indecopi, para ser declarada confidencial, debido a que contiene información comercial cuya divulgación podría perjudicar al denunciado o terceros ajenos al procedimiento.

**TERCERO:** Declarar la nulidad parcial de la Resolución 2 y de la Resolución 0202-2024/INDECOPI-PIU, en el extremo que imputó y se pronunció, respectivamente, sobre el hecho denunciado referido a que el señor Giancarlo Bautista Guerrero, no habría ejecutado ni realizado las acciones conducentes para la ejecución del proyecto Club House, considerando como tipo infractor a los artículos 18° y 19° de la Ley 29751, Código de Protección y Defensa del Consumidor, pese a que este caso debió resolverse como una presunta infracción al artículo 111° del referido cuerpo normativo. En consecuencia, se declara la nulidad de la medida correctiva, sanción de 3 UIT, condena al pago de costas y costos del procedimiento e inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

**CUARTO:** Confirmar la Resolución 0202-2024/INDECOPI-PIU del 10 de abril de 2024, emitida por la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura, en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C., por infracción a los artículos 18° y 19° de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, al no ejecutar el proyecto Club House ubicado en la

<sup>35</sup>

**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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, a pesar de haberlo ofrecido en su publicidad.

**QUINTO:** En vía de integración, declarar infundada la denuncia interpuesta contra el señor Giancarlo Bautista Guerrero, por presunta infracción al artículo 111° de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, al no participar en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción cometida por su representada consistente en la falta de ejecución del proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, pese a haberlo ofrecido el proveedor mediante su publicidad.

**SEXTO:** Confirmar la Resolución 0202-2024/INDECOPI-PIU, en el extremo que ordenó a Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C., en calidad de medida correctiva que, en un plazo de 90 días hábiles, contado desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución cumpla con iniciar los trabajos de construcción del Club House e informar a los denunciantes el plazo de conclusión de la obra. Cabe indicar además que dicha obra deberá contar con todas las características ofrecidas en la publicidad generada por Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C. y cualquier otra adicional que ayude a la correcta construcción del Club House.

**SÉTIMO:** Confirmar la Resolución 0202-2024/INDECOPI-PIU, en el extremo que sancionó a Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C. con una multa de 22,97 UIT, por infracción a los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

**OCTAVO:** Confirmar la Resolución 0202-2024/INDECOPI-PIU, en el extremo que condenó a Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C. al pago de las costas y costos del procedimiento a favor de los señores Leonel Rivera Seminario y Fanny Rosario Peña Landeo; y, en el extremo que dispuso su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

**NOVENO:** Ordenar a Inmobiliaria Miraflores Perú S.A.C. que cumpla con lo siguiente:

- Presentar a la Comisión de la Oficina Regional del Indecopi de Piura los medios probatorios que demuestren el cumplimiento de la medida correctiva ordenada y el pago de las costas del procedimiento a favor de los denunciantes en el plazo máximo de 5 días hábiles, contado a partir del vencimiento de los plazos otorgados para tales fines, bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en los artículos 117° y 118° de la Ley 29751, Código de Protección y Defensa del Consumidor. De otro lado, en caso se produzca el incumplimiento del mandato, los denunciantes podrán comunicarlo a la citada



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

Comisión la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de pago de costas del procedimiento.

- El pago espontáneo de la multa confirmada 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 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, precisándose, además, que los actuados serán remitidos a la Unidad de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

**DÉCIMO:** 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 Hernando Montoya Alberti, Claudia Antoinette Mansen Arrieta y Gianmarco Paz Mendoza.**

**HERNANDO MONTOYA ALBERTI**  
Presidente

***El voto en discordia del señor vocal Julio Baltazar Durand Carrión 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 Bautista, gerente general de la Inmobiliaria, conforme se aprecia a continuación:

1. En el presente caso, los denunciantes señalaron que el señor Bautista no habría ejecutado, ni realizado las acciones conducentes para la ejecución del proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, pese de haberlo ofrecido en su publicidad y al compromiso suscrito, a través del Acuerdo de Entendimiento para el Desarrollo del Club el 18 de julio de 2023.
2. 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



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa<sup>36</sup>.

3. 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.
4. 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 requieren que se evalúe si se realizó dicha participación con componente de dolo o culpa inexcusable.
5. 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 asumidas<sup>37</sup>. 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 presenta<sup>38</sup>.
6. Conforme a la doctrina<sup>39</sup>, 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

<sup>36</sup> **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.

<sup>37</sup> **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1318°.** - Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación.

<sup>38</sup> **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1319°.** - Incurre en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación.

<sup>39</sup> 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].



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

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.

7. Cabe indicar que, en anteriores pronunciamientos<sup>40</sup>, 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.
8. No obstante, en relación con la excepcionalidad de la evaluación de la responsabilidad de las personas antes referidas, se precia 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.

<sup>40</sup> 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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

9. En tal sentido, la Sala en recientes pronunciamientos<sup>41</sup> 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.
10. En el supuesto del gerente general, se 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.

<sup>41</sup> Ver a modo de ejemplo: Resoluciones 2525-2023/SPC-INDECOPI, 0634-2024/SPC-INDECOPI, 0734-2024/SPC-INDECOPI, entre otras.



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 1683-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0433-2023/CPC-INDECOPI-PIU

14. Por consiguiente, se debe 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.
15. En el presente caso, debe tomarse en cuenta que, al haberse determinado la responsabilidad de la Inmobiliaria, por no haber ejecutado el proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, pese a haberlo ofrecido mediante su publicidad, repercute directamente en la responsabilidad del señor Bautista, representante de esta en calidad de gerente general; esto, por la propia particularidad de su eventual inclusión en los procedimientos en materia de protección al consumidor.
16. 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.
17. En otras palabras, la evaluación de responsabilidad del señor Bautista se encontraba supeditada a determinar previamente la responsabilidad administrativa de la Inmobiliaria, lo cual se determinó conforme a lo desarrollado previamente.
18. Por lo tanto, considero que corresponde, en vía de integración, declarar fundada la denuncia interpuesta en contra del señor Bautista, por infracción al artículo 111° del Código, por la falta de ejecución del proyecto Club House ubicado en la Urbanización Miraflores Boulevard Park Plaza, pese a haberlo ofrecido el proveedor mediante su publicidad.

**JULIO BALTAZAR DURAND CARRIÓN**