



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 002-2021/CC3

RESOLUCIÓN FINAL N.º 045-2022/CC3

EXPEDIENTE : 002-2021/CC3
AUTORIDAD : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
(COMISIÓN)
ADMINISTRADO : DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.¹
MATERIA : PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR
DEBER DE IDONEIDAD
CLÁUSULA ABUSIVA
ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON
BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
SANCIONES : 49.9 UIT (Artículo 18 y 19 del Código de Protección y
Defensa del Consumidor)
3.2 UIT (Literal a) del artículo 50 del Código de Protección
y Defensa del Consumidor)

SUMILLA: Se archiva el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de **DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.** por presunta infracción al artículo 18 y 19 del Código, en el extremo referido a la entrega de las unidades del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, sin contar con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación; en tanto esta conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar los actos ni efectuar los trámites necesarios para lograr la independización de estas unidades.

Se sanciona a **DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.** con una multa de 49.9 UIT por infracción al artículo 18 y 19 del Código, toda vez que se verificó que no realizó los actos ni efectuó los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos correspondientes al proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”.

Se sanciona a **DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.** con una multa de 3.2 UIT por infracción al literal a) del artículo 50 del Código, toda vez que se ha verificado que incluyó en sus cláusulas generales de contratación de sus contratos de compraventa de bien futuro del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, una cláusula abusiva de ineficacia absoluta que permitiría al proveedor aplicar una penalidad del 10% del precio de venta a todos aquellos compradores que se desistan de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la minuta, sea tal desistimiento imputable o no al comprador.

Lima, 02 de junio de 2022

I. ANTECEDENTES

1. Mediante Resolución N.º 2 del 10 de diciembre de 2021², la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3 (Secretaría Técnica), inició un

¹ El administrado está registrado en la base de datos de la SUNAT con RUC N.º 20511985065, y con domicilio fiscal ubicado en Av. Salaverry N.º 2375 – San Isidro, Lima. Asimismo, se encuentra registrado en la Partida Registral 11813646 del Registro de Personas Jurídicas.

² Notificada el 13 de diciembre de 2021. La Resolución N.º 2 (resolución de imputación de cargos) fue debidamente notificada en el domicilio fiscal de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C., ubicada en Av. Salaverry N.º 2375 – San Isidro, Lima, siendo recibida por la señora Claudia Liberati, identificada con DNI N.º 09598513.



procedimiento administrativo sancionador (PAS) en contra de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C. (DPI), por presunta vulneración a la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (Código), en los siguientes términos³:

IV. RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA TÉCNICA

SEGUNDO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en los artículos 18 y 19 de dicho cuerpo normativo, toda vez que habría realizado la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, sin contar con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, que emite la municipalidad respectiva, conforme lo establece el artículo 28 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N.º 006-2017-VIVIENDA.

TERCERO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en los artículos 18 y 19 de dicho cuerpo normativo, toda vez que no habría realizado los actos ni efectuado los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos correspondientes al proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”.

CUARTO: Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 50 del citado cuerpo normativo, toda vez que habría incluido, en sus cláusulas generales de contratación o contratos de compraventa de bien futuro del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, una cláusula abusiva de ineficacia absoluta que permitiría al proveedor aplicar una penalidad del 10% del precio de venta a todos aquellos compradores que se desistan de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la minuta, sea tal desistimiento imputable o no al comprador.

2. Con escrito del 21 de enero de 2022⁴, DPI señaló que negaba y contradecía los cargos imputados en tanto no habría incurrido en infracción alguna al Código.
3. Por Resolución N.º 4 del 11 de febrero de 2022, se reiteró a DPI que cumpla con atender el requerimiento de información formulado a través de la Resolución N.º 2⁵. Dicho pedido fue atendido por DPI a través del escrito del 18 de febrero de 2022.
4. A través de la Resolución N.º 06 del 12 de mayo de 2022, se puso en conocimiento de DPI, el Informe Final de Instrucción N.º 023-2022/CC3-ST (IFI)⁶, otorgándosele un plazo de cinco (5) días hábiles para la presentación de sus descargos.

³ Es oportuno mencionar que las diligencias e inspecciones que motivaron el inicio del presente procedimiento fueron desarrolladas por la Dirección de Fiscalización (antes, Gerencia de Supervisión y Fiscalización), considerando la delegación de la función de supervisión que la Secretaría Técnica materializó mediante Memorandum N.º 404-2018/CC3, del 20 de julio de 2018.

⁴ Presentado por la DPI luego de que, mediante Resolución N.º 3 del 29 de diciembre de 2021, la Secretaría Técnica le concediera una prórroga para remitir sus descargos.

⁵ Referido al proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, ubicado en el Sector III, se ubica en la parcela B-78^a (U.C. 10523) y parte de la Parcela B-78A1 (U.C. 11343) ex fundo Santa Genoveva, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

⁶ A través del IFI, la Secretaría Técnica propuso imponer al administrado las siguientes sanciones: (i) 88.5 UIT, por presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código, en tanto entregó unidades inmobiliarias sin contar con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación; (ii) 85 UIT, por presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código, debido a que no habría realizado los actos ni efectuado los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos; y, (iii) 3.2 UIT, por presunta infracción al artículo 50 del Código, en tanto habría incluido en sus contratos de compra venta una cláusula abusiva de ineficacia absoluta, que permitiría al proveedor aplicar una penalidad del 10% del precio de venta a todos aquellos compradores que se desistan de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la minuta, sea tal desistimiento imputable o no al comprador.



5. El 20 de mayo de 2022, DPI presentó sus descargos al IFI, señalando lo siguiente:

Sobre la presunta afectación al principio del debido procedimiento y los cuestionamientos a la validez de la Resolución de imputación de cargos

- (i) Las dos (2) primeras infracciones imputadas (haber realizado la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto “La Estancia de Lurín” sin contar con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, y no haber realizado los actos ni efectuado los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos), se encontraban subsumidas en una sola conducta, la cual debió ser calificada y tipificada como una sola presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código. Ello, sobre todo si se considera que, para obtener la independización, previamente debía ingresar la solicitud de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, así como inscribir esta última en la oficina registral respectiva, según se indicó en el IFI. Concluir lo contrario implicaría vulnerar el principio de concurso de infracciones.
- (ii) La Secretaría Técnica vulneró los principios de legalidad, tipicidad y debido procedimiento, así como su derecho de defensa, pues no habría calificado debidamente la tercera infracción imputada en su contra, ya que no se identificó el literal del artículo 50 que supuestamente vulneró (a pesar de que dicho dispositivo contenía un listado de conductas que presuntamente podrían ser abusivas). Por ello, solicitó que se declare la nulidad de la Resolución N.º 2 y se efectúe una nueva y correcta imputación de cargos en este extremo.

Sobre la incorporación de una cláusula abusiva de ineficacia absoluta en los contratos de compraventa de bienes inmuebles

- (iii) La cláusula objeto de análisis no señalaba que el vendedor se eximía de sus responsabilidades legales y contractuales, de manera que la Secretaría Técnica había realizado una interpretación extensiva de dicha cláusula.
- (iv) El artículo 1341 del Código Civil permitía incluir penalidades en los contratos celebrados entre las partes, así como pactar el pago de una cláusula penal en caso de incumplimiento contractual.
- (v) Para determinar si una cláusula es abusiva, debía analizarse: (i) que no haya existido una negociación entre el consumidor y el proveedor respecto del contenido de la cláusula objeto de cuestionamiento; y, (ii) que exista desproporción injustificada entre los beneficios, riesgos y costos asumidos por ambas partes, en perjuicio del consumidor.
- (vi) Si bien la cláusula cuestionada había sido incorporada en un contrato por adhesión (no negociada), lo cierto es que no existía una desproporción injustificada entre los beneficios, riesgos y costos asumidos, en perjuicio del consumidor, pues su representada mantenía sus obligaciones legales expresamente pactadas.
- (vii) La cláusula sería abusiva si hubiese establecido que el pago de la penalidad se aplicaría por motivos imputables al vendedor, lo cual no ocurrió en el caso concreto.
- (viii) Su representada no había colocado al consumidor (comprador) en una situación de desventaja o desigualdad, ni anuló sus derechos.
- (ix) No obraba medio de prueba alguno que evidencie que la citada cláusula haya sido aplicada u opuesta a los consumidores; concluir lo contrario, implicaría vulnerar el principio de presunción de licitud, vinculado con el principio de presunción de inocencia.



Sobre la sanción recomendada por la Secretaría Técnica

- (x) La multa total recomendada por la Secretaría Técnica ascendía a 176.6 UIT, la cual resultaba ser desproporcional y poco razonable; además, de no ser coherente con los criterios de graduación previstos en la Ley.
 - (xi) Los criterios aplicados por la Secretaría Técnica fueron recogidos en el Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, norma que no tenía rango de ley y que no debería primar sobre los criterios de graduación recogidos en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG) y en el Código; por lo que la Secretaría Técnica habría vulnerado el principio de jerarquía normativa.
 - (xii) El costo evitado utilizado por la Secretaría Técnica no se encontraba debidamente justificado, sobre todo si se consideraba que su representada no tenía la obligación legal de contratar al personal al que hacía referencia en el IFI (abogado). Además, debía considerarse que era ilógico y poco probable que una persona se dedique de manera exclusiva a obtener la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, así como a gestionar la independización de inmuebles por 33 meses.
6. En ese sentido, corresponde a la Comisión emitir la decisión final en el PAS iniciado en contra de DPI.

II. ANÁLISIS

2.1. Cuestiones previas:

A. Respecto a la imputación de cargos por infracción al artículo 108 del Código

7. En el caso concreto, mediante Resolución N.º 2 del 10 de diciembre de 2021, la Secretaría Técnica imputó a DPI la comisión de tres (3) presuntas conductas infractoras, señalándose que las mismas vulneraban el artículo 108 del Código, en relación con lo previsto en los artículos 18, 19 y 50 del Código.
8. Cabe precisar que, según el artículo 108 del Código⁷, constituye infracción administrativa toda conducta del proveedor que vulnere o transgreda alguna disposición del Código, tanto si implica violar los derechos reconocidos a los consumidores o incumplir las obligaciones impuestas a los proveedores. Así, precisamente los artículos 18, 19 y 50 del Código recogen tales derechos y obligaciones: por un lado, el deber del administrado de responder por la idoneidad de los productos y servicios inmobiliarios que ofrecen y prestan (artículos 18 y 19 del Código); y, por otro, el derecho de los consumidores a que en las cláusulas generales de contratación no se incluyan cláusulas de ineficacia absoluta, que trasladen la responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones del proveedor (artículo 50 literal a) del Código).

7

CÓDIGO

Artículo 108.- Infracciones administrativas.

Constituye infracción administrativa la conducta del proveedor que transgrede las disposiciones del presente Código, tanto si ello implica violar los derechos reconocidos a los consumidores como incumplir las obligaciones que estas normas imponen a los proveedores. También son supuestos de infracción administrativa el incumplimiento de acuerdos conciliatorios o cualquier otro acuerdo que de forma indubitante deje constancia de la manifestación de voluntad expresa de las partes de dar por culminada la controversia, de laudos arbitrales, y aquellos previstos en el Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, y en las normas que lo complementen o sustituyan.



9. No obstante, en recientes pronunciamientos con imputaciones similares⁸, la Sala Especializada en Protección al Consumidor (Sala) señaló que, según el principio de especialidad, *“la autoridad administrativa debe escoger el tipo jurídico específico que corresponda al caso concreto”*, excluyendo al artículo 108 del Código. Por tanto, esta Comisión estima pertinente analizar la responsabilidad del administrado únicamente en base a lo previsto en los artículos 18, 19 y 50 del Código.
10. Cabe señalar que esta precisión en la imputación no vulnera el derecho de defensa del administrado, pues como se ha mencionado, las conductas objeto de análisis también fueron calificadas como infractoras de los artículos 18, 19 y 50 del Código, por lo que el administrado tuvo pleno conocimiento del tipo infractor que se le imputaba y procedió a presentar sus descargos al respecto.

B. Sobre las imputaciones del PAS

(i) Sobre las presuntas infracciones a los artículos 18 y 19 del Código

11. DPI alegó que, las dos (2) primeras infracciones imputadas se encontraban subsumidas en una sola conducta, la cual debió ser calificada y tipificada como una sola presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código. Ello, sobre todo si se considera que, para obtener la independización, previamente debía ingresar la solicitud de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, así como inscribir esta última en la oficina registral respectiva, según se indicó en el IFI. Agregó que concluir lo contrario implicaría vulnerar el principio de concurso de infracciones.
12. En atención a las acciones de supervisión realizadas por la Dirección de Fiscalización, la Secretaría Técnica imputó a DPI la comisión de las siguientes dos (2) conductas, calificadas -siguiendo las disposiciones del artículo 254 del TUO de la LPAG- como contrarias a lo previsto por los artículos 18⁹ y 19¹⁰ del Código: (i) haber hecho la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto denominado “La Estancia de Lurín”, sin contar con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación¹¹, que emite la municipalidad respectiva¹²; y, (ii) no haber realizado los actos ni efectuado los trámites

⁸ Ver, por ejemplo, Resoluciones N.º 0394-2022/SPC-INDECOPI del 28 de febrero 2022 y 1504-2021/SPC-INDECOPI 05 de julio de 2021

⁹ **CÓDIGO**

Artículo 18.- Idoneidad

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

¹⁰ **CÓDIGO**

Artículo 19.- Obligación de los proveedores

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

¹¹ De acuerdo con la página web de Estudio Cervantes & Asociados – Abogados Arquitectos, la conformidad de obra (...) es un procedimiento posterior a la culminación de la construcción, mediante el cual la Municipalidad después de evaluar la construcción otorga la Conformidad de obra (...).

Revisar: <https://www.abogadosinmobiliariosperu.com/tr%C3%A1mites-municipales/conformidad-de-obra-y-declaratoria-de-%C3%A1brical>, última visita el 24 de mayo de 2022.

¹² **TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Artículo 28.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice efectúa una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de edificación. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se debe presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes documentos, para todas las modalidades: (...).

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los recibe solo se limita a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados.

- necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos correspondientes al proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”.
13. Cabe precisar que, tal como ha sido alegado por DPI, y en la misma línea de lo desarrollado en el IFI, la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación era un trámite necesario para lograr la independización de las unidades inmobiliarias del proyecto denominado “La Estancia de Lurín”, según el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones¹³, aprobada por Decreto Supremo N.º 006-2017-VIVIENDA (TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones). Ello, pues solo si la Municipalidad respectiva emite el acto de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación (ya sea inmediatamente de presentada la documentación requerida o luego de transcurridos 15 días calendario, desde que el funcionario municipal recibe los documentos de parte del administrado), podría efectuarse la inscripción registral de los inmuebles correspondientes y su respectiva independización.
 14. En tal sentido, no podría sancionarse a DPI, de ser el caso, por no haber efectuado la independización de las unidades vendidas a los consumidores y, al mismo tiempo por no haber solicitado oportunamente la emisión de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, pues esto último solo constituía un paso previo del trámite de independización. En otras palabras, ambas conductas se encontraban en una relación de causa-consecuencia, por lo que este Colegiado -amparando la pretensión del administrado- considera que solo debería analizarse una de ellas.
 15. Así, aunque a través de la resolución de imputación de cargos la Secretaría Técnica señaló que la conducta de DPI, referida a entregar las unidades inmobiliarias del proyecto “La Estancia de Lurín” sin contar con la Conformidad de Obra podría configurar una nueva infracción a lo previsto en el artículo 18 y 19 del Código, de una mejor valoración de los actuados se advierte que dicha conducta se subsume en aquella referida a no haber realizado los actos ni efectuado los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos correspondientes al proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”.
 16. Por las razones antes expuestas, esta Comisión considera que correspondería archivar el PAS iniciado en contra de DPI por presunto incumplimiento a lo previsto en los artículos 18 y 19 del Código, en el extremo referido a haber hecho la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto denominado “La Estancia de Lurín”, sin contar

Para el caso de la Modalidad A, sella y firma cada uno de los documentos presentados. Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral.

Para el caso de las Modalidades B, C y D, el funcionario municipal que recibió los documentos remite el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

a. Verificar que los planos de replanteo en obra del proyecto arquitectónico y la declaratoria de edificación, correspondan a la licencia otorgada.

b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.

c. Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral.

Transcurridos los quince (15) días calendario, sin que se otorgue la conformidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

Para todas las modalidades de aprobación, debe existir documento que registre la ejecución de la obra, el cual se presenta al momento de solicitar la recepción o conformidad de obras, de acuerdo a los alcances que se establecen en el reglamento respectivo.

¹³ **TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**
Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.

Establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la presente Ley.



con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, pues esta conducta se subsume en la imputación referida a no haber realizado los actos ni efectuado los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos correspondientes al proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”.

(ii) **Sobre la imputación de cargos referida al artículo 50 del Código**

17. DPI alegó que la Secretaría Técnica vulneró los principios de legalidad, tipicidad y debido procedimiento, así como su derecho de defensa, pues no habría calificado debidamente la tercera infracción imputada en su contra, ya que no se identificó el literal del artículo 50 que supuestamente vulneró. Por ello, solicitó que se declare la nulidad de la Resolución N.º 2 y se efectúe una nueva y correcta imputación de cargos en este extremo.

18. Al respecto, de acuerdo a lo señalado en el numeral 1 de la presente Resolución, la Secretaría Técnica efectuó -entre otros- la siguiente imputación de cargos:

CUARTO: *Iniciar procedimiento administrativo sancionador en contra de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C., a instancia de la Secretaría Técnica, con cargo a dar cuenta a la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3, por presunta infracción al artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 50 del citado cuerpo normativo, toda vez que habría incluido, en sus cláusulas generales de contratación o contratos de compraventa de bien futuro del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, una cláusula abusiva de ineficacia absoluta que permitiría al proveedor aplicar una penalidad del 10% del precio de venta a todos aquellos compradores que se desistan de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la minuta, sea tal desistimiento imputable o no al comprador.*

19. De la imputación de cargos realizada en este extremo, se advierte que la misma contiene la conducta imputada, la cual fue tipificada con el artículo 50º del Código que establece las cláusulas abusivas de ineficacia absoluta. Ahora bien, aun cuando no se precisó uno de los literales contemplados en el mencionado artículo, si se identificó cual era la cláusula que resultaría abusiva en perjuicio de los consumidores que contrataron con DPI, de cuyo contenido era posible inferir que esta configuraba como una vulneración al literal a) del artículo 50º:

Clausula presuntamente abusiva	Literal a) del artículo 50º del Código
Aplicar una penalidad del 10% del precio de venta a todos aquellos compradores que se desistan de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la minuta, sea tal desistimiento imputable o no al comprador.	Las que excluyan o limiten la responsabilidad del proveedor o sus dependientes por dolo o culpa, o las que trasladen la responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones del proveedor.

20. Asimismo, de los documentos que obran en el expediente, esta Comisión advierte que en el Informe N.º 605-2020/GSF del 28 de diciembre de 2020, emitido por la Dirección de Fiscalización al culminar la etapa de supervisión (debidamente notificado con la resolución de imputación de cargos), la autoridad administrativa desarrolló entre los considerandos 81 y 94 por qué la cláusula objeto del presente procedimiento calificaba como abusiva, identificando que ello se debía a que contravenía la prohibición contenida en el literal a) del artículo 50 del Código.

21. Por tanto, el administrado tuvo conocimiento sobre el tipo infractor específico que se le estaba imputando, lo cual se evidencia al momento de la presentación de sus descargos mediante escrito del 21 de enero de 2022, donde se verificó que DPI no

cuestionó la imputación realizada en su contra, limitándose a señalar que no había infringido norma alguna del Código¹⁴. Asimismo, en sus descargos al IFI (escrito del 20 de mayo de 2022) DPI presentó sus argumentos de defensa, justificando por qué la cláusula incluida en los contratos de compraventa no limitaría indebidamente la responsabilidad del proveedor o trasladaría la responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones de aquel, lo cual responde a un argumento de defensa referido a contradecir lo establecido en el literal a) del artículo 50 del Código. Así se cuenta con los medios de prueba suficientes para emitir un pronunciamiento debidamente motivado en este extremo.

22. En ese sentido, se advierte que no se ha vulnerado el debido procedimiento, pues el administrado tuvo conocimiento del tipo infractor específico que se le imputaba (literal a) del artículo 50 del Código) y frente a ello, pudo ejercer su derecho de defensa; razón por la cual, este Colegiado considera que corresponde denegar la solicitud efectuada por DPI y evaluar su responsabilidad respecto de la presunta infracción a lo establecido en el literal a) del artículo 50 del Código.

2.2 Respecto a no haber realizado los actos ni efectuado los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos del proyecto denominado “La Estancia de Lurín”.

23. Como se ha señalado en la cuestión previa el artículo 18 del Código¹⁵ establece que la idoneidad es la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, y el artículo 19 del Código¹⁶ establece que los proveedores son responsables por la calidad e idoneidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado. En concordancia con ello, el artículo 20¹⁷ del Código dispone que, para determinar la idoneidad de un producto o servicio, se deberá comparar al mismo con las garantías existentes, pudiendo estas ser explícitas (términos y condiciones expresamente ofrecidos), implícitas (fines y usos previsibles del producto/servicio

¹⁴ Escrito de descargos del 21 de enero de 2022
(...) solicitando que, en su oportunidad, éstas sean declaradas INFUNDADAS en su integridad, toda vez que no hemos incurrido en infracción alguna al Código de Consumo, por lo que no deberá declararse nuestra responsabilidad administrativa, respecto de lo cual nos reservamos el derecho de ampliar nuestra posición mediante escritos complementarios, ello en estricta observancia del Principio de Verdad Material reconocido en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, *Ley de Procedimiento Administrativo General*, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, el “TUO de la LPAG”).

¹⁵ **LEY N.º 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR**
Artículo 18.- Idoneidad

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

¹⁶ **LEY N.º 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR**
Artículo 19.- Obligación de los proveedores

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

¹⁷ **LEY N.º 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR**
Artículo 20.- Garantías

Para determinar la idoneidad de un producto o servicio, debe compararse el mismo con las garantías que el proveedor está brindando y a las que está obligado. Las garantías son las características, condiciones o términos con los que cuenta el producto o servicio.

Las garantías pueden ser legales, explícitas o implícitas:

a. Una garantía es legal cuando por mandato de la ley o de las regulaciones vigentes no se permite la comercialización de un producto o la prestación de un servicio sin cumplir con la referida garantía. No se puede pactar en contrario respecto de una garantía legal y la misma se entiende incluida en los contratos de consumo, así no se señale expresamente. Una garantía legal no puede ser desplazada por una garantía explícita ni por una implícita.

b. Una garantía es explícita cuando se deriva de los términos y condiciones expresamente ofrecidos por el proveedor al consumidor en el contrato, en el etiquetado del producto, en la publicidad, en el comprobante de pago o cualquier otro medio por el que se pruebe específicamente lo ofrecido al consumidor. Una garantía explícita no puede ser desplazada por una garantía implícita.

c. Una garantía es implícita cuando, ante el silencio del proveedor o del contrato, se entiende que el producto o servicio cumplen con los fines y usos previsibles para los que han sido adquiridos por el consumidor considerando, entre otros aspectos, los usos y costumbres del mercado.



según usos y costumbres del mercado) y legales (cumplimiento de los mandatos legales y las regulaciones vigentes).

24. Tratándose de servicios inmobiliarios y de construcción, el consumidor que adquiere un bien inmueble en el mercado esperaría que el proveedor cumpla con las obligaciones asumidas expresamente en el contrato de compraventa o en los documentos anexos al mismo; tales como: emplear adecuadamente los materiales al momento de la construcción; cumplir con la entrega de las áreas comunes ofertadas; edificar estructuras de calidad que garanticen la seguridad de los consumidores; respetar los planos del inmueble y la fecha de entrega; efectuar la independización e inscripción del inmueble ante las autoridades que correspondan de manera oportuna; instalar los acabados ofrecidos; entre otros aspectos. Igualmente, en ausencia de mandato legal y pacto u ofrecimiento expreso del proveedor, este debe ceñirse a los usos y costumbres del mercado a fin de ofrecer un producto o servicio idóneo.
25. De acuerdo con lo informado por el administrado el 04 de octubre de 2019¹⁸, el proyecto inmobiliario “La Estancia de Lurín” constaba de 19 etapas¹⁹ y contaba con 175 viviendas vendidas, así, con escrito del 07 de octubre de 2019 adjuntó la lista de las ciento setenta y cinco (175) personas que compraron las referidas unidades inmobiliarias. Luego de analizar dicha documentación, del universo de las viviendas vendidas (175) mediante el Informe N.º 738-2019/GSF del 22 de octubre de 2019, se obtuvo una muestra representativa de trece (13) viviendas²⁰, pertenecientes a las manzanas H, I y J.
26. Respecto de las referidas manzanas, por escrito del 10 de julio de 2020, DPI informó que, la conformidad de obra de estas se obtendría una vez recibida la Habilitación Urbana que correspondía a cada una de dichas etapas²¹, por tanto, se evidenció que habría entregado las unidades inmobiliarias sin contar con la conformidad de obra ni declaratoria de edificación²², dado que en merito a su manifestación aún se

¹⁸ Luego de la acción de supervisión in situ del 26 de setiembre de 2019.

¹⁹ Según la Resolución General N.º 003-2015-GDU/ML del 07 de abril de 2015.

²⁰ Ver folio 165 al 166.

Muestra de compradores:

N.º	COMPRADORES
1	ORLANDO JORGE HUAMAN FERNANDEZ
2	FELIPE MARTIN CASTILLO CÁRDENAS
4	ABEL MEDINA LÓPEZ CRUZ
6	YLAN MIGUEL MOYA ALVAREZ
9	JHON PIER HERNÁNDEZ LINARES
10	BIVIANA MUÑOZ MARCA
11	OLGER PANCCA PACOMPIA
12	MAHILIA ROXANA GARCÍA CÓRDOVA
13	RICARDO ROSAS VALVERDE MONTALVÁN

²¹ Escrito del 10 de julio de 2020. (...)

La Estancia de Lurín corresponde a un proyecto de obras de habilitación urbana con construcción simultánea de viviendas, como puede apreciarse de la Resolución Sub Gerencial N.º 002-2004-SGOPHU-GDU/ML de fecha 26 de abril de 2004, emitida por la Sub-Gerencia de Obras Privadas y Habilitación Urbana de la Municipalidad de Lurín, que adjuntamos en copia al presente escrito.

De acuerdo a lo antes expuesto debemos manifestar que al ser el proyecto referido uno de obras de habilitación urbana con construcción simultánea de viviendas, se debe dar en primer lugar la recepción de obras de habilitación urbana (pistas, veredas, servicios de luz y agua), la cual se dará por etapas tal y como ha sucedido con otras manzanas, como puede apreciarse en la Resolución N.º 048-2014-GDU/ML del 16 de octubre de 2014 (...) en el caso específico de las Manzanas H, J e I, la conformidad de obra de las viviendas se dará una vez recepcionada la habilitación urbana que corresponde a cada una de dichas etapas.

²² A través de Carta N.º 4085-2019/INDECOPI-GSF del 26 de noviembre de 2019, notificada el 29 de noviembre de 2019, la Dirección de Fiscalización requirió a DPI que remita la Conformidad de Obra o Declaratoria de Fábrica del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín” (ubicada en Avenida la Estancia, Mz. P s/n Urb. La Estancia de Lurín, Lurín). Con fecha 3 de diciembre de 2019, DPI atendió dicho requerimiento presentando copia de ocho (8) conformidades de obra correspondientes al proyecto supervisado, anexando formularios únicos de edificación.

Mediante Carta N.º 901-2020/INDECOPI-GSF, notificada el 03 de julio de 2020, la Dirección de Fiscalización solicitó a DPI que adjunte la Conformidad de Obra relacionada con las unidades inmobiliarias de la muestra y que indique las gestiones realizadas por su



encontraría realizando estos trámites; además se verificó que DPI no habría cumplido con realizar las gestiones necesarias para lograr la independización de cada una de estas unidades.

27. En lo que concierne al proceso de independización, el artículo 1 de TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece las acciones que DPI debía llevar a cabo para finalmente lograr que los inmuebles de los propietarios del proyecto inmobiliario puedan ser inscritos en partidas registrales independientes²³.
28. Se precisa que la conducta imputada en el caso concreto califica como una infracción de carácter permanente²⁴, pues nos encontramos ante un hecho en el que el agente infractor comete una sola acción y resultado, **relacionado con la acción de gestión para la independización de las unidades inmobiliarias vendidas**²⁵. No obstante, producida la situación antijurídica, esta se mantiene en el tiempo por un período que se encuentra bajo el control del agente que la perpetra²⁶; en el presente caso, incluso hasta la actualidad, pues la presunta falta de diligencia del administrado continuaría generando un perjuicio a los consumidores que, basados en la confianza y la buena fe, adquirieron un inmueble del proyecto denominado “La Estancia de Lurín”.
29. Ahora bien, de la revisión de los medios de prueba obrantes en el expediente se pudo determinar que aún se encuentra pendiente de realizar -pese haber transcurrido 36 meses aproximadamente- los trámites de inscripción de la conformidad de obra y declaratoria de edificación, ante la municipalidad distrital de Lurín, a fin de que -posteriormente- continúe con la tramitación de independización

representada para lograr la declaratoria de fábrica, e independización de estas.

Con escrito s/n presentado el 10 de julio de 2020, DPI cumplió con el requerimiento de información formulado mediante Carta N.º 901-2020/INDECOPI-GSF (Presentó lo siguiente: Resolución Sub Gerencial N.º 002-2004-SGOPHU-GDU/ML del 26 de abril de 2004, Resolución N.º 048-2014-GDU/ML del 16 de octubre de 201 y Licencia de edificación de 13 lotes).

²³ Procedimiento a seguir:

- **Obtención de licencia de habilitación urbana:** se debe obtener la licencia de habilitación urbana, la cual es emitida por la Municipalidad con la finalidad de otorgar la autorización de convertir un terreno rustico o eriazó a uno urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública.
- **Recepción de obra de habilitación urbana:** una vez concluidas las obras de habilitación urbana, corresponde solicitar la recepción de esta por parte de la municipalidad que otorgó la licencia de habilitación urbana, para lo cual debe presentar -bajo la condición de declaración jurada- los documentos señalados en el artículo 19 del TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- **Inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana:** para ello, según el artículo 20 del TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se debe presentar el Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad a fin de inscribirlo ante la oficina registral correspondiente.
- **Conformidad de obra y declaratoria de edificación:** una vez concluidas las obras de edificación del inmueble, se debe efectuar una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de edificación. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad, para lo cual se debe presentar ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los documentos señalados en el artículo 28 del TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- **Inscripción de la declaratoria de edificación:** una vez obtenido la conformidad de la declaratoria de edificación ante la municipalidad, se debe inscribir ante la oficina registral; además, en el caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el registro respectivo.

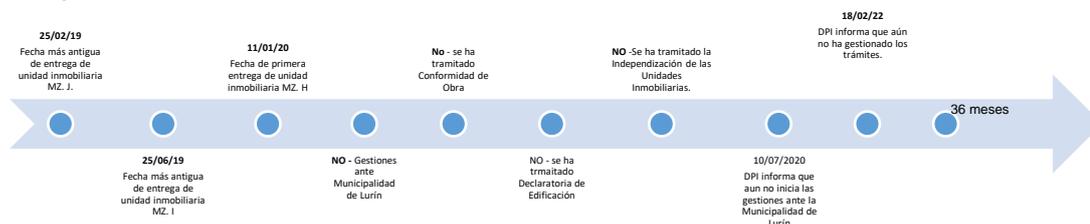
²⁴ Felipe Villavicencio refiere que: “En los delitos permanentes se prolonga la consumación, creándose un estado antijurídico mantenido por el agente. <<La ejecución del hecho dolosa, o imprudente o en parte dolosa o en parte imprudente, puede extenderse temporalmente de modo en que se extiende la producción del resultado sin que se pierda la unidad de la infracción>>. Ejemplo; el encierro del sujeto pasivo durante seis meses en un secuestro (artículo 152, Código penal) está constituido por diversos actos individuales para mantener la privación de libertad y, sin embargo, deben considerarse como unidad de acción. Situación semejante se presenta en la violación de domicilio (artículo 159, Código penal)”. VILLAVICENCIO TERREROS, Felipe. (2006) “Derecho Penal Parte General”. Lima, Perú: Editorial Grijley. p. 684.

²⁵ DPI habría realizado la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, sin contar con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, que emite la municipalidad respectiva, con lo cual no habría podido iniciar los trámites de Independización.

²⁶ A manera ilustrativa, el incumplimiento de los deberes de asistencia familiar (abandono de familia), constituye un ejemplo de infracción permanente, toda vez que la omisión al deber de prestar los medios para la subsistencia de la familia supone una sola omisión que se prolonga en el tiempo.



ante la SUNARP, pudiéndose resumir el estado del caso, en la siguiente línea de tiempo:



30. Ahora bien, corresponde determinar si DPI realizó diligentemente y en un plazo razonable los referidos trámites para obtener la independización de los inmuebles vendidos como parte del saneamiento municipal²⁷, en el presente caso ante la Municipalidad Distrital de Lurín (municipalidad en cuya jurisdicción se encontraba el proyecto inmobiliario objeto del presente procedimiento)²⁸, específicamente respecto de las manzanas que forman parte de la muestra seleccionada: H, I y J.
31. Sobre el particular, frente al requerimiento de información que la Secretaría Técnica efectuó durante la instrucción del presente procedimiento -por Resolución N.º 4 del 11 de febrero de 2022-, DPI alegó en su escrito del 18 de febrero de 2022 que, el estado del trámite de obtención de la Conformidad de obra era el mismo que obraba en los actuados del expediente vinculado a la Supervisión N.º 2259-2019/GSF²⁹, es decir que se encontraba gestionando los trámites para obtener la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, para posteriormente proceder con la independización de las unidades inmobiliarias.
32. Así, fue el propio administrado quien habría reconocido indirectamente que aún no habría gestionado la obtención de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, con lo cual le resultaba imposible realizar los trámites para lograr la independización de los inmuebles del proyecto inmobiliario “La Estancia de Lurín”.
33. Ahora bien, en el contrato presentado por DPI se advierte que este se obliga a culminar el procedimiento de habilitación urbana (el cual sí habría realizado, conforme se expuso en los párrafos precedentes) y a efectuar la declaratoria de edificación y, a su vez, gestionar la obtención de la conformidad de obra, cuyos costos serán asumidos por la propia empresa. Sobre el particular, se debe precisar que la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación es un trámite necesario para lograr la independización de las unidades inmobiliarias del proyecto denominado “La

²⁷ Ver Resolución N.º 1668-2014/SPC-INDECOPI del 22 de mayo de 2014, emitida por la Sala Especializada en Protección al Consumidor.

²⁸ Se precisa que la Municipalidad de Lurín emitió la Resolución de Licencia de Habilidadación Urbana N.º 028-2012/SGOP-GDU/ML del 29 de octubre de 2012, a través de la cual declaran procedente la solicitud de modificación de la Habilidadación Urbana aprobada mediante Resolución Sub Gerencial 002-2004-SGOPHU-GDU/ML de fecha 26 de abril de 2004, la misma que fue modificada por la Resolución Gerencial N.º 036-2011-GDU/ML del 30 de junio de 2011 y Resolución de Licencia de Habilidadación Urbana N.º 003-2015-GDU/ML del 07 de abril de 2015, revalidada mediante Resolución de Licencia de Habilidadación Urbana N.º 312-2018-SGLAU-GDUGT/ML del 26 de noviembre de 2018, a través de la cual declaran procedente la solicitud de modificación de la Habilidadación Urbana aprobada mediante Resolución Sub Gerencial 048-2014-GDU/ML de fecha 16 de octubre de 2014.

²⁹ Escrito del 18 de febrero de 2022. (...) En relación al tercer punto de nuestro requerimiento de información, vinculado a precisar cuándo se habría iniciado y cuál sería el estado actual del trámite de “Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación” que se habría iniciado ante la autoridad municipal competente con relación al Proyecto Inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, ubicado en el Sector III, ubicado en la parcela B-78A (U.C. 10523) y parte de La Parcela B-78A1 (U.C. 11343), ex Fundo Santa Genoveva, Distrito de Lurín y, de ser el caso, enviar los medios probatorios que acrediten los trámites realizados por DPI, debemos precisar que el detalle del estado del trámite en cuestión es el mismo que obra en los actuados del expediente vinculado a la Supervisión N.º 2259-2019/GSF tramitado en su oportunidad por la Gerencia de Supervisión y Fiscalización del INDECOPI, de tal manera que vuestra Secretaría Técnica podrá acceder a ella, en estricta observancia de lo establecido por el numeral 40.1.1. del Artículo 40º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, el “TUO de LPAG”).



Estancia de Lurín”, según el TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (habilitación urbana, conformidad de obra y declaratoria de fábrica.

34. Asimismo, de los contratos de compraventa que suscribió con sus consumidores³⁰, en relación con el proyecto “La Estancia de Lurín”, se verifica que no fijó una fecha en la que iniciaría los trámites para -una vez obtenida la Conformidad de obra- independizar las unidades inmobiliarias:

NOVENA: *Serán de cargo y cuenta exclusiva del **EL COMPRADOR** el pago de todos los gastos notariales y registrales que originen la formalización perfeccionamiento y ejecución del presente contrato, **LA VENDEDORA** asumirá los gastos de inscripción de la Declaratoria de Fábrica e Independización.*

(Subrayado agregado)

35. Al respecto, esta Comisión es de la opinión que, un consumidor que adquiere un inmueble mantiene la legítima expectativa de que, desde la fecha de entrega se empiece contabilizar el tiempo con el que contaba el proveedor para realizar los trámites de independización, tal y como lo señaló la Comisión en la Resolución N.º 121-2021/CC3 del 12 de agosto de 2021 (procedimiento resuelto en contra de Paredesgroup Inversiones Financieras S.A.). En ese sentido, se entiende que, desde la fecha en la que se produjo la entrega de la primera unidad inmobiliaria, las obras de edificación del proyecto inmobiliario habían concluido; en otras palabras, a partir de la entrega el inmueble tuvo existencia y el administrado debía realizar las gestiones pertinentes para lograr su independización.
36. En el presente caso, los inmuebles del proyecto inmobiliario “La Estancia de Lurín” empezaron a entregarse en las siguientes fechas, conforme declaró el propio administrado con su escrito del 18 de febrero de 2022: el lote más antiguo de la manzana H, el 11 de enero de 2020; el lote más antiguo de la manzana I el 25 de junio de 2019; y, el lote más antiguo de la manzana J el 25 de febrero de 2019.
37. En esa misma línea, a través de la Resolución N.º 2610-2017/SPC-INDECOPI del 31 de agosto de 2017, la Sala consideró que, en aquellos casos en los que no se haya pactado algún plazo para la independización de las unidades inmobiliarias adquiridas por los consumidores, se podía colegir que debían iniciarse luego de la culminación de las obras de edificación correspondientes³¹.
38. Asimismo, a través de diversos pronunciamientos, la Sala ha indicado que se debe considerar un plazo razonable dentro del cual el proveedor que no estableció una fecha específica para lograr la independización debía llevar a cabo las acciones pertinentes para obtenerla, considerando que este plazo debe ser el de un (1) año³².
39. Sobre el particular, no cabe duda de que la idoneidad no solo debe ser medida conforme a las garantías expresas pactadas en los contratos suscritos con los consumidores, sino también considerando los parámetros de las garantías implícitas en relación con lo fines y usos previsibles para lo que normalmente se adquiere el

³⁰ Presentados mediante escrito del 07 de noviembre de 2019.

³¹ Resolución N.º 2610-2017/SPC-INDECOPI del 31 de agosto de 2017(...)
49. De los citados contratos, esta Sala aprecia que, en efecto, las partes no acordaron ningún plazo en particular para realizar la independización de las unidades inmobiliarias adquiridas por los denunciantes. No obstante, en virtud de las normas citadas precedentemente, puede colegirse que dicho trámite debía iniciarse luego de la culminación de las obras de edificación correspondiente.

³² Ver Resoluciones N.º 2862-2019/SPC-INDECOPI, N.º 2183-2020/SPC-INDECOPI y N.º 0471-2022/SPC-INDECOPI.

servicio inmobiliario³³. En ese sentido, según los medios de prueba obrantes en el expediente y lo declarado por el propio administrado, se advierte que todavía no habría obtenido, de parte de la Municipalidad distrital de Lurín, la Conformidad de obra y Declaratoria de Edificación, razón por la que se concluye que no habría realizado los trámites pertinentes para inscribir ello ante la autoridad registral correspondiente³⁴.

40. Como se ha venido señalando, si bien -en el presente caso- las unidades inmobiliarias fueron entregadas a los consumidores, estos aún no podían ejercer algún derecho sobre estos bienes, pues es con la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos que adquieren la titularidad de este, como si ocurrió con otras viviendas del mismo proyecto, en donde DPI informó³⁵ que contaba con partida electrónica independizada de otras manzanas.
41. Finalmente, en sus descargos al IFI, DPI se ha limitado a indicar que las imputaciones realizadas son una sola conducta, sin embargo, este punto ya ha sido desarrollado en la cuestión previa de la presente resolución por lo que no amerita mayor análisis.
42. En mérito a lo señalado, se concluye que DPI vulneró lo establecido en los artículos 18 y 19 del Código, toda vez que no realizó los actos ni efectuó los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos correspondientes al proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”.

2.3 Respecto haber establecido una cláusula abusiva de ineficacia absoluta en sus cláusulas generales de contratación o contratos de compraventa de bien futuro del proyecto denominado “La Estancia de Lurín”.

43. El numeral 1 del artículo 49³⁶ del Código establece que, en los contratos por adhesión y cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente, se consideran cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que coloquen al consumidor en una situación de desventaja o

³³ Sobre este punto, en la Resolución 1331-2014/SPC-INDECOPI del 16 de abril de 2014, la Sala Especializada en Protección al Consumidor señaló lo siguiente: “Los parámetros de idoneidad pueden variar en función a los medios o la forma como se genera tal expectativa, así estaremos frente a una garantía implícita cuando se atiende a los fines y usos previsibles para los que normalmente se adquiere tal servicio en el mercado o frente a una garantía expresa cuando la expectativa se genere por la información puesta a disposición por el proveedor”.

³⁴ **LEY 29090. LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.**
Artículo 28.- Conformidad de obra. Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice, efectuará una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denominará declaratoria de fábrica. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se deberá presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes documentos en original y copia, según sea el caso (...). Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los reciba solo se limitará a verificar, en el acto de la presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados. Para el caso de la modalidad A, sellará y firmará cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias. Este acto constituye la conformidad de obra de edificación y autoriza la inscripción registral de la declaratoria de fábrica. (...).

³⁵ A través de su escrito del 18 de febrero de 2022.

³⁶ **CÓDIGO**

Artículo 49.- Definición de cláusulas abusivas

49.1 En los contratos por adhesión y en las cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente se consideran cláusulas abusivas y, por tanto, inexigibles todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, coloquen al consumidor, en su perjuicio, en una situación de desventaja o desigualdad o anulen sus derechos.

49.2 Para la evaluación de las cláusulas abusivas, se tiene en cuenta la naturaleza de los productos o servicios objeto del contrato, todas las circunstancias que concurren en el momento de su celebración, incluida la información que se haya brindado, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que este dependa.

49.3 El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se haya negociado individualmente no excluye la aplicación de las normas sobre cláusulas abusivas al resto del contrato. El proveedor que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente asume la carga de la prueba.

desigualdad. Asimismo, en los artículos 50 y 51³⁷ del referido cuerpo normativo, se establece una clasificación entre las cláusulas abusivas de ineficacia absoluta y las cláusulas abusivas de ineficacia relativa, las cuales se distinguen atendiendo a su carácter general o específico. En otras palabras, mientras las cláusulas abusivas de ineficacia absoluta lo son en todo tipo de situaciones, las cláusulas abusivas de ineficacia relativa, por su parte, solo serán tales en determinados casos concretos, pudiendo resultar plenamente válidas en otros.

44. Para la evaluación de las cláusulas abusivas, se tiene en cuenta la naturaleza de los productos o servicios objeto del contrato, todas las circunstancias que concurren en el momento de su celebración, incluida la información que se haya brindado, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que este dependa. Entre las cláusulas de ineficacia absoluta³⁸ listadas en el Código se señala que deben considerarse como tales aquellas en las que excluyan o limiten la responsabilidad del proveedor o sus dependientes por dolo o culpa, o las que trasladen la responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones del proveedor.
45. Mediante la Resolución 078-2012/SC2-INDECOPI del 11 de enero de 2012, la Sala de Defensa de la Competencia N.º 2 (ahora Sala Especializada en Protección al Consumidor) desarrolló ampliamente la noción de cláusula abusiva y su fundamento económico y jurídico en la dinámica actual del mercado (que impone la contratación masiva como esquema de contratación). Así, la Sala precisó que, tipificar como abusivas determinadas cláusulas contractuales, tenía por finalidad corregir la asimetría informativa existente entre proveedores y consumidores, a través de la imposición de un estándar mínimo de calidad del contrato que mejore la situación que el mercado no puede corregir:

“65. En este contexto, el problema fundamental que se presenta en los contratos de adhesión es que la información necesaria para que los adherentes tomen sus decisiones con pleno conocimiento

³⁷ **Artículo 51.- Cláusulas abusivas de ineficacia relativa**

De manera enunciativa, aunque no limitativa, son cláusulas abusivas atendiendo al caso concreto, las siguientes:

- Las que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en los contratos.
- Las que permitan al proveedor modificar unilateralmente las condiciones y términos de un contrato de duración continuada, en perjuicio del consumidor, salvo que obedezca a motivos expresados en él y el consumidor goce del derecho a desvincularse del mismo sin penalización alguna. Lo dispuesto en el presente literal no afecta las cláusulas de adaptación de los precios a un índice de ajuste legal ni la fijación de tarifas de los servicios públicos sujetos a regulación económica.
- Las que establezcan la prórroga automática del contrato fijando un plazo excesivamente breve para que el consumidor manifieste su voluntad e no prorrogarlo.
- Las que establezcan cargas económicas o procedimientos engorrosos para efectuar quejas ante el proveedor, así como las que establezcan procedimientos engorrosos para proceder a la reparación del producto no idóneo, o supongan cualquier acto previo o acción por parte del consumidor que imposibilite la debida protección de sus derechos.
- Las que permitan al proveedor delegar la ejecución de su prestación a un tercero cuando aquel fue elegido por sus cualidades personales.
- Las que establezcan que el proveedor puede cambiar unilateralmente en perjuicio del consumidor el tipo de moneda con la que fue celebrado el contrato.

³⁸ **LEY 29571 – CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR**

Artículo 50.- Cláusulas abusivas de ineficacia absoluta

Son cláusulas abusivas de ineficacia absoluta las siguientes:

- Las que excluyan o limiten la responsabilidad del proveedor o sus dependientes por dolo o culpa, o las que trasladen la responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones del proveedor.
- Las que faculten al proveedor a suspender o resolver unilateralmente un contrato, salvo disposición legal distinta o la aplicación de normas prudenciales debidamente sustentadas emitidas por la autoridad correspondiente.
- Las que faculten al proveedor a resolver un contrato sin comunicación previa o a poner fin a un contrato de duración indeterminada sin un plazo de antelación razonable, salvo disposición legal distinta o la aplicación de normas prudenciales debidamente sustentadas emitidas por la autoridad correspondiente.
- Las que establezcan a favor del proveedor la facultad unilateral de prorrogar o renovar el contrato.
- Las que excluyan o limiten los derechos legales reconocidos a los consumidores, como el derecho a efectuar pagos anticipados o prepagos, o a oponer la excepción de incumplimiento o a ejercer el derecho de retención, consignación, entre otros.
- Las que establezcan respecto del consumidor limitaciones a la facultad de oponer excepciones procesales, limitaciones a la presentación de pruebas, inversión a la carga de la prueba, entre otros derechos concernientes al debido proceso.
- Las que establezcan la renuncia del consumidor a formular denuncia por infracción a las normas del presente Código.
- Las que sean contrarias o violatorias a normas de orden público o de carácter imperativo.



de los atributos de un contrato determinado (y así consigan celebrar un contrato de alta calidad) solo está disponible a un costo muy alto. Ello implica una situación de asimetría de información entre los adherentes y predisponentes, en la que estos últimos tienen incentivos para reducir la calidad en los atributos de un contrato que no pueden ser conocidos por los adherentes, lo cual ocasiona que se llegue a un supuesto tal en que los contratos ofrecidos tienen la mínima calidad posible asociada a un precio determinado, con lo que los predisponentes extraen todo el excedente de los adherentes.

66. Debido a que este problema de información es demasiado costoso de solucionar, el resultado final es que no existe la posibilidad de que los términos de baja calidad contractual sean corregidos. Esto hace necesaria la intervención de un tercero que, mediante la imposición de un standard mínimo de calidad del contrato, mejore la situación que el mercado no puede corregir. Como puede apreciarse, la regulación de las cláusulas abusivas busca corregir una falla del mercado. (...).”
46. Por otro lado, a nivel doctrinario, se ha establecido que, para determinar el carácter abusivo de una cláusula, es necesario que:
- (i) la cláusula ocasione una desventaja al consumidor;
 - (ii) la cláusula esté inserta en un contrato que, interpretado en conjunto, no justifique la desventaja impuesta al consumidor; y,
 - (iii) la cláusula ocasione una desventaja que sea significativa, en el sentido que desequilibre la relación entre la posición del proveedor y la posición del consumidor³⁹.
47. De otro lado, la buena fe⁴⁰ –cuya formulación general se encuentra en el Código Civil– resulta aplicable a la normatividad especial dirigida a la protección de los consumidores, conforme lo establece el artículo 45⁴¹ del Código.
48. Así, el artículo 1398⁴² del Código Civil señala que, en los contratos celebrados por adhesión⁴³ y en las cláusulas generales de contratación⁴⁴ no aprobadas

³⁹ **ALPA, Guido. Derecho del consumidor** (traducción a cura de Juan Espinoza Espinoza), Gaceta Jurídica, Lima, 2004, págs. 225 – 226. Cabe recordar que la Directiva 93/13/CEE establece determinados criterios para evaluar cláusulas abusivas (“todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa”) siendo que, en este contexto, esto es, desarrollando la disciplina instaurada por la referida norma comunitaria, Alpa traza el esquema de análisis expuesto líneas arriba.

⁴⁰ **CÓDIGO CIVIL**
Artículo 1362º.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

CÓDIGO

Artículo V.- Principios

El presente Código se sujeta a los siguientes principios:

5. Principio de Buena Fe. - En la actuación en el mercado y en el ámbito de vigencia del presente Código, los consumidores, los proveedores, las asociaciones de consumidores, y sus representantes, deben guiar su conducta acorde con el principio de la buena fe de confianza y lealtad entre las partes. Al evaluar la conducta del consumidor se analizan las circunstancias relevantes del caso, como la información brindada, las características de la contratación y otros elementos sobre el particular.

⁴¹ **CÓDIGO**

Artículo 45.- Contratos de consumo. - El contrato de consumo tiene como objeto una relación jurídica patrimonial en la cual intervienen un consumidor y un proveedor para la adquisición de productos o servicios a cambio de una contraprestación económica. Las disposiciones del presente capítulo son aplicables a todos los contratos de consumo, sean celebrados por cualquier modalidad o forma, según la naturaleza y alcances correspondientes. En todo lo no previsto por el presente Código o en las leyes especiales, son de aplicación las normas del Código Civil en cuanto resulten compatibles con la naturaleza de estos contratos.

⁴² **CÓDIGO CIVIL**

Artículo 1398. Estipulaciones inválidas. En los contratos celebrados por adhesión y en las cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente, no son válidas las estipulaciones que establezcan, en favor de quien las ha redactado, exoneraciones o limitaciones de responsabilidad; facultades de suspender la ejecución del contrato, de rescindirlo o de resolverlo, y de prohibir a la otra parte el derecho de oponer excepciones o de prorrogar o renovar tácitamente el contrato

⁴³ **CÓDIGO CIVIL**

Artículo 1390º. Contrato por adhesión. El contrato es por adhesión cuando una de las partes, colocada en la alternativa de aceptar o rechazar íntegramente las estipulaciones fijadas por la otra parte, declara su voluntad de aceptar.

⁴⁴ **CÓDIGO CIVIL**

administrativamente, no son válidas las cláusulas que establezcan, a favor de quien las ha redactado: (i) exoneraciones o limitaciones de responsabilidad; y (ii) facultades de suspender la ejecución del contrato, de rescindirlo o de resolverlo y de prohibir a la otra parte el derecho de oponer excepciones o de prorrogar o renovar tácitamente el contrato.

49. En el presente caso, de la revisión del Modelo de minuta de contrato de compraventa del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, remitido por el propio administrado con su escrito del 07 de octubre de 2019, así como de los 13 contratos remitidos por DPI con su escrito del 07 de noviembre de 2019 -enviado en respuesta al requerimiento de información contenido en la Carta N.º 3603-2019/INDECOPI-GSF- se advierte que el administrado incluyó en sus cláusulas generales de contratación cláusula CUARTA) la siguiente disposición:

Se encuentra incluida como causal de incumplimiento y, por tanto, corresponde aplicar la penalidad antes señalada (10% del precio de venta), el desistimiento de **LOS COMPRADORES** de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la presente minuta, sea éste imputable o no a **LOS COMPRADORES**.

50. Cabe precisar que, con su escrito del 18 de febrero de 2022 -enviado por DPI en respuesta al requerimiento de información que la Secretaría Técnica efectuó por Resolución N.º 4- se advierte que el administrado continuó suscribiendo contratos de compraventa, para adquirir alguna unidad inmobiliaria del proyecto “La Estancia de Lurín”, durante todo el año 2019 y 2020, e incluso durante el año 2021, incluyendo la citada cláusula.
51. En este punto, corresponde analizar, siguiendo la misma línea de lo señalado por la Sala⁴⁵, los siguientes requisitos a efectos de determinar si nos encontramos ante una cláusula abusiva (de ineficacia absoluta o relativa): (i) que no haya existido una negociación entre el consumidor y el proveedor respecto del contenido de la cláusula materia de cuestionamiento; y, (ii) que exista desproporción injustificada entre los beneficios, riesgos y costos asumidos por ambas partes en perjuicio del consumidor. Justamente, en sus descargos, DPI indicó que si bien esta cláusula había sido incorporada en un contrato por adhesión (no negociada), no existía una desproporción injustificada entre los beneficios, riesgos y costos asumidos, en perjuicio del consumidor, con lo cual no lo colocó en desventaja o desigualdad, ni anuló sus derechos.
52. En relación con el primer requisito, las estipulaciones cuestionadas constituyen cláusulas generales de contratación, insertas en el modelo de contrato de compraventa de un bien inmueble, cuya elaboración depende enteramente del administrado y se incluyen en los contratos del mismo tipo, tal y como se ha determinado de los contratos suscritos por los consumidores de la muestra que DPI presentó en la etapa de supervisión. Con ello, se comprueba que estamos ante una cláusula en la que no ha existido negociación entre DPI y sus consumidores respecto del contenido de estas. Siendo que sólo esta verificación no implica que la cláusula sea abusiva, corresponde verificar que además, existe una desproporción injustificada

Artículo 1392º. Cláusulas generales de contratación. Las cláusulas generales de contratación son aquéllas redactadas previa y unilateralmente por una persona o entidad, en forma general y abstracta, con el objeto de fijar el contenido normativo de una serie indefinida de futuros contratos particulares, con elementos propios de ellos.

⁴⁵ Ver, por ejemplo, Resolución N.º 2388-2018/SPC-INDECOPI y Resolución N.º 0452-2020/SPC-INDECOPI.

- entre los beneficios, riesgos y costos asumidos por ambas partes en perjuicio del consumidor⁴⁶, ello en concordancia con lo previsto en la ley, con miras a evitar un eventual desequilibrio significativo en las posiciones asumidas por el proveedor y consumidor⁴⁷.
53. Ahora bien, con relación al segundo requisito exigido para determinar si nos encontramos ante una cláusula abusiva, cabe precisar que el literal a) del art. 50 del Código tipifica como cláusulas abusivas de ineficacia absoluta, a todas aquellas que trasladen responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones del proveedor.
54. Al respecto, de la lectura de la cláusula CUARTA, se desprende que aunque las causas del desistimiento de compra no sean imputables a los compradores, el sólo hecho de que el comprador se desista genera en favor del vendedor la retención del 10% del precio de venta del inmueble, ello implica que cuando el desistimiento de la compra del bien se da por causas atribuibles al propio vendedor, bajo la aplicación de esta cláusula, el comprador asume y pierde el 10% del valor de la venta, así, se traslada entera responsabilidad al consumidor al momento en que se configure la aplicación del desistimiento, evidenciando que la misma busca excluir la responsabilidad del proveedor puesto que no admite un análisis de los hechos que produjeron el desistimiento, sino que de forma automática efectúa el descuento del 10% del valor de la venta, sin importar si la causa del desistimiento es imputable o no al comprador.
55. En ese orden de ideas, se colige que la aplicación de la referida penalidad en aquellos supuestos en los que el desistimiento de la compra se vea motivado por razones imputables al vendedor, resulta una desventaja injustificada y desproporcionada en perjuicio del consumidor, evidenciándose que la presente cláusula se encuentra violando una norma de carácter imperativo⁴⁸, es decir que por sí mismas suponen una desventaja injustificada y desproporcionada, y por lo tanto es inválida per se.
56. De lo señalado se evidencia que se cumple el segundo requisito puesto que existe una evidente desproporción -injustificada- entre los beneficios, riesgos y costos asumidos por ambas partes en perjuicio del consumidor, siendo que en este caso, es el consumidor quien ve afectado sus intereses económicos en el caso que se configure un desistimiento de la compra, cuando las causas de este no le sean imputables.

⁴⁶ La Sala ha señalado, en la Resolución N.º 078-2012/SC2-INDECOPI, que la finalidad de que el ordenamiento tipifique cláusulas abusivas en un esquema de contratación masiva responde a que en estos casos los consumidores solo tienen la libertad de contratar, esto es, la capacidad de elegir con qué proveedor contratan, mas no libertad contractual; es decir, la potestad de establecer el contenido del contrato, libertad que está reservada exclusivamente a los proveedores, no existiendo negociación alguna.

⁴⁷ En tal sentido, los autores peruanos especialistas en Derecho Contractual concuerdan en el fundamento de la regulación de las cláusulas abusivas. A modo de ejemplo, puede citarse a De La Puente y Lavalle quien señala en referencia a las cláusulas abusivas enumeradas en el artículo 1398 del Código Civil, que: *"no cabe duda de que la declaración de invalidez de estas estipulaciones, obedece a un propósito de evitar abusos por parte de los prerredactantes, protegiéndose así a la parte débil en la negociación contractual (DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel "Las cláusulas generales de contratación y la protección al consumidor", Themis – Revista de Derecho, Segunda Época, 1995, N° 31, págs. 19 y 20). Por su parte, Espinoza Espinoza indica: "Si bien es cierto los contratos standard son un instrumento tan útil que es imposible eliminarlos, siendo ingenuo pensar que con su eliminación se ofrece una tutela al consumidor, no debemos perder de vista que un adecuado sistema de control de este tipo de contratos podría evitar situaciones que afecten los derechos de los consumidores, así como de otros agentes económicos, en aras de restablecer el equilibrio de la relación contractual con aquellos que predisponen los contratos de adhesión o las cláusulas generales de contratación (...) Es, dentro de este marco conceptual que debemos enfocar a las cláusulas vejatorias". (ESPINOZA ESPINOZA, Juan, "Las cláusulas vejatorias en los contratos estipulados unilateralmente", en Derecho de los consumidores, Editorial Rodhas, Lima, 2006, pág. 150).*

⁴⁸ La disposición en análisis resulta perjudicial a los consumidores, pues afecta la norma prevista en el literal e) del artículo 97 del Código, que reconoce el derecho de éstos a la devolución de la contraprestación pagada en aquellos supuestos en los que los productos o servicios no cumplan con las características ofrecidas por el proveedor, puesto que la retención del 10% del valor de la venta por causas no imputables a los compradores constituye un hecho abusivo, que busca liberar de responsabilidad al proveedor y así obtener un ingreso económico en su favor.



57. De ese modo, se concluye que (i) la cláusula que hace referencia al porcentaje de descuento (10%), ocasiona una desventaja a los consumidores, pues genera en estos una pérdida económica (pago) pese a que el desistimiento del contrato no le fue imputable; (ii) está inserta en un contrato que, interpretado en su conjunto, no justifica la desventaja impuesta a los consumidores, y, (iii) ocasiona una desventaja significativa, en tanto desequilibra la relación entre la posición del proveedor y consumidor, lo cual afectaría sus intereses económicos⁴⁹. Nótese que, en este último punto, el proveedor es quien recibe un monto por cada contrato de venta donde operó el desistimiento del comprador, cuando la causa de este no le sea imputable.
58. No escapa del análisis de la Comisión, el hecho de que en un apartado anterior se determinó la responsabilidad de DPI por no haber realizado las gestiones necesarias para tramitar la independización de las unidades inmobiliarias vendidas, lo cual pudo haber conllevado a que los consumidores se desistan de la compra del bien inmueble, y con ello ser pasibles de que se les aplique la cláusula en cuestión, generando de ese modo un perjuicio en el consumidor al tener que perder el 10 % del valor de la venta, por causas atribuibles al propio vendedor, lo que demuestra la abusividad de la cláusula dispuesta por DPI.
59. En su defensa, DPI alegó que la cláusula objeto de análisis no señalaba que el vendedor se eximía de sus responsabilidades legales y contractuales, de manera que la Secretaría Técnica había realizado una interpretación extensiva de dicha cláusula. Agregó que la cláusula sería abusiva si hubiese establecido que el pago de la penalidad se aplicaría por motivos imputables al vendedor, lo cual no ocurrió en el caso concreto.
60. Sobre el particular se señala que el hecho de que la cláusula en cuestión no indique expresa y exclusivamente que ante el desistimiento por causas del vendedor, este aplica una penalidad del 10% del precio de venta en su favor no le resta abusividad puesto que la misma señala claramente que no importa si el desistimiento es imputable o no al comprador, el descuento del 10% se hace efectivo de todos modos luego de que ocurra este. Por citar un ejemplo, si luego de firmada la minuta el comprador advirtiese que el proveedor pretende variar las características del inmueble ofrecido o de sus áreas comunes, y por tanto solicita el desistimiento de la compra, este tendría que asumir el pago del 10% del precio de la venta, en atención a lo dispuesto en la cláusula analizada, a pesar de que el motivo de su desistimiento no le fue imputable.
61. Por otro lado, DPI también ha señalado que el artículo 1341 del Código Civil⁵⁰ permitiría incluir penalidades en los contratos celebrados entre las partes, así como pactar el pago de una cláusula penal en caso de incumplimiento contractual, en efecto, este Colegiado no desconoce el hecho de poder establecer -en los contratos- cláusulas de penalidad, sin embargo esto no justifica que se establezcan cláusulas de este tipo con carácter que a todas luces resultan ser abusivas.

⁴⁹ Ver Resolución N.º 2387-2018/SPC-INDECOPI, emitida por la Sala Especializada en Protección al Consumidor el 14 de septiembre de 2018.

⁵⁰ **Código Civil**
Artículo 1341.- El pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación y a que se devuelva la contraprestación, si la hubiere; salvo que se haya estipulado la indemnización del daño ulterior. En este último caso, el deudor deberá pagar el íntegro de la penalidad, pero ésta se computa como parte de los daños y perjuicios si fueran mayores.



62. Finalmente, DPI señaló que no obraba medio de prueba alguno que evidencie que la citada cláusula haya sido aplicada u opuesta a los consumidores; concluir lo contrario, implicaría vulnerar el principio de presunción de licitud, vinculado con el principio de presunción de inocencia.
63. Al respecto se señala que la presente imputación está referida al hecho de haber dispuesto una cláusula abusiva, con lo cual, el sólo hecho de haberlo establecido dentro de sus contratos de compra venta (como se verificó del modelo de contrato que el propio administrado presentó y de los 13 contratos suscritos por compradores de las unidades inmobiliarias que ofertó) configura el tipo infractor imputado, por tanto no resulta relevante verificar si esta se llegó hacer efectiva o no, es decir si se llegó aplicar el porcentaje de descuento del 10% luego del desistimiento por alguna causa no imputable al comprador.
64. Por las consideraciones expuestas, este Colegiado concluye que DPI vulneró lo dispuesto en el literal a) del artículo 50 del Código, toda vez que incluyó en sus cláusulas generales de contratación o contratos de compraventa de bien futuro del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, una cláusula abusiva de ineficacia absoluta que permitiría al proveedor aplicar una penalidad del 10% del precio de venta a todos aquellos compradores que se desistan de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la minuta, sea tal desistimiento imputable o no al comprador.

III. MEDIDA CORRECTIVA

65. El artículo 105 del Código reconoce la facultad de la Comisión para dictar las medidas que tengan por objeto resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas por la infracción, o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro⁵¹. Asimismo, el artículo 251⁵² del TUO de la LPAG señala que las sanciones administrativas que se impongan al administrado son compatibles con el dictado de medidas correctivas conducentes a ordenar la reposición o reparación de la situación alterada por la infracción, incluyendo la situación de los bienes afectados.
66. En el presente caso, se ha evidenciado la responsabilidad administrativa de DPI, pues a la fecha, no acreditó haber realizado la independización de las unidades inmobiliarias entregadas en el proyecto “La Estancia de Lurín” y, además, se verificó que estableció en sus contratos de compraventa una cláusula abusiva de ineficacia absoluta. En tal sentido, corresponde ordenar a DPI, en calidad de medida correctiva, que en el plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente Resolución, cumpla con:

⁵¹ **Código**

Artículo 105.-El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi) es la autoridad con competencia primaria y de alcance nacional para conocer las presuntas infracciones a las disposiciones contenidas en el presente Código, así como para imponer las sanciones y medidas correctivas establecidas en el presente capítulo, conforme al Decreto Legislativo N.º 1033, Ley de Organización y Funciones del Indecopi. Dicha competencia solo puede ser negada cuando ella haya sido asignada o se asigne a favor de otro organismo por norma expresa con rango de ley. (...)

⁵² TUO de la LPAG

Artículo 251.- Determinación de la responsabilidad

251.1 Las sanciones administrativas que se impongan al administrado son compatibles con el dictado de medidas correctivas conducentes a ordenar la reposición o la reparación de la situación alterada por la infracción a su estado anterior, incluyendo la de los bienes afectados, así como con la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, las que son determinadas en el proceso judicial correspondiente. Las medidas correctivas deben estar previamente tipificadas, ser razonables y ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los bienes jurídicos tutelados que se pretenden garantizar en cada supuesto concreto.

251.2 Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en una disposición legal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán en forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan, y de las sanciones que se impongan.

- (i) informar a la Comisión el estado de los trámites efectuados para lograr la independización de las unidades inmobiliarias entregadas, correspondientes al proyecto inmobiliario “La Estancia de Lurín”.

Adicionalmente, en un plazo de noventa (90) días hábiles, contado a partir del día siguiente de vencido el plazo de quince (15) días hábiles antes señalado, deberá haber logrado obtener la Conformidad de Obra y Certificado de Edificación, así como la independización registral de las unidades inmobiliarias entregadas, correspondientes al proyecto “La Estancia de Lurín”, respecto de los consumidores de las manzanas H, I y J, que previamente eligieron seguir siendo propietarios de su inmueble. En caso el consumidor decida dejar de ser propietario de la unidad adquirida por no haberse efectuado el trámite de independización oportunamente, DPI deberá devolver, también dentro del mismo plazo máximo de 90 días, la totalidad del monto pagado por el consumidor, por la adquisición de dicho bien inmueble más los intereses legales generados, para lo cual deberá realizar -según corresponda- las gestiones necesarias para reponer al consumidor a una situación anterior a la compra de la unidad inmobiliaria del proyecto “La Estancia de Lurín”.

Finalmente, corresponde solicitar a DPI que acredite, ante la Comisión, haber logrado independizar registralmente las unidades inmobiliarias entregadas a todos los consumidores de las manzanas H, I y J, correspondientes al proyecto “La Estancia de Lurín”, o en su defecto la devolución del monto total pagado por dicha unidad, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo de noventa (90) días hábiles antes señalados; siendo que, en caso no se acredite ello, la Comisión podría imponer una multa coercitiva en su contra, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Código⁵³.

- (ii) Retirar de los contratos de compraventa de inmuebles del proyecto “La Estancia de Lurín” toda cláusula que traslade responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones del proveedor. Asimismo, el administrado deberá modificar, a través de la suscripción de las adendas que correspondan, la cláusula que insertaron en los contratos que ya suscribió con sus consumidores, a fin de que no se traslade la responsabilidad al consumidor (comprador) por los hechos u omisiones del proveedor⁵⁴.

Adicionalmente, deberá presentar a la Comisión, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de vencido el plazo de quince (15) días hábiles antes señalado, un modelo de contrato de compraventa donde

53

Código**Artículo 117.- Multas coercitivas por incumplimiento de mandatos**

Si el obligado a cumplir con un mandato del Indecopi respecto a una medida correctiva o a una medida cautelar no lo hace, se le impone una multa coercitiva no menor de una (1) Unidad Impositiva Tributaria, tratándose de una microempresa; en todos los otros supuestos se impone una multa no menor de tres (3) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

En caso de persistir el incumplimiento de cualquiera de los mandatos a que se refiere el primer párrafo, el órgano resolutorio puede imponer una nueva multa, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) Unidades Impositivas Tributarias (UIT). La multa que corresponda debe ser pagada dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, vencido el cual se ordena su cobranza coactiva.

No cabe la impugnación de las multas coercitivas previstas en el presente artículo.

54

Contrato de Compraventa**Cuarta: (...)**

Se encuentra incluida como causal de incumplimiento y, por tanto, corresponde aplicar la penalidad antes señalada (10% del precio de venta), el desistimiento de LOS COMPRADORES de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la presente minuta, sea éste imputable o no a LOS COMPRADORES.



acredite el cumplimiento de lo ordenado así como los medios probatorios documentarios que acrediten las acciones realizadas.

67. En caso DPI no cumpla con la medida correctiva impuesta, la Comisión podría imponer una multa coercitiva en su contra, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Código. De persistir en el incumplimiento de lo ordenado, se podría imponer una nueva multa coercitiva, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) UIT.

IV. GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN

68. Al respecto, el artículo 110 del Código dispone que la Comisión puede sancionar las infracciones administrativas con amonestación y multas de hasta 450 UIT, las cuales son calificadas en leves, graves y muy graves⁵⁵.
69. Por su parte, el artículo 112 del Código dispone que la Comisión puede tener en consideración el beneficio ilícito esperado u obtenido, la probabilidad de detección de la infracción, el daño resultante, los efectos generados, la naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio, así como otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar⁵⁶.

55

Código**Artículo 110.- Sanciones administrativas**

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

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

56

Código**Artículo 112.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas**

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

- El beneficio ilícito esperado u obtenido por la realización de la infracción.
- La probabilidad de detección de la infracción.
- El daño resultante de la infracción.
- Los efectos que la conducta infractora pueda haber generado en el mercado.
- La naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores.
- Otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar.

Se consideran circunstancias agravantes especiales, las siguientes:

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

Se consideran circunstancias atenuantes especiales, las siguientes:

- La presentación por el proveedor de una propuesta conciliatoria dentro del procedimiento administrativo que coincida con la medida correctiva ordenada por el órgano resolutorio.
- Cuando el proveedor acredite haber concluido con la conducta ilegal tan pronto tuvo conocimiento de la misma y haber iniciado las acciones necesarias para remediar los efectos adversos de la misma.
- En los procedimientos de oficio, promovidos por una denuncia de parte, cuando el proveedor se allana a la denuncia presentada o reconoce las pretensiones en ella contenidas, se da por concluido el procedimiento liminarmente, pudiendo imponerse una amonestación si el allanamiento o reconocimiento se realiza con la presentación de los descargos; caso contrario la sanción a imponer será pecuniaria. En aquellos casos en que el allanamiento o reconocimiento verse sobre controversias referidas a actos de discriminación, actos contrarios a la vida y a la salud y a sustancias peligrosas, se considera como un atenuante pero la sanción a imponer será pecuniaria. En todos los supuestos de allanamiento y reconocimiento formulados con la presentación de los descargos, se exonera al denunciado del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas.
- Cuando el proveedor acredite que cuenta con un programa efectivo para el cumplimiento de la regulación contenida en el presente Código, para lo cual se toma en cuenta lo siguiente:
 - El involucramiento y respaldo de parte de los principales directivos de la empresa a dicho programa.
 - Que el programa cuenta con una política y procedimientos destinados al cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el Código.
 - Que existen mecanismos internos para el entrenamiento y educación de su personal en el cumplimiento del Código.
 - Que el programa cuenta con mecanismos para su monitoreo, auditoría y para el reporte de eventuales incumplimientos.
 - Que cuenta con mecanismos para disciplinar internamente los eventuales incumplimientos al Código.
 - Que los eventuales incumplimientos son aislados y no obedecen a una conducta reiterada.
- Otras circunstancias de características o efectos equivalentes a las anteriormente mencionadas dependiendo de cada caso particular.



70. Además, el artículo 248 del TUO de la LPAG establece, como uno de los principios de la potestad sancionadora administrativa, el principio de razonabilidad⁵⁷, según el cual las sanciones a imponer deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, observando ciertos criterios de graduación. En otras palabras, cuando la autoridad administrativa imponga sanciones debe considerar la proporción entre los medios utilizados y los fines públicos que debe tutelar, estableciéndose una relación lógica entre el hecho que motiva la sanción, el objetivo que se busca conseguir y el medio empleado para tal efecto.
71. En vía reglamentaria, mediante Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, publicado en el Diario Oficial El Peruano 25 de febrero de 2021, se aprobó la graduación, metodología y factores para la determinación de las multas que impongan los órganos resolutivos del Indecopi -como la Comisión de Protección al Consumidor N.º 3-, respecto de las infracciones sancionables en el ámbito de su competencia. Es oportuno mencionar que dicha norma entró en vigencia el 14 de junio de 2021⁵⁸ y es aplicable a todos los procedimientos iniciados por la Comisión a partir de tal fecha. Considerando que el presente PAS inició el 29 de septiembre de 2021, las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM (Decreto Supremo), serán aplicables al caso concreto.
72. Al respecto el administrado alegó que los criterios aplicados al caso bajo lo dispuesto en el Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, norma de rango reglamentario que en ninguna circunstancia puede primar sobre los criterios de graduación contemplados en el TUO de la LPAG y en el propio Código de Consumidor. Cabe indicar que la metodología de cálculo de multa en base al Decreto Supremo contempla los principios de razonabilidad, predictibilidad, disuasión y eficiencia social⁵⁹, todos ellos en concordancia con la normativa alegada por el administrado, por ende, el alegato queda desestimado.
73. De acuerdo con el Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, la multa preliminar (M) se estima en función de la multiplicación de una multa base (m) por un componente que captura el efecto de las circunstancias agravantes y atenuantes presentes en cada caso (F), conforme a la siguiente fórmula: $M = m \times F$. Finalmente, dicho monto (M) es ajustado conforme a los topes máximos legales pertinentes, hasta obtener una multa final (M^*).

57

TUO de la LPAG**Artículo 248.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales: (...)

3. Razonabilidad. - Las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción. Sin embargo, las sanciones a ser aplicadas deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, observando los siguientes criterios que se señalan a efectos de su graduación:

- El beneficio ilícito resultante por la comisión de la infracción;
- La probabilidad de detección de la infracción;
- La gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido;
- El perjuicio económico causado;
- La reincidencia, por la comisión de la misma infracción dentro del plazo de un (1) año desde que quedó firme la resolución que sancionó la primera infracción.
- Las circunstancias de la comisión de la infracción; y
- La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor.

58

Según el artículo 3 del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM, tal norma entra en vigencia, de manera conjunta, con la Ley N.º 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial, la cual según su Décima Disposición Complementaria Final, entra en vigencia a los quince (15) días calendario contados a partir de la modificación del Reglamento de Organización y Funciones del Indecopi, lo cual se dio el 30 de mayo de 2021 con la publicación de la Resolución N.º 060-2021-PRE-INDECOPI.

59

El sustento y la aplicación de la práctica detallada con los respectivos criterios y parámetros utilizado en el DS N.º 32-2021-PCM, se encuentran en el Documento de Trabajo N.º 01-2020/GEE, denominado "Propuesta metodológica para el cálculo de multas en el Indecopi", revisar página 14.



74. Asimismo, para el caso de las sanciones impuestas por la Comisión, la multa base (m) representa una aproximación directa o indirecta del beneficio ilícito o afectación (perjuicio económico o daño) generada por el infractor; y para calcularla se utiliza una de los siguientes dos (2) tipos de métodos: (i) método basado en valores preestablecidos, o (ii) método ad hoc (método clásico).
75. Según la norma, el método basado en valores preestablecidos se elegirá siempre que la infracción cumpla la totalidad de las siguientes tres (3) características: (i) se desarrolle por un periodo menor a 2 años, (ii) no dañó ni puso en riesgo la vida y/o salud de las personas, y (iii) tuvo un alcance geográfico menor al nivel nacional.
76. En el caso concreto, las infracciones cometidas por DPI hacen referencia a los siguientes hechos: (a) No haber realizado los actos ni efectuado los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos; y, (b) Haber incluido en sus cláusulas generales de contratación una cláusula abusiva de ineficacia absoluta. De la revisión de los actuados, se advierte que dichas conductas tuvieron un alcance geográfico menor al nivel nacional (pues el proyecto inmobiliario estaba ubicado en el distrito de Lurín, Lima), y no dañaron ni pusieron en riesgo la salud y/o salud de los consumidores. No obstante, se desarrollaron por un periodo mayor a 2 años: las gestiones para lograr la independización pudieron efectuarse ya desde la entrega de dichas unidades (desde abril y diciembre de 2019); y los contratos que contenían la cláusula calificada como abusiva se suscribieron desde julio de 2018 (según información proporcionada por el administrado con su escrito del 07 de octubre de 2019), e incluso hasta julio de 2021 (según información proporcionada por el administrado con su escrito del 18 de febrero de 2022). En consecuencia, la multa base (m) se calculará empleando el método ad-hoc (método clásico).
77. Estando a lo señalado, corresponde a esta Comisión graduar la sanción a imponer a DPI de la siguiente manera:
- (i) **Por no haber realizado los actos ni efectuado los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos correspondientes al proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”:**
- a) **Estimación de la multa base (m)**
78. El numeral C del Anexo del Decreto Supremo, la multa base (m) bajo la metodología clásica se estima dividiendo el factor β (beneficio ilícito, perjuicio económico causado o daño) entre el factor p (probabilidad de detección).
79. Para el presente caso, la estimación del factor β será bajo el enfoque de beneficio ilícito por costo evitado, en la medida que el administrado no habría implementado las medidas o gestiones necesarias que hubieran permitido realizar la independización de las unidades inmobiliarias vendidas del proyecto.
80. Para la aproximación del factor β se desarrollará bajo el enfoque de costo evitado, que según la tipología dada por el Decreto Supremo en mención se clasifica como beneficio ilícito por costo evitado, asimismo se requiere de información mínima⁶⁰ para

⁶⁰ Ver cuadro 28 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Ítem

Enfoque



la estimación de dicho factor; en ese sentido, se optará por estimar el costo evitado en función a la variable de costos de cumplimiento.

81. Para la valoración del costo evitado⁶¹, se toma en cuenta como parámetro objetivo las medidas o mecanismos necesarios que le hubieran permitido cumplir con la normativa vigente, esto es, realizar los trámites de independización de los inmuebles vendidos (saneamiento registral) oportunamente; asimismo, es pertinente considerar que previo a este trámite, se debe realizar la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto contando con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación que emite la municipalidad respectiva.
82. En ese sentido, el mencionado parámetro objetivo viene a ser el costo de contratar los servicios de un abogado especializado en derecho registral durante el período de entrega de los inmuebles⁶², quien se hubiese encargado de los trámites necesarios para lograr la independización de las unidades vendidas. Según fuentes de información consultadas, el promedio del costo de contratar un servicio de un abogado con conocimientos y experiencia en derecho registral para el presente caso se estima en S/ 4 000.00⁶³.
83. Respecto a este punto, el administrado alega que el costo evitado utilizado por la Secretaría Técnica no se encontraba debidamente justificado, sobre todo si se consideraba que su representada no tenía la obligación legal de contratar al personal al que hacía referencia en el IFI (abogado). Además, debía considerarse que era ilógico y poco probable que una persona se dedique de manera exclusiva a obtener la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, así como a gestionar la independización de inmuebles por 33 meses. Al respecto, en el análisis de la presente resolución se señaló que el plazo razonable para lograr la independización de las unidades inmobiliarias es de un (1) año, por lo cual para el presente cálculo se tomará el periodo de 21⁶⁴ meses.

	Beneficio ilícito por incremento de ingresos	Beneficio ilícito por costo evitado	Perjuicio económico causado o daño
Variable	Ventas o ingresos (precios y cantidades) del producto específico y, de ser el caso, la utilidad o ratio de utilidad/ventas.	Costos de cumplimiento.	Ingresos o valor de los recursos económicos perdidos, gastos en exceso o VVE.
Agente	El (los) infractor(es) y eventualmente de un agente o mercado/ industria lo más idéntico posible.		El(los) afectado (s) y eventualmente un agente o mercado/industria lo más idéntico posible.
Período	Antes, durante y/o después de la infracción y la materialización de sus efectos. La longitud del período antes o después de la infracción debe ser similar al del período en el que se desarrolló la infracción o como mínimo de un año.		

En caso no sea posible determinar el beneficio ilícito, costo evitado o perjuicio económico o daño o algún otro parámetro para estimar el factor β , u obtener la información vinculada a las condiciones previas al periodo de la infracción, una alternativa es emplear razonablemente la información pública de empresas competidoras que operen en el mismo mercado o sector, o usar parámetros de estudios publicados por la academia o por organismos internacionales. Naturalmente, bajo cualquier escenario puede resultar bastante útil consultar fuentes de información oficial y realizar los requerimientos de información necesarios a entidades públicas pertinentes.

- ⁶¹ Según el Decreto Supremo, existen diversas formas para obtener una aproximación del beneficio ilícito según la naturaleza de la práctica infractora y la información. Cuando la fuente principal del beneficio ilícito es producto de los ahorros obtenidos por la infracción o por no realizar las inversiones o gastos que demanda el cumplimiento de una normativa sectorial o nacional, se dice que el agente infractor se ha beneficiado por costos evitados.
- ⁶² De acuerdo con lo informado por DPI con su escrito del 18 de febrero de 2022 -remitido en respuesta al requerimiento de información formulado por la Secretaría Técnica-, se considerará que la fecha de entrega de los departamentos se efectuó entre el 25.02.19 (fecha de entrega del primer inmueble) y 13.11.21 (fecha de entrega del último inmueble); es decir, por un periodo de 33 meses. La cantidad de unidades inmobiliarias entregadas a considerar serán respecto a los sectores H, I y J, con un total de 156 inmuebles.
- ⁶³ Dicho costo hace referencia a la contratación de un abogado especializado en derecho registral, quien se encargaría de realizar los trámites necesarios para lograr la independización de las unidades inmobiliarias vendidas. Por ello, se toma como referencia la contratación CAS de un abogado para la Dirección Técnica Registral de la SUNARP. Véase el siguiente enlace: <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1547642/1.%20BASES.pdf.pdf>
- ⁶⁴ Dado la fecha de entrega de la primera hasta la última unidad inmobiliaria ha transcurrido 33 meses, y que el plazo racional para la



84. Asimismo, se ha considerado para los trámites de independización de los 156 inmuebles vendidos y para los trámites previos a estos, de Conformidad de Obra y Declaratorio de Edificación, el costo mensual de un abogado para dichas labores de manera conjunta e integral durante el periodo antes descrito de 21 meses.
85. De la misma manera, se considera como parte del costo evitado los pagos de las tasas correspondientes ante la SUNARP por concepto de Independización de lotes para cada unidad inmobiliaria entregada⁶⁵ y los pagos de las tasas correspondientes ante la Municipalidad de Lurín por concepto de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación para cada unidad inmobiliaria⁶⁶. Por consiguiente, el costo evitado asciende a S/ 114 716.40⁶⁷.
86. Asimismo, el factor p representa la probabilidad de detección, dicho factor permite que la multa base incorpore la expectativa o percepción que tiene el agente infractor sobre la posibilidad de poder ser detectado por la administración, lo cual está relacionado con la capacidad y el esfuerzo que realiza el Estado para detectar el incumplimiento.
87. En el presente caso, la probabilidad de detección es alta⁶⁸ en la medida que para detectar las infracciones administrativas del imputado, la Autoridad tuvo que desplegar acciones de supervisión y fiscalización de tipo in situ y remotas, las cuales buscaban acceder a toda la información y documentación del proyecto inmobiliario supervisado, adicionalmente, considerando que este tipo de proveedores desarrolla sus proyectos inmobiliarios con la aprobación y permiso de otras entidades como la Municipalidad de Lurín, Registros Públicos, etc.; resulta necesario que la autoridad cuente con conocimientos especializados en materia inmobiliaria, con el fin de realizar una correcta evaluación de toda la documentación -abundante- que es recabada en la supervisión. Asimismo, se debe tener en cuenta que resulta materialmente imposible para la autoridad supervisar a todas las empresas existentes en el mercado, no sólo porque existe una gran diversidad de proveedores sino porque la propia autoridad no cuenta con los recursos suficientes para ello. Teniendo en cuenta lo anterior, se le asigna a la probabilidad de detección el valor de 49.94%⁶⁹.

⁶⁵ gestión de la independización de estas es de un (01) año, se tomará la diferencia entre ambos periodos, $33 - 12 = 21$ meses. Las tasas a pagar son i) derecho de calificación (S/ 64.00) y ii) derecho de inscripción (S/ 17.00). Véase la siguiente fuente: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2019/04/12/inscripcion-de-independizaciones-crecio-en-catorce-departamentos#:~:text=Mediante%20una%20independizaci%C3%B3n%20un%20propietario.con%20su%20propia%20partida%20registral>. Asimismo, de la información provista en el expediente, se contabilizaron un total de 156 inmuebles entregados.

⁶⁶ La tasa a pagar por derechos de tramite asciende a S/ 115.90. Véase la siguiente fuente: <https://munilurin.gob.pe/transparencia2019/tramites-servicios/tupa2013.pdf>. TUPA 2013 de la Municipalidad de Lurín (página 81). Asimismo, de la información provista en el expediente, se contabilizaron un total de 156 unidades inmobiliarias entregadas.

⁶⁷ Costo evitado: $(S/ 4,000.00 * 21) + ((S/ 64.00 + S/ 17.00 + S/ 115.90) * 156) = S/ 114 716.40$.

⁶⁸ Para determinar el valor p es necesario definir su nivel (bajo, medio o alto) en función de las características que presente cada caso en concreto. Ver cuadro 29 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Nº	Características			Nivel
1	Acciones que conlleven a un ocultamiento de información.	Clandestinidad / informalidad.	Acciones no programadas de supervisión o fiscalización.	Bajo
2	Denuncias de terceros	Reportes de terceros	Información disponible pero limitada por ser insuficiente, fragmentada o dispersa.	Medio
3	Autoreporte	Acciones programadas de supervisión y fiscalización	Información confiable, completa y de fácil acceso.	Alto

⁶⁹ Posteriormente a determinar el nivel de probabilidad, se considera el valor de la probabilidad que corresponde a cada órgano resolutorio. Ver cuadro 30 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Nivel de probabilidad	Protección al consumidor CC1, CC2 Y CC3
Baja	23.19%
Media	37.40%
Alta	49.94%



88. En consecuencia, la multa base (m) se estima en 49.9 UIT⁷⁰.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes (F)

89. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 49.9 UIT⁷¹.

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

90. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).

91. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código, la multa no podrá superar los 450 UIT. En consecuencia, la multa final (M^*) a imponer corresponde a 49.9 UIT.

(ii) Por haber habría incluido una cláusula abusiva de ineficacia absoluta que permitiría al proveedor aplicar una penalidad del 10% del precio de venta a todos aquellos compradores que se desistan de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la minuta, sea tal desistimiento imputable o no al comprador:

a) Estimación de la multa base (m)

92. El numeral C del Anexo del Decreto Supremo, la multa base (m) bajo la metodología clásica se estima dividiendo el factor β (beneficio ilícito, perjuicio económico causado o daño) entre el factor p (probabilidad de detección).

93. Para el presente caso, la estimación del factor β será bajo el enfoque de beneficio ilícito por costo evitado, en la medida que el administrado no habría implementado las medidas o gestiones necesarias que hubieran permitido evitar consignar cláusulas abusivas en sus contratos por adhesión y con ello cumplir con la normativa vigente.

94. Para la aproximación del factor β se desarrollará bajo el enfoque de costo evitado, que según la tipología dada por el Decreto Supremo en mención se clasifica como beneficio ilícito por costo evitado, asimismo se requiere de información mínima⁷² para

⁷⁰ Multa = Beneficio ilícito / Probabilidad de detección = S/ 114 716.40 / 0.4994 = S/ 229 708.45.
Multa en UIT (año 2022) = S/ 229 708.45 / S/ 4 600.00 = 49.9 UIT

⁷¹ Multa preliminar (M) = $m \times F$ = 49.9 x 1 = 49.9 UIT

⁷² Ver cuadro 28 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Ítem	Beneficio ilícito por incremento de ingresos	Enfoque	
		Beneficio ilícito por costo evitado	Perjuicio económico causado o daño
Variable	Ventas o ingresos (precios y cantidades) del producto específico y, de ser el caso, la utilidad o ratio de utilidad/ventas.	Costos de cumplimiento.	Ingresos o valor de los recursos económicos perdidos, gastos en exceso o VVE.
Agente	El (los) infractor(es) y eventualmente de un agente o mercado/ industria lo más idéntico posible.		El(los) afectado (s) y eventualmente un agente o mercado/industria lo más idéntico posible.



la estimación de dicho factor; en ese sentido, se optará por estimar el costo evitado en función a la variable de costos de cumplimiento.

95. Para la valoración del costo evitado, se toma en cuenta el valor de contratar el servicio de un Especialista Legal, encargado de interpretar lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en relación con lo establecido en el artículo 50 de dicho cuerpo legal, con el que hubiese sido posible que Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C cumpliera con la normativa vigente
96. Por lo tanto, teniendo en consideración lo anterior, el costo evitado y considerando el criterio desarrollado en otro procedimiento con el mismo tipo infractor⁷³, se estima en base al servicio de asesoría legal⁷⁴ adecuado, lo cual habría permitido a DPI conocer la normativa vigente y, en consecuencia, cumplir con la misma a fin de evitar consignar cláusulas abusivas en sus contratos por adhesión. Por lo antes expuesto, el beneficio ilícito estimado por costo evitado asciende a S/ 5 500.00.
97. Asimismo, el factor p representa la probabilidad de detección, dicho factor permite que la multa base incorpore la expectativa o percepción que tiene el agente infractor sobre la posibilidad de poder ser detectado por la administración, lo cual está relacionado con la capacidad y el esfuerzo que realiza el Estado para detectar el incumplimiento.
98. En el presente caso, la probabilidad de detección es media⁷⁵ en la medida que la infracción no fue de fácil detección. Ello, en tanto se requerían destinar recursos económicos y humanos para supervisar al administrado, debiéndose verificar en qué plataformas físicas o virtuales habría consignado sus cláusulas generales de contratación; posteriormente, debían revisarse tales cláusulas para determinar si

Período	Antes, durante y/o después de la infracción y la materialización de sus efectos. La longitud del período antes o después de la infracción debe ser similar al del período en el que se desarrolló la infracción o como mínimo de un año.
---------	---

En caso no sea posible determinar el beneficio ilícito, costo evitado o perjuicio económico o daño o algún otro parámetro para estimar el factor β , u obtener la información vinculada a las condiciones previas al período de la infracción, una alternativa es emplear razonablemente la información pública de empresas competidoras que operen en el mismo mercado o sector, o usar parámetros de estudios publicados por la academia o por organismos internacionales. Naturalmente, bajo cualquier escenario puede resultar bastante útil consultar fuentes de información oficial y realizar los requerimientos de información necesarios a entidades públicas pertinentes.

⁷³ Ver Resolución Final N.º 122-2021/CC3 del 12 de agosto de 2021.

⁷⁴ Para ello, se accedió a la página de Convocatorias Públicas del Indecopi y se tomó como referencia la contraprestación económica o remuneración mensual promedio de un Profesional en Derecho de la Comisión de Protección al Consumidor N.º 2 y Comisión de Protección al Consumidor N.º 3 del Indecopi, encargado de tramitar expedientes de alta complejidad en materia de protección al consumidor. Según las convocatorias N.º 453-2019 y N.º 178-2020, ambas de la Comisión de Protección al Consumidor N.º 2, y la convocatoria N.º 493-2018 de la Comisión de Protección al Consumidor CC3, se estima que en promedio recibe como remuneración mensual S/ 5 500,00. Información de las convocatorias CAS disponible en: http://servicio.indecopi.gob.pe/indecopi-convocatoria-web/convocatoria/paginas/convocatorias_concluido.xhtml. Ingresar a la opción Convocatoria para CAS, desplegar la celda y marcar la opción Convocatorias Concluidas para CAS, finalmente elegir los procesos mencionados. El tiempo de contratación se estima en un mes.

⁷⁵ Para determinar el valor p es necesario definir su nivel (bajo, medio o alto) en función de las características que presente cada caso en concreto. Ver cuadro 29 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Nº	Características		Nivel	
1	Acciones que conlleven a un ocultamiento de información.	Clandestinidad / informalidad.	Acciones no programadas de supervisión o fiscalización.	Bajo
2	Denuncias de terceros	Reportes de terceros	Información disponible pero limitada por ser insuficiente, fragmentada o dispersa.	Medio
3	Autoreporte	Acciones programadas de supervisión y fiscalización	Información confiable, completa y de fácil acceso.	Alto



alguna de ellas podría considerarse abusiva; para lo cual, además, se necesitaban conocimientos especializados sobre la materia.

99. Teniendo en cuenta lo anterior, se le asigna a la probabilidad de detección el valor de 37.40%⁷⁶. En consecuencia, la multa base (m) se estima en 3.2 UIT⁷⁷.

b) Circunstancias agravantes y/o atenuantes(F)

100. En el caso concreto no se aplicará, para determinar la sanción a imponer, ninguna circunstancia agravante ni atenuante, por lo que la multa preliminar (M) corresponde a 3.2 UIT⁷⁸.

c) Ajuste de la multa según los topes legales (determinación de la multa final M*)

101. En este extremo, se analiza si la multa preliminar (M) se encuentra dentro del tope máximo establecido en el marco normativo, el cual puede estar expresado en función del monto máximo a imponer en términos de UIT (número de UIT) o en términos de un porcentaje máximo de los ingresos totales de la empresa infractora en el último año (% ingreso total).
102. En el presente caso, deberá considerarse que, según el artículo 110 del Código, la multa no podrá superar los 450 UIT. En consecuencia, la multa final (M*) a imponer corresponde a 3.2 UIT.

V. SOBRE LA REMISIÓN DE COPIA DE LA RESOLUCIÓN FINAL

103. En el presente caso, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento⁷⁹, es el ente rector en materia de urbanismo, vivienda, construcción y saneamiento, responsable de diseñar, normar, promover, supervisar, evaluar y ejecutar la política sectorial, contribuyendo a la competitividad y al desarrollo territorial sostenible del país, en beneficio preferentemente de la población.
104. En ese sentido, este Colegiado, considera que corresponde remitir copia de la presente resolución a dicha entidad, a fin de que tome conocimiento del pronunciamiento emitido y realice las actuaciones que le correspondan en el ámbito de su competencia.

VI. SOBRE EL REGISTRO DE INFRACCIONES Y SANCIONES

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

⁷⁶ Posteriormente a determinar el nivel de probabilidad, se considera el valor de la probabilidad que corresponde a cada órgano resolutorio. Ver cuadro 30 del Anexo del Decreto Supremo N.º 032-2021-PCM:

Nivel de probabilidad	Protección al consumidor CC1, CC2 Y CC3
Baja	23.19%
Media	37.40%
Alta	49.94%

⁷⁷ Multa = Beneficio ilícito / Probabilidad de detección = S/ 5 500.00 / 0.3740 = S/ 14 705.88
Multa en UIT (año 2022) = S/ 14 705.88 / S/ 4 600.00 = 3.2 UIT

⁷⁸ Multa preliminar (M) = m x F = 3.2 x 1 = 3.2 UIT.

⁷⁹ <https://www.gob.pe/vivienda>



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 002-2021/CC3

Resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119⁸⁰ del Código.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Archivar el procedimiento administrativo sancionador iniciado en contra de DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C. por presunta infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en el extremo referido a la entrega de las unidades del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, sin contar con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación; en tanto esta conducta se encuentra subsumida en la imputación referida a no realizar los actos ni efectuar los trámites necesarios para lograr la independización de estas unidades.

SEGUNDO: Sancionar a DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C. con una multa de 49.9⁸¹ UIT por infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que no realizó los actos ni efectuado los trámites necesarios para lograr la independización de los inmuebles vendidos correspondientes al proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”.

Dicha multa será rebajada en 25% si el administrado consiente la presente resolución y procede a cancelar la misma en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

TERCERO: Sancionar a DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C. con una multa de 3.2⁸² UIT por infracción a lo establecido en el literal a) del artículo 50 del de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, toda vez que incluyó en sus cláusulas generales de contratación o contratos de compraventa de bien futuro del proyecto inmobiliario denominado “La Estancia de Lurín”, una cláusula abusiva de ineficacia absoluta que permitiría al proveedor aplicar una penalidad del 10% del precio de venta a todos aquellos compradores que se desistan de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la minuta, sea tal desistimiento imputable o no al comprador.

Dicha multa será rebajada en 25% si el administrado consiente la presente resolución y procede a cancelar la misma en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

CUARTO: Ordenar a DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C. como medida correctiva que, en el plazo de quince (15) días hábiles, cumpla con:

⁸⁰ **Código**
Artículo 119.- Registro de infracciones y sanciones

El Indecopi lleva un registro de infracciones y sanciones a las disposiciones del presente Código con la finalidad de contribuir a la transparencia de las transacciones entre proveedores y consumidores y orientar a estos en la toma de sus decisiones de consumo. Los proveedores que sean sancionados mediante resolución firme en sede administrativa quedan automáticamente registrados por el lapso de cuatro (4) años contados a partir de la fecha de dicha resolución.

⁸¹ Dicha cantidad deberá ser abonada en la Tesorería del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI - sito en Calle La Prosa 104, San Borja.

⁸² Dicha cantidad deberá ser abonada en la Tesorería del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI - sito en Calle La Prosa 104, San Borja.



- (i) informar a la Comisión el estado de los trámites efectuados para lograr la independización de las unidades inmobiliarias entregadas, correspondientes al proyecto inmobiliario “La Estancia de Lurín”.

Adicionalmente, en un plazo de noventa (90) días hábiles, contado a partir del día siguiente de vencido el plazo de quince (15) días hábiles antes señalado, deberá haber logrado obtener la Conformidad de Obra y Certificado de Edificación, así como la independización registral de las unidades inmobiliarias entregadas, correspondientes al proyecto “La Estancia de Lurín”, respecto de los consumidores de las manzanas H, I y J, que previamente eligieron seguir siendo propietarios de su inmueble. En caso el consumidor decida dejar de ser propietario de la unidad adquirida por no haberse efectuado el trámite de independización oportunamente, DPI deberá devolver, también dentro del mismo plazo máximo de 90 días, la totalidad del monto pagado por el consumidor, por la adquisición de dicho bien inmueble más los intereses legales generados, para lo cual deberá realizar -según corresponda- las gestiones necesarias para reponer al consumidor a una situación anterior a la compra de la unidad inmobiliaria del proyecto “La Estancia de Lurín”.

Finalmente, corresponde solicitar a DPI que acredite, ante la Comisión, haber logrado independizar registralmente las unidades inmobiliarias entregadas a todos los consumidores de las manzanas H, J e I, correspondientes al proyecto “La Estancia de Lurín”, o en su defecto la devolución del monto total pagado por dicha unidad, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo de noventa (90) días hábiles antes señalados; siendo que, en caso no se acredite ello, la Comisión podría imponer una multa coercitiva en su contra, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Código.

- (ii) Retirar de los contratos de compraventa de inmuebles del proyecto “La Estancia de Lurín” toda cláusula que traslade responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones del proveedor. Asimismo, el administrado deberá modificar, a través de la suscripción de las adendas que correspondan, la cláusula que insertaron en los contratos que ya suscribió con sus consumidores, a fin de que no se traslade la responsabilidad al consumidor (comprador) por los hechos u omisiones del proveedor⁸³.

Adicionalmente, deberá presentar a la Comisión, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de vencido el plazo de quince (15) días hábiles antes señalado, un modelo de contrato de compraventa donde acredite el cumplimiento de lo ordenado así como los medios probatorios documentarios que acrediten las acciones realizadas.

En caso DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C. no cumpla con la medida correctiva impuesta, la Comisión podría imponer una multa coercitiva en su contra, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Código. De persistir en el incumplimiento de lo ordenado, se podría imponer una nueva multa coercitiva, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) UIT.

83

Contrato de Compraventa

Cuarta: (...)

Se encuentra incluida como causal de incumplimiento y, por tanto, corresponde aplicar la penalidad antes señalada (10% del precio de venta), el desistimiento de LOS COMPRADORES de continuar con la compra del bien futuro, con posterioridad a la suscripción de la presente minuta, sea éste imputable o no a LOS COMPRADORES.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N.º 3
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N.º 002-2021/CC3

QUINTO: Remitir copia de la presente resolución al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a fin de que tome conocimiento del pronunciamiento emitido y evalúe las actuaciones que le correspondan en el ámbito de su competencia.

SEXTO: Informar a DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C. que la presente resolución tiene eficacia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, se informa que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 218⁸⁴ del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cabe la presentación del recurso de apelación. Se señala que dicho recurso deberá ser presentado ante la Comisión en un plazo máximo de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación, caso contrario, la resolución quedará consentida.

SÉPTIMO: Disponer la inscripción de las infracciones y sanciones impuestas a DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C. en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi una vez que la presente Resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119 de la Ley N.º 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

OCTAVO: Requerir a DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C. el cumplimiento espontáneo de las multas impuestas 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 del Procedimiento Administrativo General⁸⁵, precisándose que, los actuados serán remitidos a la Unidad de Ejecución Coactiva para los fines de ley en caso de incumplimiento.

Con la intervención de los señores Comisionados: Fernando Alonso Lazarte Mariño, Juan Manuel García Carpio, Delia Angelica Morales Cuti y Marcos Miguel Agurto Adrianzén.

Fernando Alonso Lazarte Mariño
Presidente

84

TUO de la LPAG

Artículo 218

218.1 Los recursos administrativos son:

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

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

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días. (...)

85

TUO de la LPAG

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 espontaneo de la prestación, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: <http://www.indecopi.gob.pe>