

**PROCEDENCIA** : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR -  
SEDE LIMA SUR Nº 2  
**PROCEDIMIENTO** : DE PARTE  
**DENUNCIANTE** : JUAN LÓPEZ RUÍZ  
**DENUNCIADA** : MÁLAGA AQP CONSTRUCTORES E.I.R.L.  
**MATERIAS** : IDONEIDAD  
**ACTIVIDAD** : CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS COMPLETOS

**SUMILLA:** *Se revoca la resolución impugnada, en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por el señor Juan López Ruíz contra Málaga AQP Constructores E.I.R.L. por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código y, reformándola, se declara infundada en tanto la entrega tardía de los inmuebles del denunciante no resulta imputable a la denunciada.*

*Asimismo, se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la referida denuncia por infracción del artículo 76° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que la denunciada no cumplió con entregar al denunciante la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno del edificio en donde se ubica su departamento en la oportunidad establecida.*

**SANCIÓN: 4 UIT**

Lima, 12 de febrero de 2014

## **ANTECEDENTES**

1. El 16 de febrero de 2012, el señor Juan López Ruíz (en adelante, el señor López) denunció a Málaga AQP Constructores E.I.R.L.<sup>1</sup> (en adelante, Málaga Constructores) por presuntas infracciones a la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), en atención a los hechos que se describen a continuación:
  - (i) Mediante contrato de compraventa de bienes futuros suscrito el 17 de octubre de 2009, adquirió el departamento 401 y el estacionamiento 9, inmuebles que formaban parte del proyecto inmobiliario construido por la denunciada, ubicado en la Calle Francisco de Paula Camino 340 – 358, distrito de Miraflores;

---

<sup>1</sup> RUC: 20513970880, con domicilio fiscal en Calle Porta 170, Dpto. 507, Miraflores.

- (ii) cumplió con cancelar el precio total de la compraventa, razón por la cual se le entregó el inmueble; sin embargo, se realizó de manera tardía. Asimismo, la independización e inscripción de la transferencia aún no se habían realizado, por causa imputable a Málaga Constructores;
- (iii) a pesar que el proyecto se inició en el año 2008, recién a partir del segundo semestre del año 2010 se entregaron las obras aunque inconclusas y sin honrar las obligaciones establecidas en la cláusula quinta del contrato suscrito;
- (iv) la denunciada tampoco cumplió con los trabajos de ingeniería, obtención de conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización y aprobación del reglamento interno del edificio; y,
- (v) pese a que la denunciada ofreció levantar todas las observaciones técnicas ello no fue cumplido, razón por la cual le envió el 24 de enero de 2012 una carta notarial; no obstante, la respuesta de la denunciada fue que no estaba sujeta a plazo alguno para su cumplimiento.

El señor López solicitó en calidad de medidas correctivas que se ordene a la denunciada el cumplimiento de sus obligaciones contractuales equivalentes a la conclusión de trabajos de ingeniería, obtención de la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización y aprobación del reglamento interno de la propiedad horizontal, entre otras propias de su condición de vendedor. Asimismo solicitó el pago de las costas y costos del procedimiento.

Adicionalmente, solicitó una medida cautelar consistente en la inscripción en Registros Públicos del presente procedimiento.

2. El 29 de marzo de 2012, Málaga Constructores presentó sus descargos señalando lo siguiente:
  - (i) Al momento de la entrega del departamento aún no se había realizado la independización e inscripción de la transferencia, debido a que recién el departamento se había terminado de construir;
  - (ii) los trámites ante la Municipalidad de Miraflores para la independización del inmueble, conformidad de obra, memoria descriptiva y reglamento interno, se iniciaron oportunamente.
  - (iii) la construcción del inmueble no se inició en el año 2008, como señaló el denunciante; de acuerdo a la Resolución N° 515-09-SOPI-GAC-MM, la Licencia de Construcción se expidió con fecha 28 de abril de 2009, siendo que los trabajos preliminares empezaron en mayo de 2009;
  - (iv) firmó un contrato de compraventa de bien futuro el 17 de octubre de 2009 y le entregó el inmueble el 26 de noviembre de 2010 mediante un Acta de Entrega, en la que indicó que recibió el inmueble de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato;

- (v) entregó el inmueble en un plazo razonable, el que estuvo condicionado al calendario de obras o motivos de fuerza mayor, como en el presente caso, los problemas relacionados a trabajadores de construcción civil;
  - (vi) el denunciante no indicó cuáles eran las obras inconclusas, ni los trabajos de ingeniería incumplidos;
  - (vii) respecto a la obtención de conformidad de obra, la declaratoria de fábrica, la independización y el reglamento interno de la propiedad, estas se encontraban en trámite; y,
  - (viii) en el contrato de compraventa se pactó en la cláusula décima que ante una situación de controversia, sería sometido ante la competencia de los Jueces y Tribunales del Poder Judicial, y no ante las autoridades administrativas, por lo que el denunciante incumplió dicha disposición.
2. Mediante Resolución 4518-2012/CPC del 12 de diciembre de 2012, la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión) emitió el siguiente pronunciamiento:
- (i) Dejó sin efecto la solicitud de medida cautelar al existir un pronunciamiento definitivo sobre el fondo de la controversia;
  - (ii) declaró fundada la denuncia contra Málaga Constructores, por infracción de los artículos 18 y 19° del Código, al haberse acreditado que la denunciada entregó el inmueble fuera del plazo establecido;
  - (iii) declaró infundada la denuncia contra Málaga Constructores, por presunta infracción de los artículos 18 y 19° del Código, respecto al cumplimiento de los trabajos de ingeniería;
  - (iv) declaró infundada la denuncia contra Málaga Constructores, por presunta infracción de los artículos 18 y 19° del Código, respecto a la entrega del inmueble con obras inconclusas;
  - (v) declaró fundada la denuncia contra Málaga Constructores, por infracción del artículo 76° del Código, al haberse acreditado que la denunciada no cumplió con entregar la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno del edificio;
  - (vi) ordenó en calidad de medida correctiva que, en el plazo de treinta (30) días de notificada, la denunciada cumpla con entregar al denunciante la conformidad de obra, la declaratoria de fábrica, la independización y el reglamento interno del edificio;
  - (vii) sancionó a Málaga Constructores con una multa total de 9 UIT de acuerdo al siguiente detalle: a) 5 UIT por entregar el inmueble fuera del plazo establecido; y, b) 4 UIT por no entregar la conformidad de obra, la declaratoria de fábrica, la independización y el reglamento interno del edificio; y,

- (viii) condenó a la denunciada al pago de las costas y costos del procedimiento.
3. El 27 de diciembre de 2012, Málaga Constructores apeló la Resolución 4518-2012/CPC, señalando lo siguiente:
- (i) La Comisión no citó a las partes del procedimiento a una audiencia de conciliación, vulnerando el debido proceso ante dicho incumplimiento pues el presente procedimiento pudo haber concluido con un acuerdo conciliatorio;
  - (ii) sobre la entrega del inmueble fuera de plazo, en el contrato de compraventa se estableció un plazo de entrega aproximado a enero de 2010, pudiendo prorrogarse por dos meses adicionales en caso de sucesos fortuitos o de fuerza mayor, lo cual sucedió con los problemas ocurridos con los trabajadores de la obra y su sindicato. Dicha circunstancia debió ser corroborada por la denunciante y la Comisión, es decir, debían probar que tales hechos no lo exoneran de responsabilidad. Sin perjuicio de ello, la demora también se debió a la falta de pago del precio por parte del denunciante, pues en el contrato se pactó la contra entrega del inmueble una vez se haya cancelado el total del precio, hecho que sucedió el 26 de noviembre de 2010; y,
  - (iii) no se ha pactado un plazo para realizar los trámites de conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno, resultando arbitrario aplicar un supuesto plazo razonable, pues dicho resultado depende exclusivamente de la Municipalidad de Miraflores, al tratarse de un proceso que debe seguir su curso.
4. Cabe señalar que los extremos de la Resolución 4518-2012/CPC que declaró infundada la denuncia contra Málaga Constructores (sobre el cumplimiento de los trabajos de ingeniería y la entrega del inmueble con obras inconclusas) han quedado consentidos, al no haber sido materia de apelación por parte del denunciante.
5. El 15 de marzo de 2013, Málaga Constructores solicitó a la Sala el uso de la palabra.
6. Mediante Proveído 2 del 13 de enero de 2014, se citó a las partes a la Audiencia de Informe Oral programada para el 12 de febrero de 2014.
7. El 11 de febrero de 2014, Málaga Constructores manifestó que no acudiría a la Audiencia de Informe Oral por motivos de salud de su representante, solicitando a la Sala la reprogramación.

8. El 12 de febrero de 2014, se llevó a cabo la Audiencia de Informe Oral; no obstante ello, ninguna de las partes acudió a dicha diligencia.

## ANÁLISIS

### Cuestión Previa

(i) Sobre la solicitud de reprogramación de la Audiencia de Informe Oral

9. Málaga Constructores solicitó a la Sala que se re programe la fecha para la realización de la Audiencia de Informe Oral, debido a que su representante se encontraba indispuerto por motivos de salud.
10. Al respecto, es Sala considera que no corresponde reprogramar la Audiencia de Informe Oral en la medida que la denunciada no ha sustentado la existencia de un impedimento a efectos de que su representante concurra a dicha diligencia. Si bien manifestó que su representante se encuentra delicado de salud, no ha presentado medio probatorio alguno que así lo sustente.
11. Sin perjuicio de ello, la denunciada pudo delegar facultades para que otro representante acuda a dicha diligencia con la finalidad de exponer sus argumentos frente a este Colegiado, considerando que es la parte que solicitó el uso de la palabra.
12. Por tales motivos, corresponde denegar la solicitud de reprogramación de la Audiencia de Informe Oral presentada por Málaga Constructores.

(ii) Sobre la programación de Audiencia de Conciliación

13. En su escrito de apelación, la denunciada cuestionó que la Comisión no haya citado a las partes a efectos de realizar una audiencia de conciliación que permita concluir anticipadamente el presente procedimiento.
14. Sobre el particular, cabe tener presente lo dispuesto por el artículo 29<sup>o</sup> del Decreto Legislativo 807<sup>2</sup>, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, el mismo que establece que en cualquier estado del procedimiento, e incluso antes de admitirse a trámite la denuncia, el Secretario Técnico podrá citar a las partes a una audiencia de conciliación, como una facultad discrecional otorgada a dicho funcionario.

<sup>2</sup> **DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 29º.-** En cualquier estado del procedimiento, e incluso antes de admitirse a trámite la denuncia, el Secretario Técnico podrá citar a las partes a audiencia de conciliación (...)"

15. En el presente caso, este Colegiado considera que el denunciante no manifestó, a lo largo del procedimiento, su voluntad de llegar a un acuerdo conciliatorio con Málaga Constructores, más aún cuando ni siquiera la propia denunciada lo solicitó en su oportunidad; igualmente, Málaga Constructores tuvo la posibilidad de contactarse oportuna y directamente con el denunciante a efectos de formularle una propuesta conciliatoria, sin que ello implique necesariamente que la autoridad administrativa cite a las partes en el marco del procedimiento.
16. En tal sentido, corresponde desestimar el cuestionamiento efectuado por la denunciada respecto a la programación de una Audiencia de Conciliación.

#### Sobre el deber de idoneidad

17. El artículo 18º del Código<sup>3</sup> define a la idoneidad de los productos y servicios como la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a la naturaleza de los mismos, las condiciones acordadas, la publicidad e información transmitida, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. Asimismo, el artículo 19º de la referida norma establece la responsabilidad de los proveedores por la idoneidad y calidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado<sup>4</sup>.
18. El supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor impone a este la carga de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del producto colocado en el mercado, sea porque actuó cumpliendo con las normas debidas o porque pudo acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad. Así, una vez acreditado el defecto por el consumidor, corresponde al proveedor acreditar que este no le es imputable.

---

<sup>3</sup> **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18º.- Idoneidad.** Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.

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

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

<sup>4</sup> **LEY 29571. CODIGO DE PROTECCION Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 19º.- Obligación de los proveedores.** 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.

Sobre la entrega tardía del inmueble al denunciante

19. El señor López denunció que Málaga Constructores no cumplió con entregar los inmuebles adquiridos en el plazo establecido.
20. En su apelación, Málaga Constructores manifestó que en el contrato de compraventa se estableció un plazo de entrega aproximado a enero de 2010, pudiendo prorrogarse por dos meses adicionales en caso a sucesos fortuitos o de fuerza mayor, lo cual sucedió con los problemas ocurridos con los trabajadores de la obra y su sindicato.
21. Al respecto, los proveedores no pueden invocar la actuación o conducta de un dependiente o contratado suyo para eximirse de responsabilidad administrativa por la conducta infractora detectada en el procedimiento, en tanto que el cumplimiento de la obligación contractual, así sea a través de dichos terceros, se encuentra en la esfera de control del proveedor y, en tal sentido, su omisión no puede ser opuesto al consumidor<sup>5</sup>.
22. Sin perjuicio de ello, la denunciada no ha presentado medios probatorios que acrediten que dichos sucesos se encuentren directamente relacionados a la demora en la culminación de la obra. En efecto, los medios probatorios presentados por Málaga Constructores refieren a noticias sobre sucesos criminales, de los cuales no se desprende referencia alguna a la empresa denunciada o al proyecto inmobiliario<sup>6</sup>.
23. La denunciada agregó que tales circunstancias debieron ser corroboradas por la denunciante y la Comisión, es decir, debían probar que tales hechos no ocurrieron.
24. Dicho argumento no resulta amparable, pues como señalamos líneas arriba, es el proveedor quién debe acreditar que el defecto – en este caso, la entrega tardía de los inmuebles – no le es imputable, es decir, que los hechos criminales alegados por Málaga Constructores incidieron en la culminación de la obra.
25. Por otra parte, Málaga Constructores alegó en su apelación que entregó los inmuebles el 26 de noviembre de 2010, en tanto fue en dicha oportunidad en

---

<sup>5</sup> Cabe destacar que similar razonamiento es el que subyace al artículo 1981º del Código Civil -la responsabilidad vicaria-, en virtud del cual los principales deben resarcir los daños causados por sus dependientes o subordinados en el desarrollo de las funciones encomendadas, siempre y cuando estas se encuentren dentro de los actos ordinarios del negocio. Igualmente, resulta relevante el artículo 1325º del Código Civil: "El deudor que para ejecutar la obligación se vale de terceros, responde de los hechos dolosos o culposos de éstos, salvo pacto en contrario."

<sup>6</sup> En las fojas 154 al 170 del expediente.

que el denunciante terminó de pagar el total del precio del inmueble, incluso con un descuento a solicitud del denunciante, de conformidad con la cláusula tercera del contrato de compraventa.

26. Al respecto, obra en el expediente el contrato de compraventa de bien futuro, en cuya cláusula décima segunda señala lo siguiente:

*“Décima Segunda.- Según acuerdo entre las partes contratantes, la entrega de obra con posesión inmediata será aproximadamente a finés de febrero del 2010” (el subrayado es nuestro)<sup>7</sup>*

27. Ello resulta concordante con lo establecido en la cláusula tercera del referido contrato:

*“Tercera.- Precio  
(...)”*

*4.- US\$ 12,500.00 (doce mil quinientos dólares americanos) que deberán cancelar a más tardar el 28 de febrero de 2010, contra entrega del departamento, salvo por razones de caso fortuito o fuerza mayor o hechos determinantes de terceros, para lo cual la vendedora, comunicará de tales circunstancias a los compradores indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la entrega de los inmuebles. La entrega hecha referencia estará condicionada a que los compradores hubieran cumplido con pagar el íntegro del precio de venta referido la cláusula tercera del presente contrato y hayan suscrito la escritura pública a que de lugar la presente minuta.”* (el subrayado es nuestro)<sup>8</sup>

28. En tal sentido, de las cláusulas anteriormente señaladas se desprende que la entrega de los inmuebles está condicionada al pago total del precio, cuya fecha de pago era el 28 de febrero de 2010; de esta forma, el proveedor se encontraba obligado a entregar los inmuebles a fines de febrero de 2010 siempre y cuando el señor López cumpliera con cancelar la totalidad del precio en dicha fecha.
29. A efectos de acreditar que el pago total del precio fue realizado de forma extemporánea, Málaga Constructores adjuntó en calidad de medio probatorio el recibo del pago efectuado por el señor López el 7 de abril de 2010 por la suma de US\$ 3 000,00, quedando pendiente el pago de US\$ 9 500,00 para cancelar la totalidad del precio<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> En la foja 188 del expediente.

<sup>8</sup> En la foja 187 vuelta del expediente.

<sup>9</sup> En la foja 192 del expediente.



30. Ello evidencia que el denunciante no cumplió con cancelar la totalidad del precio a la fecha programada para la entrega de los inmuebles (28 de febrero de 2010), pues recién efectuó un pago parcial el 7 de abril de 2010, lo cual determina que la denunciada se encuentre obligada a entregar los inmuebles de forma inmediata una vez se cumpla con el pago total del precio.
31. La denunciada manifestó que la entrega de los inmuebles se efectuó el 26 de noviembre de 2010, pues en dicha fecha se dio por cancelada la totalidad del precio.
32. En efecto, obra en el expediente el acta de entrega suscrita por las partes, con firmas legalizadas ante notario el 26 de noviembre de 2010, cuyo tenor indica lo siguiente:

*“(...)  
Asimismo el (sic) declara recibir los inmuebles descritos, a su satisfacción, en las condiciones pactadas en dicho contrato, por otro lado, la vendedora declara expresamente, que dichos inmuebles están completamente cancelados por el comprador, pasando pues a su entera propiedad y posesión del mismo, a partir de la fecha(...)”* (el resaltado es nuestro)<sup>10</sup>
33. De igual manera, obra en el expediente el cheque girado por el denunciante a nombre de la denunciada el 26 de noviembre de 2010, por la suma de US\$ 7 487,00, dando por cancelado el pago del precio<sup>11</sup>.
34. Conforme a todo lo anterior, la empresa denunciada se encontraba obligada a entregar los inmuebles al denunciante el 26 de noviembre de 2010, en tanto fue en dicha oportunidad que el denunciante cumplió con cancelar la totalidad del precio pactado. Es así que en el presente caso, se ha acreditado que los inmuebles fueron entregados al señor López en dicha oportunidad, conforme a lo pactado en el contrato de compraventa.
35. En tal sentido, habiéndose acreditado que la demora en la entrega de los inmuebles se fundamenta en un hecho no imputable a la denunciada, corresponde revocar la resolución impugnada en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Málaga Constructores, y reformándola, declararla infundada y se deja sin efecto la multa de 5 UIT impuesta por este extremo, conforme a las consideraciones anteriormente expuestas.

---

<sup>10</sup> En la foja 189 del expediente.

<sup>11</sup> En la foja 194 del expediente.

Sobre el deber de los proveedores de productos o servicios inmobiliarios

36. El artículo 76° del Código establece el deber de los proveedores de productos y servicios inmobiliarios a informar a los consumidores sobre las características del inmuebles adquirido así como proporcionar toda aquella documentación relevante, como por ejemplo la habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción, licencia de obra, los planos de ubicación, instalaciones, arquitectónicos, parámetros urbanísticos, conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización, entre otros<sup>12</sup>.
37. Dada la naturaleza de la obligación de los proveedores señalada anteriormente, no puede imponerse a los consumidores la carga de probar la falta de entrega de la información anteriormente señalada, pues dicha conducta se encuentra constituida por un hecho negativo. Siendo ello así, son los proveedores quienes deben acreditar que dicho hecho negado sí se produjo en realidad, esto es, que realizaron la entrega de los documentos requeridos por los consumidores, presentando para ello los medios probatorios necesarios a fin de acreditar que sí cumplieron con dicha obligación.
38. En el presente caso, el señor López manifestó que Málaga Constructores no cumplió con entregar la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno del edificio.
39. En su apelación, Málaga Constructores señaló que no se había pactado un plazo para cumplir con dicha obligación, más aún cuando ello depende exclusivamente de la actuación de un tercero, en este caso, la Municipalidad de Miraflores.
40. Al respecto, obra en el expediente el contrato de compraventa en cuya cláusula quinta indica lo siguiente:

“(...)

Igualmente, el vendedor se obliga a otorgar oportunamente las escrituras públicas de declaración de fábrica, independización, porcentajes y reglamento interno de propiedad horizontal y culminar el proceso de inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, lo que enunciativamente comprende para el vendedor la absolucón de cualquier observación registral, otorgamiento de escritura(s) pública(s) de aclaración o rectificación, así como de toda y

<sup>12</sup>

**LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 76°.- Protección del consumidor en contratos inmobiliarios.** El derecho del consumidor a la información obliga al proveedor de productos y servicios inmobiliarios a informar sobre las características del inmuebles que está adquiriendo así como a proporcionar toda aquella documentación que acredite la existencia de autorizaciones municipales, el área del inmueble, el proceso de titulación, habilitación urbana, saneamiento, materiales empleados en la construcción y en los acabados, inscripciones registrales del terreno y Declaratoria de Fábrica o de Edificación, reglamento interno, independización y toda aquella documentación relevante.

*cualquier otra gestión, acto o contrato, sufragando íntegramente los gastos que de ello se derive y que resulten necesarios y suficientes para el saneamiento total de la documentación requerida, con el fin que los compradores puedan inscribir en las partidas del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, su derecho de propiedad sobre el departamento, estacionamientos y depósitos; objeto del presente contrato. El vendedor cumplirá esta obligación en el plazo establecido en la cláusula primera del presente contrato." (el subrayado es nuestro)<sup>13</sup>*

41. Dicha cláusula contractual establece la obligación de la denunciada de entregar la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno al denunciante en el plazo establecido en la cláusula primera del mencionado contrato. La misma establece lo siguiente:

*"(...)*

*Asimismo, las partes dejan expresa constancia que el área señalada en el presente contrato y en la escritura pública de declaratoria de fábrica, independización, porcentajes y reglamento interno de propiedad horizontal ha sido calculada de acuerdo con las normas y prácticas de ingeniería comúnmente empleadas y aceptadas en el mercado, admitiéndose improbables diferencias de más o de menos del orden del (5%) cinco por ciento, al momento de la recepción del referido departamento y estacionamiento, sin perjuicio que se respeten las características y acabados interiores." (el subrayado es nuestro)<sup>14</sup>*

42. De esta forma, interpretando ambas cláusulas, el plazo pactado para la entrega de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno correspondía a la fecha de entrega de los inmuebles; en efecto, la cláusula primera señala que las áreas de los inmuebles, al momento de su entrega, corresponden a lo señalado en dichos documentos, lo cual ubica en el mismo espacio temporal tanto a la entrega de los inmuebles y de los documentos en mención, a efectos de poder cotejar que las áreas efectivamente entregadas sean congruentes con las señaladas en la entrega de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno.
43. No obstante ello, la denunciada no ha acreditado que haya cumplido con entregar dicha documentación al señor López en el momento de la entrega de los inmuebles; si bien es cierto que Málaga Constructores alegó que la obtención de los documentos en mención dependen de la actuación de la autoridad municipal, lo cierto es que no ha presentado medio probatorio alguno que acredite que actuó diligentemente a efectos de impulsar su tramitación, bien sea mediante escritos, levantamiento oportuno de

<sup>13</sup> En la foja 188 del expediente.

<sup>14</sup> En la foja 187 vuelta del expediente.

observaciones y demás actuaciones a las cuales estuvo obligada en virtud del contrato de compraventa.

44. Respecto a la conformidad de obra, cabe mencionar que si bien no se encuentra expresamente señalada en el contrato de compraventa, el artículo 76° del Código obliga a las inmobiliarias a remitir toda la información relevante sobre el desarrollo del proyecto inmobiliario, incluida la conformidad de obra. Ello más aun cuando la propia Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece el procedimiento para la aprobación, a nivel municipal, de la conformidad de obra de forma requiriéndose la presentación de la declaratoria de fábrica<sup>15</sup>, siendo este a su vez un requisito esencial para inscribir el reglamento interno y la independización del inmueble, cuando nos encontramos ante unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común como en el presente caso<sup>16</sup>.
45. Por las consideraciones expuestas, corresponde confirmar la resolución apelada en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Málaga Constructores por infracción del artículo 76° del Código, al no haber entregado al denunciante la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno del edificio.

#### Sobre la sanción, medidas correctivas y costas y costos

46. Finalmente, en la medida que Málaga Constructores no ha fundamentado su apelación respecto de la graduación de la sanción, las medidas correctivas ordenadas y la condena al pago de las costas y costos del presente procedimiento, más allá de la alegada falta de responsabilidad desvirtuada precedentemente, corresponde confirmar dichos extremos de la resolución

<sup>15</sup> **LEY 29092. LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES. Artículo 28°.- Conformidad de obras.** 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, (...)

Transcurridos los quince (15) días calendario, sin que se otorgue la conformidad, se aplicará el Silencio Administrativo Positivo. Para tal efecto, el interesado remitirá a la municipalidad respectiva, una carta notarial acompañando copia del documento en el que conste el sello de recepción de los documentos presentados para la conformidad de obra. El cargo de dicha carta constituye título suficiente para su inscripción registral.

<sup>16</sup> **LEY 29092. LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES. Artículo 29°.- Del registro. (...)**

29.2 De la inscripción.

El Formulario, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva declaratoria de fábrica. 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. No será necesaria la obtención de la conformidad de obra.

apelada, asumiendo como propios los fundamentos expuestos por la primera instancia, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6° de la Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>17</sup>.

#### Acciones complementarias

47. Tomando en cuenta la infracción imputada, este Colegiado considera necesario remitir el presente caso al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley N° 29203, Ley que Crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias<sup>18</sup>.

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Denegar la solicitud de reprogramación de la Audiencia de Informe Oral presentada por Málaga AQP Constructores E.I.R.L.

**SEGUNDO:** Revocar la Resolución 4518-2012/CPC del 12 de diciembre de 2012, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por el señor Juan López Ruíz contra Málaga AQP Constructores E.I.R.L. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor y, reformándola, se declara infundada en tanto la entrega tardía de los inmuebles del denunciante no resulta imputable a la denunciada.

**TERCERO:** Confirmar la Resolución 4518-2012/CPC, en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por el señor Juan López Ruíz contra Málaga AQP Constructores E.I.R.L. por infracción del artículo 76° del Código de Protección y

<sup>17</sup> **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6°.- Motivación del Acto Administrativo.-**

(...)

6.2 Puede motivarse mediante declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. (...)

<sup>18</sup> **LEY 29203. LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS.**

**Artículo 1°.- De la creación de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.** Créase la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

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

Defensa del Consumidor, al haberse acreditado que la denunciada no cumplió con entregar al denunciante la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno del edificio en donde se ubica su departamento en la oportunidad establecida.

**CUARTO:** Confirmar la Resolución 4518-2012/CPC en el extremo que ordenó en calidad de medida correctiva a favor del señor Juan López Ruíz, que en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, la denunciada cumpla con entregar la conformidad de obra, la declaratoria de fábrica, la independización y el reglamento interno de la propiedad.

**QUINTO:** Dejar sin efecto la Resolución 4518-2012/CPC en el extremo que sancionó a Málaga AQP Constructores E.I.R.L. con una multa de 5 UIT por la supuesta entrega tardía de los inmuebles adquiridos.

**SEXTO:** Confirmar la Resolución 4518-2012/CPC, en el extremo que sancionó a Málaga AQP Constructores E.I.R.L. con una multa de 4 UIT por no haber cumplido con entregar al denunciante la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno del edificio en donde se ubica su departamento en la oportunidad establecida.

**SÉTIMO:** Confirmar la Resolución 4518-2012/CPC en el extremo referido al pago de las costas y costos del procedimiento.

**OCTAVO:** Remitir el presente caso al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras de unidades inmobiliarias.

***Con la intervención de los señores vocales Julio Baltazar Durand Carrión, Ana Asunción Ampuero Miranda, Alejandro José Rospigliosi Vega y Javier Francisco Zúñiga Quevedo.***

**JULIO BALTAZAR DURAND CARRIÓN**  
Vicepresidente