

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 -
SEDE CENTRAL

PROCEDIMIENTO : DE PARTE

DENUNCIANTES : JOSÉ ALEJANDRO SARANGO SÁNCHEZ
CLAUDIO CUENTAS CARRERA
VANESSA HELENA MAZA HERRERA
JORGE DALMIRO GÓMEZ TORRES
CARLOS ANTONIO VIDAL TORRES
PEDRO RANGEL VALERIANO
FABIOLA CECILIA PRIANO CARRUITERO
SONIA CECILIA DEL PILAR MÉNDEZ
GASTELUMENDI

DENUNCIADA : MÁLAGA AQP CONSTRUCTORES E.I.R.L.
FIORELLA FARAH MUÑOZ NAJAR DONGO

MATERIA : IDONEIDAD DEL SERVICIO
INMUEBLES

ACTIVIDAD : CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

SUMILLA: *Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Málaga AQP Constructores E.I.R.L., en lo que respecta a: (i) la falta de independización de los departamentos de los denunciantes; (ii) la falta de levantamiento de la hipoteca que pesaba sobre la edificación; (iii) la presencia de un embargo que igualmente gravaba la edificación; (iv) el incumplimiento del pago de los impuestos prediales y arbitrios del señor José Alejandro Sarango Sánchez; (iii) la omisión de entregar al señor José Alejandro Sarango Sánchez los comprobantes de pago por la cancelación de los tributos municipales; y, (iv) la omisión de instalar detectores de humo y puertas contra incendio en la edificación.*

SANCIÓN: 17 UIT

Lima, 19 de agosto de 2013

ANTECEDENTES

1. El 7 de diciembre de 2010 y el 6 de abril de 2011, los señores José Alejandro Sarango Sánchez, Claudio Cuentas Carrera, Vanessa Helena Maza Herrera, Jorge Dalmiro Gómez Torres y Carlos Antonio Vidal Flores (en adelante, los

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

señores Sarango, Cuentas, Maza, Gómez y Vidal), iniciaron diversos procedimientos contra Málaga AQP Constructores E.I.R.L.¹ (en adelante, la Constructora), por infracción del Decreto Legislativo 716, Ley de Protección al Consumidor, los cuales fueron tramitados en el marco de los Expedientes 3422-2010/CPC, 453-2010/CPC, 459-2010/CPC y 457-2010/CPC. Cabe precisar que durante la tramitación de estos expedientes, se incluyó de oficio a la señora Fiorella Farah Muñoz Nájar (en adelante, la señora Muñoz) en calidad de co-denunciada.

2. El 6 de abril y el 22 de julio de 2011, los señores Pedro Rangel Valeriano, Fabiola Cecilia Priano Carruitero y Sonia Cecilia Del Pilar Méndez (en adelante, los señores Rangel, Priano y Méndez) iniciaron igualmente tres procedimientos contra la Constructora y contra la señora Muñoz, los cuales fueron tramitados en el marco de los Expedientes 460-2011/CPC, 461-2011/CPC y 970-2011/CPC.
3. Mediante Resolución 901-2012/CPC del 20 de marzo de 2012, la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 - Sede Central (en adelante, la Comisión) resolvió acumular los citados procedimientos, al estar dirigida contra los mismos administrados y contener pretensiones afines -respecto a la falta de idoneidad incurrida en la venta de sus inmuebles- según el siguiente detalle:
 - (i) Denuncia del señor Sarango²:
 - El inmueble que adquirió de la Constructora no fue debidamente independizado, a fin que pudiera realizar la inscripción del mismo a su nombre;
 - el inmueble no le fue entregado libre de gravámenes, como se indicó en el contrato de compraventa, pues contó con una hipoteca a favor del Banco Interamericano de Finanzas - BIF y con un embargo a favor del Servicio de Parques de la Municipalidad - SERPAR;
 - entregó a la Constructora la cancelación del pago trimestral por

¹ RUC 20101987125. Domicilio: Calle Conde de la Vega 471, Chacarilla del Estanque. Santiago de Surco - Lima.

² El señor Sarango igualmente dirigió su denuncia contra el señor Gonzalo Adolfo Málaga Valz Gen, en su calidad de representante de la Constructora; sin embargo, la misma fue declarada infundada por la Comisión, sin que el denunciante apelara este punto.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

concepto de impuesto predial y arbitrios; sin embargo, los pagos posteriores al primer trimestre de 2009 no figuraban como cancelados en el sistema de la Municipalidad de Miraflores (en adelante, la Municipalidad);

- la Constructora le proporcionó recibos simples de pago por el monto que le entregó para cancelar los tributos municipales, en lugar de brindarle una copia de los comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad; y,
- la edificación no se construyó acorde con las especificaciones técnicas establecidas, ya que careció de un sistema contra incendios, detectores de humo, puertas contra incendios y bombas contra incendios. Además, sus áreas comunes estuvieron en mal estado.

(ii) Denuncia de los señores Cuentas, Maza, Gómez, Vidal, Rangel, Priano y Méndez³

- Los inmuebles que adquirieron de la Constructora no se independizaron;
- la Constructora no levantó la hipoteca que pesaba sobre la edificación; y,
- la Constructora no cumplió con pagar la deuda que mantenía con la Municipalidad por los impuestos del terreno en los periodos anteriores a la entrega de los departamentos.

4. En sus descargos, la Constructora alegó que:

(i) Ante la denuncia del señor Sarango:

- El señor Sarango estuvo influenciado por las denuncias de la sociedad conyugal conformada por los señores Abraham Francisco Arellano Loli y Diana Távara (en adelante, los señores Arellano y Távara). Así, adjuntó en su denuncia documentación proporcionada por tales administrados respecto de las acusaciones fiscales y denuncias penales que interpusieron en contra de su empresa;
- el trámite de independización de los inmuebles se inició el 19 de diciembre de 2008, con la presentación del Formulario Único de Edificación ante la Municipalidad para obtener la conformidad de obra.

³ Cabe precisar que los denunciantes presentaron los mismos escritos de denuncia.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

Sin embargo, dicho trámite fue obstaculizado por: (a) los mismos propietarios que no permitían la realización de inspecciones en sus inmuebles, a fin que se levantaran las observaciones planteadas al expediente de conformidad de obra; y, (b) la Municipalidad que le interpuso diversas barreras burocráticas al efectuar continuas observaciones al expediente presentado;

- canceló oportunamente la hipoteca de los inmuebles; sin embargo, no levantó la misma por no encontrarse lista la independización. Además, el embargo constituido a favor de SERPAR fue realizado de forma irregular, a pesar de lo cual estaba efectuando el pago de manera fraccionada para proceder a su levantamiento;
- acordó con los propietarios que su empresa efectuaría la cancelación de los tributos municipales en forma prorrateada y conforme al área de cada propiedad. Por otro lado, si bien los pagos inicialmente se realizaban con una liquidación personal, luego empezó a entregar a los propietarios una copia del recibo expedido por la Municipalidad; y,
- respecto de la existencia de áreas comunes en mal estado, corrigió el problema de 3 porcelanatos rotos, a pesar que ello no le fue atribuible.

Argumentos adicionales presentados en escritos posteriores por parte de la Constructora

- El 5 y 9 de septiembre de 2011, informó que la Municipalidad aprobó la declaratoria de fábrica, el reglamento interno, y los planos de independización de las áreas de la edificación;
- el 16 y 19 de septiembre de 2011, indicó que canceló la deuda ante SERPAR, por lo que dicha dependencia dejó sin efecto el embargo constituido a su favor;
- el 18 de noviembre de 2011, amplió sus descargos señalando que el trámite ante la Municipalidad no dependía de su empresa, pues dicha entidad manejaba sus propios tiempos y procedimientos al igual que los Registros Públicos, por lo cual no era posible que se le imputara como infracción una demora en la independización; y,
- el 26 de enero de 2012, comunicó la inscripción de la declaratoria de fábrica en la partida registral de la edificación.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

- (ii) Ante la denuncia de los señores Cuentas, Maza, Gómez, Vidal, Rangel, Priano y Méndez
- La falta de pago de los arbitrios e impuestos prediales, a cargo de los propietarios, fue una de las causas constantes que le impidió obtener la independización de los bienes;
 - no existía ninguna acción delictiva por haber constituido una hipoteca a favor del BIF para el financiamiento del proyecto, lo cual además era conocido por los denunciante a la firma del contrato; y,
 - la hipoteca del BIF no era una hipoteca sábana que garantizaba otros proyectos, ya que cada proyecto tenía su propia garantía⁴.
5. En sus descargos, la señora Muñoz indicó que suscribió con la Constructora un contrato de asociación en participación, a fin de llevar a cabo la construcción de un edificio multifamiliar, estableciéndose dicha empresa como asociante y ella como asociada, posición en la cual no entabló ninguna relación jurídica con los propietarios.
6. Mediante Resolución 3282-2012/CPC del 4 de setiembre de 2012, la Comisión resolvió:
- (i) Declarar improcedente la denuncia contra la señora Muñoz por presunta infracción del artículo 8º de la Ley de Protección al Consumidor, al no ser parte de la relación de consumo generada con los denunciante;
 - (ii) declarar fundada la denuncia de los señores Sarango, Cuentas, Maza, Gómez, Vidal, Rangel, Priano y Méndez contra la Constructora por infracción del artículo 8º de la Ley de Protección al Consumidor, en lo que respecta a la falta de independización de los departamentos y a la falta de levantamiento de la hipoteca que pesaba sobre la edificación;
 - (iii) declarar fundada la denuncia del señor Sarango contra la Constructora

⁴ La Constructora reiteró en los procedimientos seguidos por los señores Cuentas, Maza, Gómez, Vidal, Rangel, Priano y Méndez los argumentos de defensa que planteó en el procedimiento del señor Sarango, respecto a la falta de independización de los inmuebles y la hipoteca que pesaba sobre los mismos. Además, durante tales procedimientos también incorporó diversos escritos en los que nuevamente repitió su defensa. Sin embargo, a fin de mantener orden y claridad en la presente resolución, no se ha hecho mención expresa a todos ellos, lo cual en todo caso no implica una falta de valoración de tales argumentos.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

- por infracción del artículo 8º de la Ley de Protección al Consumidor en los extremos referidos a: (a) la presencia del embargo que igualmente gravaba la edificación, (b) el incumplimiento de pago de los impuestos prediales y arbitrios ante la Municipalidad; (c) la omisión de entregar comprobantes de pago por la cancelación de los tributos municipales; y, (d) la omisión de instalar detectores de humo y puertas contra incendio en la edificación;
- (iv) declarar infundada la denuncia del señor Sarango contra la Constructora por presunta infracción del artículo 8º de la Ley de Protección al Consumidor, por la falta de instalación de bombas contra incendios y por los defectos de las áreas comunes;
 - (v) declarar infundada la denuncia de los señores Cuentas, Maza, Gómez, Vidal, Rangel, Priano y Méndez por presunta infracción del artículo 8º de la Ley de Protección al Consumidor, por el incumplimiento de pago de los impuestos municipales generados en los periodos anteriores a la entrega de los departamentos;
 - (vi) ordenar a la Constructora como medida correctiva que: (a) dentro de 45 días hábiles de notificada la resolución, cumpliera con realizar todas las gestiones pertinentes para lograr la independización de los inmuebles de los denunciados, así como el levantamiento de la hipoteca que recaía sobre la edificación; (b) dentro de 30 días hábiles de notificada la resolución, cumpliera con instalar los dispositivos contra incendios en el edificio que comprendía el inmueble del señor Sarango, esto es, detectores de humo y puertas de evacuación respectivas; y, (c) dentro de 5 días hábiles de notificada la resolución, realizara el pago de los impuestos prediales y arbitrios ante la Municipalidad a los que se obligó frente al señor Sarango, así como que cumpla con entregarle copias de los comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad por la cancelación de los tributos que hubiere efectuado y efectúe a su favor;
 - (vii) sancionar a la Constructora con una multa total de 17 UIT; y,
 - (viii) condenar a la Constructora al pago de las costas y costos del procedimiento.
7. El 19 de setiembre de 2012, la Constructora adjuntó la copia de la partida registral de la edificación, a fin de demostrar que a tal fecha se había culminado con el proceso de independización reclamado. Por otro lado,

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

manifestó que si bien Registros Públicos trasladó la hipoteca constituida a favor del BIF en cada partida de los inmuebles, ello era parte del procedimiento administrativo regular, quedando a cargo de la entidad financiera levantar la hipoteca de cada inmueble.

8. El 28 de setiembre de 2012, la señora Méndez apeló la Resolución 3282-2012/CPC en el extremo que declaró infundada la denuncia del señor Sarango por la falta de instalación de bombas contra incendios y por los defectos de las áreas comunes, adjuntando como medio probatorio un acta de constatación notarial y diversas fotografías que darían cuenta de los citados defectos. Por otro lado, indicó que los propietarios remitieron a la empresa sucesivas cartas notariales reclamándole por estos hechos, sin recibir respuesta alguna sobre el particular.
9. El 3 de octubre de 2012, la Constructora apeló la Resolución 3282-2012/CPC en los extremos que le fueron desfavorables, reiterando los argumentos planteados a lo largo del procedimiento acumulado y agregando lo siguiente:
 - (i) La Comisión violó el debido procedimiento, en tanto que no convocó a una audiencia de conciliación;
 - (ii) no existió perjuicio para el señor Sarango por la falta de independización de su inmueble, ya que la entidad bancaria que financió tal compra no accionó en su contra, a pesar que ello impedía la inscripción de su préstamo hipotecario. Además, este hecho evidencia que la independización no fue responsabilidad de su empresa sino del propio administrado frente a su acreedor bancario, tal como también ocurrió en el caso de los señores Cuentas, Maza, Gómez y Rangel respecto de sus bancos acreedores;
 - (iii) no se podía dar por vencido un plazo para la independización que era inexistente, pues en los contratos de compraventa no fijo plazo ni condición alguna para tal gestión, motivo por el cual tampoco se incluyó un cobro a los denunciados por este concepto. Así, si bien como afirmó la Comisión su empresa asumió tácitamente la obligación de independizar los inmuebles, tal compromiso no estuvo sujeto a dichos preceptos;
 - (iv) en el Texto único de Procedimientos Administrativos (en adelante, TUPA) de la Municipalidad; en la Ley 29090, Ley de Regularización de

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

- Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; y, en la Norma G 030 del Reglamento Nacional de Edificaciones (en adelante, el RNE) tampoco se contempló un plazo para la independización;
- (v) al resolver, la Comisión citó un documento denominado “carta de autorización” por la cual el señor Sarango habría permitido el ingreso de los funcionarios municipales a su inmueble; sin embargo, dicho documento no le fue notificado;
 - (vi) a la fecha ya había concretado todo el proceso de independización de los inmuebles y había atendido el pago ante SERPAR; no obstante, cada paso implicó un tiempo y la presentación de diversos documentos, lo cual no fue tomado en cuenta por la Comisión;
 - (vii) la Comisión tampoco valoró: (a) las cartas que presentó, en las que demostró la interferencia de algunos propietarios en el proceso de independización para no pagar los impuestos prediales y arbitrios, así como las trabas de la Municipalidad para la finalización del trámite; (b) la carta que cursó a la Gerencia de Recaudación Tributaria de la Municipalidad, en la que solicitó se corrija la indebida cobranza de los impuestos prediales y arbitrios del 2009 y 2010, que habían dirigido contra la señora Muñoz en lugar de remitirlos a los propietarios; (c) la carta dirigida a la Gerencia Administrativa de la Municipalidad por la cobranza irregular que le impuso SERPAR, la que igualmente aceptó pagar mediante un convenio de pagos; y, (d) la documentación que adjuntó relacionada a la denuncia penal que interpuso contra los señores Arellano y Talavera, por los actos de difamación que iniciaron en su contra⁵. Así, al omitir estos documentos, la Comisión solo se basó en criterios subjetivos para determinar la supuesta falta de idoneidad de su empresa;
 - (viii) respecto a la falta de levantamiento de la hipoteca, cabe precisar que entregó los inmuebles a finales del 2008 a todos los compradores, en base a la información brindada, y ellos tomaron posesión de estos bienes en las condiciones en que se encontraban;

⁵ La Constructora también hizo mención de cartas que fueron emitidas a la Municipalidad durante el proceso de independización, donde -entre otros aspectos- pidió que no se dilatará más dicho trámite; de cartas que daban cuenta del proceder de los señores Arellano y Távara; de una carta remitida al banco acreedor de los señores Cuentas y Masa informándole la ocupación indebida de un estacionamiento, por parte de estos administrados; de cartas notariales enviadas a cada propietario denunciante indicando el perjuicio que sufrió ante la entidad bancaria que financió la obra; y, de cartas remitidas por propietarios no denunciante en la que se evidenciaría una posición opuesta a lo dicho por los denunciante.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

- (ix) la Comisión indica que contractualmente se pactó que su empresa entregaría los inmuebles libres de gravámenes; sin embargo, tal interpretación fue incorrecta pues lo que se pretendió con ello era señalar que en la fecha en que se suscribieron los contratos no existía ningún gravamen, como así ocurrió con la firma de los contratos de pre venta anteriores a la constitución de la hipoteca del BIF. Además, esta hipoteca favoreció a los señores Sarango, Cuentas, Masa, Gómez y Rangel, para que pudieran acceder a sus créditos hipotecarios, por lo que tampoco se afectaron sus expectativas;
- (x) sobre el gravamen de SERPAR, era falso que tal carga estuviera constituida desde la firma de los contratos como afirmó la Comisión, pues en ese momento no existía aun un bien que gravar. En todo caso, de la partida registral se observa que el embargo se configuró el 22 de enero de 2010;
- (xi) respecto al pago del impuesto predial y arbitrios que el señor Sarango afirma no fueron realizados por su empresa, cabe precisar que este administrado no sustentó tal reclamo con prueba alguna y, en todo caso, estaba adjuntando 2 estados de cuenta que evidenciaban lo contrario y la copia de un recibo que entregaba a los propietarios por hacer gratuitamente estos pagos a la Municipalidad. Lo cual además prueba que al inicio los propietarios reconocieron tácitamente que tales pagos eran de su cargo, aunque luego cambiaron de parecer;
- (xii) sobre la entrega de comprobantes de pago, estaba anexando igualmente una carta que remitió al señor Sarango, para hacerle entrega de los recibos de pago del tercer trimestre del año 2009;
- (xiii) en lo que concierne a los aspectos técnicos de la edificación, no incluyó detectores de humo y puertas contra incendio pues los denunciante tenían una deuda pendiente con su empresa por el servicio de mantenimiento que les brindó y por la reja de la fachada que, pese a no estar considerada en el cuadro de acabados, colocó a solicitud de los denunciante;
- (xiv) entregó a pesar de ello un bien idóneo y de acuerdo a las normas técnicas, contando así con el certificado de conformidad de obra;
- (xv) la Comisión no evaluó que los denunciante se organizaron para plantear una denuncia falsa y difamatoria en su contra -sin pruebas fehacientes como un peritaje-, con lo cual afectaron a su empresa y a los demás propietarios que no participaron de este acto; y,

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

- (xvi) era falso que su empresa hubiera obtenido algún beneficio a su favor, por el contrario esta situación generó que incurriera en diversos gastos y problemas para obtener nuevos créditos ante los bancos.
10. El 18 de febrero de 2013, la Constructora absolvió la apelación de la señora Méndez; y, el 25 de febrero de 2013 dicha administrada hizo lo propio respecto de la apelación de la empresa. Asimismo, la señora Méndez agregó que varios propietarios se encontraban impedidos de inscribir sus títulos de propiedad toda vez que la empresa había suscrito varios contratos de compraventa con un poder de la señora Muñoz que se encontraba revocado. Por ello, solicitó la intervención de esta administrada a fin de que se regularizara dicha situación.
11. El 17 de enero de 2013, el señor Arellano se apersonó al procedimiento y solicitó formar parte del mismo, en calidad de denunciante, alegando ser otro propietario afectado por la falta de idoneidad de parte de la Constructora; y, el 23 de abril de 2013 señaló que su pretensión estaba vinculada con los siguientes extremos: (i) la imposibilidad que tenía de inscribir su propiedad en Registros Públicos; (ii) la presencia de una hipoteca y un embargo como cargas que pesaban sobre la edificación; y, (iii) la falta de pago de los tributos municipales de parte de la empresa.
12. El 19 de abril de 2013, la Constructora presentó un escrito en el que alegó que el reclamo referido al poder revocado fue respecto del contrato de compraventa de los señores Arellano y Távara, siendo que ello ocurrió por un error de coordinación y no a fin de perjudicar a tales propietarios.
13. El 5 de agosto de 2013, se llevó a cabo una audiencia de informe oral contando con la presencia de los representantes de ambas partes. En dicha audiencia, la parte denunciada refirió lo siguiente:
- (i) Cuestionó la legitimidad de los denunciantes para accionar contra su representada por presuntos defectos en las áreas comunes del edificio, en la medida que no se habían constituido como una Junta de Propietarios; y,
 - (ii) la señora Muñoz fue la responsable por el proyecto inmobiliario, no pudiendo atribuírsele responsabilidad alguna a su representada por los hechos denunciados.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

ANÁLISIS

Cuestión previa

(iii) Sobre los hechos que no fueron materia de apelación

14. Cabe precisar que en la Resolución 3282-2012/CPC, la Comisión declaró:

- Improcedente la denuncia contra la señora Muñoz por presunta infracción del artículo 8º de la Ley de Protección al Consumidor, al no ser parte de la relación de consumo generada con los denunciantes;
- infundada la denuncia de los señores Cuentas, Maza, Gómez, Vidal, Rangel, Priano y Méndez por presunta infracción del artículo 8º de la Ley de Protección al Consumidor, por el incumplimiento de pago de los impuestos municipales generados en los periodos anteriores a la entrega de los departamentos; e,
- infundada la denuncia del señor Sarango contra la Constructora por presunta infracción del artículo 8º de la Ley de Protección al Consumidor, por la falta de instalación de bombas contra incendios y por los defectos de las áreas comunes;

15. Sin embargo, los denunciantes no apelaron el primer punto; los señores Cuentas, Maza, Gómez, Vidal, Rangel, Priano y Méndez no cuestionaron el segundo punto; y, el señor Sarango tampoco hizo lo propio respecto del tercer punto. En consecuencia, estos extremos de la citada resolución han quedado debidamente consentidos, siendo que el análisis de esta Sala se limitará a los extremos que resultaron desfavorables a la Constructora y que, debido a ello, fueron cuestionados por dicha empresa.

16. Ello, sin perjuicio de las precisiones que se harán posteriormente, en lo que concierne a la apelación interpuesta por la señora Méndez.

(ii) Ausencia de una audiencia de conciliación

17. En su escrito de apelación, la Constructora alegó que la Comisión vulneró el principio del debido procedimiento en tanto que no cumplió con convocar una audiencia de conciliación.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

18. Al respecto, cabe precisar que el principio del debido procedimiento es afectado cuando no se permite que el administrado goce del derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho⁶. No obstante, el hecho que la autoridad haya omitido convocar a una audiencia de conciliación durante la tramitación del procedimiento no implica una vulneración del citado principio en tanto que tal acto constituye una facultad y no una obligación de la autoridad⁷. Sin perjuicio de advertir que en los admisorios de las denuncias interpuestas contra la Constructora, la Comisión informó a las partes que podían solicitar la realización de una audiencia de conciliación, de considerarlo necesario⁸, lo cual sin embargo no ocurrió en este caso.
19. En consecuencia, corresponde desestimar este argumento de la Constructora y proseguir con el análisis de fondo del presente procedimiento.
- (iii) Intervención del señor Arellano en el presente procedimiento
20. Durante la tramitación del procedimiento en segunda instancia, el señor Arellano presentó un escrito solicitando formar parte del mismo, en calidad de denunciante, al haber sido afectado igualmente por la falta de idoneidad de la Constructora. Para ello, precisó que su pretensión estaba vinculada con los

⁶ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo IV del Título Preliminar.- Principios del procedimiento administrativo.**

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

(...)

1.2. **Principio del debido procedimiento.-** Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

⁷ **DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACION 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. La audiencia se desarrollará ante el Secretario Técnico o ante la persona que éste designe. Si ambas partes arribaran a un acuerdo respecto de la denuncia, se levantará un acta donde conste el acuerdo respectivo, el mismo que tendrá efectos de transacción extrajudicial. En cualquier caso, la Comisión podrá continuar de oficio el procedimiento, si del análisis de los hechos denunciados considera que podría estarse afectando intereses de terceros.

⁸ Ver las fojas 21 - 22, 1452 - 1453, 1762 - 1763, 2009 - 2010, 2246 - 2247; y, 2496 - 2497 del expediente.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

siguientes extremos: (a) la imposibilidad que tenía de inscribir su propiedad en Registros Públicos; (b) la presencia de una hipoteca y un embargo como cargas que pesaban sobre la edificación; y, (c) la falta de pago de los tributos municipales de parte de la empresa.

21. Al respecto, cabe precisar que si bien toda persona que no haya participado desde un inicio en un procedimiento tiene la posibilidad de intervenir en él en calidad de tercero administrado⁹, lo cierto es que esta intervención se justifica en el hecho que dicha persona posea derechos o intereses legítimos que puedan ser afectados por la decisión a adoptarse. Supuesto que, para el caso de una vivienda multifamiliar como la que comprende los inmuebles de los denunciados, guarda relación con afectaciones comunes que puedan haberse presentado en perjuicio de los propietarios; por ejemplo, la omisión de la empresa de culminar el proceso de individualización de la propiedad o, los defectos acaecidos en las áreas de propiedad común.
22. Pues bien, de un análisis de las pretensiones del señor Arellano, esta Sala observa que aquella referida en el literal (a) hace alusión al problema que tiene este administrado para inscribir la titularidad de su inmueble, por el hecho que la venta se haya concretado con un poder revocado. Igual situación se presenta respecto del literal (c) referido al hecho que la Constructora no haya cancelado los tributos municipales que ha de haber recibido de parte del señor Arellano. Por lo tanto, ambas pretensiones comprenden una afectación particular y no común del señor Arellano, siendo que el primer punto incluso no ha formado parte de los extremos denunciados en este procedimiento, tratándose así de un hecho nuevo. En consecuencia, de persistir en estos reclamos, el señor Arellano tiene expedito su derecho a interponer la denuncia que corresponda, cancelando previamente para ello la tasa de S/. 36,00 que por este concepto ha sido fijada en el Texto único de Procedimientos Administrativos del Indecopi.

⁹ LEY Nº 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 51º.- Contenido del concepto administrado. Se consideran administrados respecto de algún procedimiento administrativo concreto:

1. Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
2. Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la decisión a adoptarse.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

23. Por el contrario, en lo que concierne al punto señalado en literal (b), respecto a la hipoteca y el embargo que pesaban sobre la edificación, es posible concluir que este hecho se trató de una afectación común que sufrieron todos los propietarios de la edificación, en tanto que la Constructora no habría cumplido con el saneamiento del bien. De modo tal que, en este caso en específico, la decisión a ser adoptada si puede afectar los intereses legítimos del señor Arellano, por lo que es posible considerarlo como un tercero administrado respecto de este punto en particular.
- (iv) Apelación de la señora Méndez
24. La señora Méndez apeló la Resolución 3282-2012/CPC en el extremo que declaró infundada la denuncia del señor Sarango por la falta de instalación de bombas contra incendios y por los defectos de las áreas comunes. Sin embargo, de la revisión del expediente se aprecia que dicho recurso impugnatorio fue presentado a título personal y no en representación del señor Sarango. Además, si bien durante la tramitación del procedimiento en segunda instancia, el señor Sarango presentó un escrito indicando que otorgaba poder a la señora Méndez para que lo representara en los trámites de la denuncia interpuesta contra la Constructora, lo cierto es que dicho poder ha sido conferido recién el 10 de julio de 2013, no pudiendo considerarse retroactivo para los efectos de la apelación presentada.
25. De esta manera, los extremos cuestionados por la señora Méndez en su escrito de apelación debieron ser respecto de conductas que ella inicialmente denunció y que fueron declaradas infundadas por la primera instancia; y, no sobre extremos que únicamente cuestionó el señor Sarango, como fue el caso de la falta de instalación de bombas contra incendios y los defectos de las áreas comunes. Por lo que consecuentemente, resulta necesario declarar improcedente la apelación interpuesta por la señora Méndez.
26. No obstante, es preciso advertir que los defectos en la edificación señalados por la señora Méndez en su escrito de apelación, así como la falta de respuesta a los reclamos que presentaron a la empresa por estos hechos, pueden ser cuestionados en la vía civil correspondiente, de así considerarlo necesario.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

27. Finalmente, si bien la señora Méndez comentó en segunda instancia el problema de la inscripción de la titularidad de algunos propietarios por la presencia de un poder revocado, como ocurrió en el caso del señor Arellano, lo cierto es que este punto califica como un hecho nuevo que no forma parte de la materia controvertida en el procedimiento y que consecuentemente no puede ser tomado en cuenta, en concordancia con lo señalado en el acápite anterior.
- (v) Sobre la legitimidad para obrar de los denunciantes
28. La Constructora indicó que los denunciante
- s carecían de legitimidad para accionar en su contra, al no haber interpuesto la denuncia en calidad de Junta de Propietarios.
29. Al respecto, debe considerarse que el artículo 979^o del Código Civil establece que *“Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y demás que determine la ley”*.
30. En atención a ello, en anteriores pronunciamientos¹⁰ la Sala ha señalado que cualquiera de los propietarios de los departamentos del edificio puede denunciar al constructor del mismo por desperfectos en las áreas comunes, por cuanto cada uno es copropietario de dichas áreas, no siendo necesaria la participación de la Junta de Propietarios o de todos los propietarios de los departamentos para denunciar respecto a una presunta infracción.
31. Por consiguiente, corresponde desestimar el argumento vertido por la Constructora en ese sentido, en la medida que los propietarios, y no exclusivamente la Junta de Propietarios, se encontraban facultados para denunciar desperfectos en las áreas comunes del edificio.
- (iv) Sobre la responsabilidad de la señora Muñoz
32. La Constructora ha referido que no se le puede atribuir responsabilidad alguna por los hechos denunciados, en la medida que fue la señora Muñoz la responsable del proyecto inmobiliario.

¹⁰ Al respecto, cabe considerar las Resoluciones 385-2009/SC2-INDECOPI de 24 de febrero de 2009, 1224-2009/SC2-INDECOPI del 16 de julio de 2009 y 686-2012/SC2-INDECOPI del 8 de marzo de 2012.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

33. Cabe indicar que, como se ha señalado en el punto 14 del presente pronunciamiento, se ha verificado que dicho extremo de la resolución recurrida no fue materia de apelación por parte de los denunciantes ni de la empresa denunciada, no pudiendo ser materia de pronunciamiento por esta Sala al haber quedado consentido.
34. Sin perjuicio de ello, si bien la señora Muñoz suscribió un contrato de asociación en participación con la Constructora, fue la denunciada quien finalmente estableció la relación de consumo con los propietarios.

Deber de idoneidad

35. El artículo 8º de la Ley de Protección al Consumidor¹¹ establece que los proveedores son responsables por idoneidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado. El concepto que subyace a la protección de la idoneidad de los servicios consiste en garantizar la correspondencia entre las expectativas del consumidor y la realidad del bien o servicio adquirido¹². Se intenta así proteger a los consumidores de las posibles defraudaciones, generadas por la desigualdad informativa entre proveedores y consumidores, desigualdad que es el fundamento último de las legislaciones de Protección al Consumidor.
36. El modelo de idoneidad se construye sobre la base de tres premisas: (a) la garantía legal, cuando por mandato de la ley o de las regulaciones vigentes no se permite la comercialización de un bien o la prestación de un servicio sin cumplir con la referida garantía. Una garantía legal no puede ser desplazada por una garantía explícita ni por una implícita; (b) la garantía explícita, cuando

¹¹ **DECRETO LEGISLATIVO 716. LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. Artículo 8º.-** Los proveedores son responsables, además, por la idoneidad y calidad de los productos y servicios; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben los productos; por la veracidad de la propaganda comercial de los productos; y por el contenido y la vida útil del producto indicados en el envase, en lo que corresponde. El proveedor se exonerará de responsabilidad únicamente si logra acreditar que existió una causa objetiva, justificada y no previsible para su actividad económica que califique como caso fortuito, fuerza mayor, hecho de tercero o negligencia del propio consumidor para no cumplir con lo ofrecido. La carga de la prueba de la idoneidad del bien o servicio corresponde al proveedor.

¹² En esta línea de pensamiento tenemos que *“Todo consumidor o usuario tiene derecho a que los productos que adquiere y los servicios que contrata se correspondan con las expectativas legítimas de utilización que ofrece el producto o servicio ofertado, de acuerdo con su naturaleza, al mismo tiempo que estén exentos de defectos.”* REYES LÓPEZ, María José. Derecho de Consumo. Valencia: Tirant to Blanch, 1999. p. 323.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

la obligación del proveedor de responder por el bien o servicio no idóneo constan en un documento (contrato, recibo, anuncio, etc.). Una garantía explícita no puede ser desplazada por una garantía implícita; y, (c) la garantía implícita, cuando ante el silencio del proveedor o del contrato, se entiende que el producto o servicio debe cumplir con los fines y usos previsibles para los que han sido adquiridos por el consumidor, considerando entre otros aspectos los usos y costumbres en el mercado.

37. En el presente caso, considerando que el recurso de apelación de la señora Méndez ha sido declarado improcedente, a continuación únicamente se realizará un análisis respecto de los cuestionamientos presentados por la Constructora en su recurso de apelación. Ahora bien, siendo que esta apelación versó sobre diversas conductas infractoras que fueron imputadas a la empresa, lo que corresponde seguidamente es realizar un análisis independiente de cada una de ellas, a fin de mantener un orden adecuado en el desarrollo de la presente resolución.

(i) Falta de independización de los inmuebles

38. La Constructora señaló que el proceso de independización era responsabilidad de los mismos denunciados frente a sus acreedores bancarios, a fin que estos inscribieran la hipoteca respectiva por el financiamiento que les ofrecieron para la compra de los inmuebles. Así, resaltó que al no tratarse de una obligación a su cargo no incluyó este trámite dentro de las cláusulas de los contratos de compraventa.
39. Sin embargo, cabe precisar que conforme se estipula expresamente en el artículo 9º de la Norma G 030 del RNE, el proceso de independización califica como una de las obligaciones a cargo de los proveedores¹³. De modo tal que aún cuando no estuviera señalado expresamente dentro de las cláusulas contractuales y no calificara como una obligación comprendida dentro de la garantía expresa, lo cierto es que se trató de una garantía legal

¹³ **REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES. NORMA G.030. CAPITULO II. DEL PROMOTOR INMOBILIARIO. Artículo 9º.-** Es la persona natural o jurídica, pública o privada, que de manera individual o en asociación con terceros, identifica oportunidades de inversión, obtiene el financiamiento, ejecuta la obra directamente o bajo contrato con terceros, administra, promueve y comercializa una edificación, para la posterior venta o alquiler a terceros Para el desarrollo de su actividad, el promotor inmobiliario deberá contar con lo siguiente:
(...)
e) Entregar al cliente final, la documentación completa relativa a la individualización de su derecho de propiedad.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

que consecuentemente generó expectativas en los denunciantes. Sin perjuicio de advertir que en el contrato de compraventa celebrado con el señor Rangel, sí se indicó expresamente que el proceso materia de análisis era parte de las obligaciones de la empresa¹⁴.

40. De esta manera, la Sala concluye que todo consumidor que adquiere unidades inmobiliarias en una edificación multifamiliar, tiene la expectativa que el proveedor realice los trámites relativos a la declaratoria de fábrica e independización de sus propiedades ante la Municipalidad y Registros Públicos. Más aún, espera que dicha gestión se realice en un tiempo razonable, lo cual ha de brindarle una mayor seguridad jurídica, pues le permitirá formalizar la inscripción de su propiedad, tener fe registral y consecuentemente oponer su derecho frente a terceros. Conclusión que ha sido tácitamente reconocida por la empresa al haberse encargado del proceso de independización, pese a sus argumentos de defensa.
41. La Constructora señaló, por otro lado, que no se podía dar por vencido un plazo para la independización que era inexistente, pues en los contratos de compraventa no fijo plazo ni condición alguna para tal gestión, motivo por el cual tampoco se incluyó un cobro a los denunciantes por este concepto. Sin embargo, conforme se indicó en el párrafo anterior, el hecho que no se haya consignado un plazo para la obtención de la independización, no implica que la empresa pudiera realizar dicho proceso en el tiempo que estimara pertinente, ya que a pesar de esta omisión era su responsabilidad agilizar los trámites, a fin de concluir dicha gestión de manera adecuada y oportuna. Además, ya se ha indicado precedentemente que esta tarea era de cargo exclusivo de la empresa, por lo que sería incorrecto e injustificado que trasladara esos costos a los denunciantes mediante la exigencia de un pago.
42. No cabe acoger igualmente el argumento de la Constructora referido a que en el TUPA de la Municipalidad; en el artículo 28º de la Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones¹⁵; y, en el

¹⁴ Ver la foja 1149 del expediente.

¹⁵ **LEY 29090. LEY DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES. ARTÍCULO 28º.- 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 (...)

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

artículo 41º de la Norma G 030 del RNE¹⁶, tampoco se contempló un plazo para la independización, siendo que en este último caso incluso se mencionó que era la Municipalidad quien debía agilizar sus procedimientos, pues: (a) el TUPA únicamente consigna el plazo para la evaluación previa a cargo de la Municipalidad, sin contemplar las obligaciones de los proveedores; (b) la Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones solamente hace mención a la obligación de los proveedores, en su calidad de promotores de la obra, siendo que si bien no señala un plazo este debe ser razonable, conforme se indicó anteriormente; y, (c) la norma citada del RNE básicamente hace referencia, como la misma empresa indicó, al listado de obligaciones de la Municipalidad, sin que ello desvirtúe la obligación de la empresa de realizar todas las acciones que sean necesarias a fin de culminar el proceso de independización de manera célere.

43. De otro lado, la Constructora manifestó a lo largo del procedimiento que la demora en la obtención de la independización fue por la intervención de los mismos propietarios al: (a) no permitir la realización de inspecciones en sus inmuebles para la obtención de la conformidad de obra; y, (b) pretender dilatar dicho trámite a fin de no asumir el pago de los tributos municipales. Sin embargo, de la revisión de la abundante documentación presentada por la empresa, este Colegiado no puede arribar a dicha conclusión¹⁷. En efecto, las diversas cartas que la administrada remitió a la Municipalidad sólo han dado cuenta de declaraciones de parte respecto de los presuntos obstáculos antes citados, más no obra un documento emitido estrictamente por la Municipalidad que evidencie esta situación.

¹⁶ **REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES. NORMA G.030. CAPITULO IV. DE LAS MUNICIPALIDADES. Artículo 41º.-** Las Municipalidades son responsables de lo siguiente:

(...)

c) Dar celeridad y simplificar administrativamente los tramites de consultas y autorizaciones de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones para lo que deberán contar con personal capacitado para ejercer las funciones técnicas y administrativas que correspondan, pudiendo delegar o tercerizar estas funciones.

¹⁷ En este punto, la Comisión citó el documento denominado "carta de autorización" para afirmar que el señor Sarango permitió el ingreso de los funcionarios municipales a su inmueble; sin embargo, la Constructora ha alegado que tal documento no le fue notificado ni, en todo caso, pudo encontrarlo de una revisión del expediente. Lo cual no puede ser amparado en modo alguno por esta Sala habida cuenta que el citado documento fue presentado precisamente por la empresa en su escrito de fecha 8 de junio de 2011, en el marco del procedimiento iniciado justamente por el señor Sarango.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

44. Además, en este punto la Constructora señaló que no le fue notificado el documento denominado “carta de autorización” que fue invocado por la Comisión para afirmar que el señor Sarango permitió el ingreso de los funcionarios municipales a su inmueble; sin embargo, este Colegiado ha verificado que tal documento fue presentado precisamente por la propia empresa en su escrito del 8 de junio de 2011, en el marco del procedimiento iniciado por el señor Sarango. Y, si bien un argumento reiterativo de la empresa fue que la falta de pago de los arbitrios e impuestos prediales, a cargo de los propietarios, afectó igualmente el proceso de independización de los bienes, ello tampoco puede ser valorado pues de acuerdo al TUPA de la Municipalidad, el pago de la referencia no forma parte de los requisitos para la obtención del proceso de independización.
45. Seguidamente, la empresa afirmó que la demora en el proceso de independización también fue atribuible a la propia Municipalidad, pero tampoco presentó algún documento o medio probatorio que acreditara fehacientemente esta circunstancia.
46. La Constructora alegó que, en todo caso, el trámite ante la Municipalidad y Registros Públicos no dependía de ella, pues dichas entidades manejaban sus propios tiempos y procedimientos, por lo cual no era posible que se le imputara como infracción una demora en la independización. Sin embargo, esta Sala considera que tal argumento no la exime de responsabilidad debido a que la empresa se encuentra en mejor posición para saber que este tipo de procedimientos suelen exceder los plazos legalmente establecidos; por lo que dicho escenario debió haber sido previsto a fin de realizar las actuaciones necesarias para minimizar este periodo de tiempo¹⁸.

¹⁸ Criterio que fue igualmente señalado en la Resolución 3664-2012/SPC-INDECO del 20 de diciembre de 2012.

Además, en la Resolución 133-2008/TDC-INDECOPI del 24 de enero de 2008, la entonces Sala de Defensa de la Competencia, respecto de un caso similar, señaló lo siguiente:

“La denunciada no puede trasladar a los consumidores las externalidades negativas derivadas de problemas surgidos por su falta de previsión. Pretender justificar el retraso en la inscripción registral de los títulos en la demora incurrida por la autoridad municipal no la exime de la responsabilidad administrativa objetiva. En efecto, es la denunciada quien debió prever las contingencias derivadas de la ejecución de actividades como las desarrolladas por su empresa y debió adoptar todas las medidas necesarias para evitar o reducir los efectos negativos, tales como el problema de la tipología del suelo del terreno”.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

47. A mayor abundamiento, cabe precisar que de acuerdo a este nuevo argumento de la Constructora, la demora habría sido atribuible únicamente a la Municipalidad y Registros Públicos; sin embargo, el proceso para la obtención de la conformidad de obra fue dilatado por causas atribuibles a la propia empresa, como fue el hecho que ésta mantenía una deuda tributaria a favor de SERPAR, según figura en el requerimiento efectuado por la propia Municipalidad mediante Notificación 1170-2010¹⁹; y, el que haya presentado planos con un área que no correspondía al área de la edificación, según fue indicado en la Carta 0214-2011-SGFT-GAT/MM del 14 de julio de 2011, emitida por la Municipalidad²⁰. Igualmente, el proceso seguido frente a Registros Públicos fue retrasado por el hecho que el plano de independización presentado por la empresa no estuvo acorde con lo establecido en el artículo 45^o del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; esto es, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario, tal y como se observa de la Esquela de Observación emitida por Registros Públicos²¹.
48. Por otro lado, debe tomarse en cuenta que el proceso de independización fue iniciado por la Constructora en el mes de diciembre de 2008 con la presentación del FUI ante la Municipalidad²², pero según la partida registral que proporcionó dicha empresa luego de la emisión de la resolución de primera instancia, la inscripción de la independización recién ha sido concretada el 18 de setiembre de 2012; es decir, al cuarto año de comenzada la citada gestión.
49. En consecuencia, se confirma la resolución recurrida en el extremo que declaró fundado este punto de la denuncia.

¹⁹ Ver las fojas 13 y 15 del expediente.

²⁰ Ver la foja 1199 del expediente.

²¹ Ver la foja 2876 del expediente.

²² Ver las fojas 90 al 99 del expediente.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

(ii) Presencia de gravámenes en la edificación

(a) Hipoteca a favor del BIF

50. La Constructora manifestó que canceló oportunamente la hipoteca de los inmuebles; sin embargo, no levantó la misma por no encontrarse lista la independización.
51. De una revisión de los contratos de compraventa, se aprecia que la Constructora se comprometió a entregar los bienes inmuebles libres de gravámenes. Si bien la empresa ha afirmado que con esta cláusula se pretendió estipular que al momento de la venta los bienes se encontraban libres de toda carga pues aún no se había constituido la hipoteca a favor del BIF, dicha interpretación difiere de lo que esperaría un consumidor en este tipo de transacciones, ya que lo importante sería el estado del bien al momento de su entrega y no al momento de su venta; más aún, si al ser bienes futuros aún no se encontraban construidos.
52. Ahora, si bien no se incluyó mayor especificación sobre el particular en estas cláusulas, esta Sala infiere que tal ofrecimiento no podía ser cumplido en el mismo momento de la entrega física de los inmuebles, ya que nuevamente la venta se realizó sobre bienes futuros que una vez construidos y entregados tenían que pasar recién por el trámite de conformidad de obra ante la Municipalidad e inscripción ante Registros Públicos. Sin embargo, nótese que en este punto no se requería la culminación del proceso de independización anteriormente evaluado sino únicamente que la edificación completa se encontrara inscrita en Registros Públicos, a fin que pudieran ser iniciados los trámites de levantamiento de hipoteca. Más aún si la empresa afirma que había cancelado el crédito hipotecario que motivó dicho gravamen.
53. De manera que una válida interpretación de este ofrecimiento es que, en todo caso, al momento en que se efectuase la entrega formal de los inmuebles, con la partida registral independizada de cada bien, estos ya se encontrarían perfectamente saneados y libres de todo gravamen.
54. No obstante, toda vez que los trámites ante la Municipalidad y ante Registros Públicos se han extendido considerablemente, el saneamiento de la

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

edificación y, consecuentemente, de los inmuebles ha sido de imposible cumplimiento.

55. A mayor abundamiento, incluso luego de que la empresa informó que se había culminado con el proceso de independización -trámite posterior a la inscripción de toda la edificación a nombre de su antigua propietaria- la hipoteca materia de cuestionamiento se ha mantenido vigente hasta la fecha y ha sido trasladada a cada asiento registral²³. De modo que los propietarios que han logrado concretar la inscripción de su titularidad presentan actualmente la hipoteca como una carga que pesa sobre su inmueble, afectando el pleno goce su derecho de propiedad, pues no tienen la posibilidad de ejercer enteramente los atributos inherentes a la misma, esto es, vender, gravar, explotar, etc.²⁴. Ello, a pesar que tal circunstancia difiere de lo que fue expresamente ofrecido por la Constructora a los denunciados.
56. De otro lado, los argumentos de la empresa referidos a que la hipoteca a favor del BIF era legal; fue informada a los denunciados; y, los favoreció para obtener sus créditos hipotecarios, no desvirtúan la infracción que ha sido verificada precedentemente.
57. Por consiguiente, se confirma la resolución recurrida en el extremo que declaró fundado este punto de la denuncia.

(b) Embargo a favor de SERPAR

58. La Constructora indicó inicialmente que el embargo constituido a favor de SERPAR fue realizado de manera irregular, a pesar de lo cual estaba efectuando el pago en forma fraccionada para proceder a su levantamiento. Sin embargo, las cartas que presentó para probar esta situación únicamente califican como testimonios de parte que la empresa remitió a la Municipalidad sobre el particular, sin obrar en autos algún documento de dicha dependencia que certifique este hecho.

²³ Ver las fojas 992 al 1021 y 2876 del expediente.

²⁴ **CÓDIGO CIVIL. Artículo 923º.- Derecho de propiedad: Atribuciones.** La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

59. La empresa indicó posteriormente que ya había cumplido con cancelar la deuda ante SERPAR, por lo cual el embargo había sido levantado por dicha dependencia. Adjuntó para tales efectos: (i) copia de la Resolución de SERPAR del 15 de septiembre de 2011, en la cual se deja sin efecto la orden de embargo que pesaba sobre la edificación²⁵; y, (ii) copia de la partida registral de la edificación, en cuyo Asiento E00002, referido al rubro de cancelaciones, se aprecia que el 10 de octubre de 2011 se inscribió el levantamiento del referido embargo²⁶.
60. No obstante, si bien la empresa ha acreditado haber subsanado la citada conducta, ello no elimina el hecho que la edificación que comprendía los inmuebles de los denunciados estuvo gravada con una carga que no formó parte de las expectativas de estos administrados, máxime si -conforme se indicó en el acápite anterior- en los contratos de compraventa se ofreció que los inmuebles serían transferidos libres de gravámenes.
61. En su escrito de apelación, la empresa añadió que era falso que el embargo de la referencia hubiera sido constituido desde la firma de los contratos como afirmó la Comisión, pues en ese momento no existía aun un bien que gravar; así, preciso que de acuerdo a la partida registral de la edificación dicha carga recién se configuró el 22 de enero de 2010. Al respecto, cabe precisar que si bien no figura en el expediente el asiento D 00006 en el cual se inscribió el mencionado embargo, lo cierto es que en la Resolución de SERPAR -antes aludida- se indicó que mediante Resolución 2 del 23 de noviembre de 2009 la Municipalidad dispuso realizar las gestiones para inscribir un embargo por este concepto. Lo cual, en todo caso, da cuenta que el embargo materia de controversia ciertamente fue trabado en una etapa posterior a la firma de los contratos de compraventa. No obstante, este hecho no enerva la infracción verificada, pues nuevamente dicha carga difirió de lo que esperaban los consumidores, siendo que además habría tenido una permanencia de aproximadamente 2 años, de acuerdo a los argumentos de la empresa (del 22 de enero de 2010 al 10 de octubre de 2011).

²⁵ Ver las fojas 246 y 247 del expediente.

²⁶ Ver la foja 269 del expediente.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

62. Por lo tanto, se confirma la resolución recurrida en el extremo que declaró fundado este punto de la denuncia.
- (iii) Falta de pago de los impuestos prediales y arbitrios del señor Sarango posteriores al primer trimestre del año 2009
63. La Constructora manifestó que acordó con los propietarios que su empresa efectuaría la cancelación de los tributos municipales (impuesto predial y arbitrios) en forma prorrateada y conforme al área de cada propiedad. Además, respecto al presente reclamo del señor Sarango, la empresa no negó haber recibido de dicho administrado la cancelación de la referencia, por el contrario adjuntó un recibo simple que le habría brindado por el pago de los tributos municipales del cuarto trimestre del año 2010. De modo tal que esta situación ha quedado debidamente acreditada.
64. La Constructora también indicó que el señor Sarango no probó que su empresa no estaba cumpliendo con estos pagos. Asimismo, indicó estar adjuntando 2 estados de cuenta que evidenciarían los abonos del segundo y tercer trimestre del año 2009, así como los depósitos que reflejarían pagos posteriores. Pues bien, de la revisión de la documentación proporcionada por la empresa²⁷, esta Sala ha verificado el pago del tercer periodo del año 2009 así como el pago del tercer y cuarto periodo del año 2010. Sin embargo, a diferencia de lo señalado por la denunciada, quedó pendiente la acreditación del pago del segundo y cuarto trimestre de 2009, así como del primer y segundo trimestre del año 2010.
65. Por otro lado, no es posible hacer referencia a pagos posteriores correspondientes al año 2011 y siguientes, ya que no hay prueba que el denunciante haya seguido entregando estos pagos a la empresa, más aún si denunció por este incumplimiento a finales del año 2010.
66. En consecuencia, en tanto que la empresa no ha demostrado haber cumplido con todos los pagos que le proporcionó el señor Sarango, resulta necesario confirmar la resolución recurrida en el extremo que declaró fundado este punto de la denuncia.

²⁷ Ver las fojas 1370 al 1374 del expediente.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

(iv) Falta de entrega de comprobantes de pago originales al señor Sarango

67. La Constructora señaló que si bien los pagos inicialmente se realizaban con una liquidación personal, luego empezó a entregar a los propietarios una copia del recibo expedido por la Municipalidad con los pagos individualizados. Argumento que a criterio de este Colegiado comprende un reconocimiento de la empresa, respecto a que inicialmente no cumplió con proporcionar al señor Sarango los comprobantes de pago originales emitidos por la Municipalidad.

68. Si bien en su escrito de apelación, la empresa anexó una carta que remitió al señor Sarango el 5 de noviembre de 2009 -que fue debidamente recepcionada y suscrita por él²⁸-, por medio de la cual le hizo entrega de los recibos de pago de los tributos municipales del tercer trimestre del año 2009, lo cierto es que ese documento sólo evidencia lo indicado expresamente por la empresa; en concreto, que posteriormente procedió a hacer entrega de los comprobantes de pago.

69. Por tanto, al haberse verificado que en una etapa inicial la empresa no cumplió con esta obligación, afectando así al señor Sarango por no proporcionarle un documento cierto que certifique sus pagos, corresponde confirmar la resolución recurrida en el extremo que declaró fundado este punto de la denuncia.

(v) Defectos técnicos de la edificación cuestionados por el señor Sarango por la falta de instalación de detectores de humo y puerta contra incendios

70. En su escrito de apelación, la Constructora ha reconocido expresamente no haber cumplido con instalar detectores de humo y puertas contra incendio, sobre la base que los denunciantes le tenían una deuda pendiente por el servicio de mantenimiento que les brindó y por la reja de la fachada que instaló como servicio adicional.

71. De esta manera, no cabe hacer un mayor análisis sobre el particular, pues dicho argumento evidencia que la inclusión de tales implementos formaba

²⁸ Ver la foja 1373 del expediente.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

parte de las obligaciones de la empresa, siendo que ella decidió no instalarlas por las acreencias que tenía con los denunciantes.

72. Al respecto, únicamente es necesario advertir que toda acreencia que tuviera el proveedor frente a los denunciantes debía ser resuelta en la vía correspondiente, por ejemplo en un proceso civil; más no justificaba que el proveedor incumpliera lo ofrecido a los denunciantes y lo que consecuentemente formaba parte de sus legítimas expectativas.
73. En consecuencia, se debe confirmar la resolución recurrida en el extremo que declaró fundado este punto de la denuncia.

Medida correctiva

74. En la resolución recurrida, la Comisión ordenó a la Constructora como medida correctiva que:
- Dentro de 45 días hábiles de notificada la resolución, cumpliera con realizar todas las gestiones pertinentes para lograr la independización de los inmuebles de los denunciantes, así como el levantamiento de la hipoteca que recaía sobre la edificación;
 - dentro de 5 días hábiles de notificada la resolución, realizara el pago de los impuestos prediales y arbitrios a los que se obligó frente al señor Sarango, así como que cumpla con entregarle copias de los comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad por la cancelación de los tributos que hubiere efectuado y efectúe a su favor; y,
 - dentro de 30 días hábiles de notificada la resolución, cumpliera con instalar los dispositivos contra incendios en el edificio que comprendía el inmueble del señor Sarango, esto es, detectores de humo y puertas de evacuación respectivas.
75. Considerando que a la fecha la edificación ya se encuentra debidamente independizada, resulta necesario dejar sin efecto la primera medida correctiva dictada a la empresa. Asimismo, siendo que dicha administrada ha demostrado haber cancelado los tributos municipales del tercer periodo del año 2009 así como del tercer y cuarto periodo del año 2010, es preciso

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

adecuar la segunda medida correctiva ordenada, indicando que el pago de los tributos municipales que debe cancelar, no contempla estos períodos.

76. En consecuencia, la medida correctiva a ser impuesta a la Constructora, queda en los siguientes términos:
- Dentro de 5 días hábiles de notificada la presente resolución, cumpla con realizar el pago de los impuestos prediales y arbitrios a los que se obligó frente al señor Sarango, salvo los correspondientes al tercer periodo del año 2009 así como al tercer y cuarto periodo del año 2010. Asimismo, cumpla con entregarle a este administrado copias de los comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad por la cancelación de los tributos que hubiere efectuado y efectúe a su favor, salvo el referido al tercer periodo del año 2009 que sí fue proporcionado por la empresa; y,
 - dentro de 30 días hábiles de notificada la presente resolución, cumpla con instalar los detectores de humo y puertas de evacuación respectivas.

Graduación de la sanción

77. En la resolución recurrida, la Comisión sancionó a la Constructora con una multa total de 17 UIT, según el siguiente detalle:

INFRACCIÓN	MULTA
Falta de independización	8 UIT
Falta de levantamiento de la hipoteca y presencia de embargo a favor de SERPAR	5 UIT
Falta de pago de los tributos municipales del señor Sarango	1 UIT
Falta de entrega de comprobantes de pago al señor Sarango	1 UIT
Falta de instalación de detectores de humo	1 UIT
Falta de instalación de puertas contra incendios	1 UIT
TOTAL	17 UIT

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

78. La Constructora señaló que era falso que su empresa hubiera obtenido algún beneficio en este caso, siendo que por el contrario tal situación generó que incurriera en diversos gastos y problemas para obtener nuevos créditos ante los bancos. Sin embargo, el beneficio de la empresa se materializó en los costos que ahorró al: (a) no haber realizado las gestiones administrativas a fin de entregar los inmuebles adquiridos por los denunciantes totalmente saneados, esto es, sin gravámenes e independizados; (b) no haber cancelado todos los tributos municipales del señor Sarango, pese a recibir los pagos de este administrado; y, (c) no haber colocado los implementos del sistema contra incendios en la edificación, como es, los detectores de humo y la puerta contra incendios.
79. Sin perjuicio de tomar en consideración los demás criterios para la graduación de la sanción que fueron valorados por la Comisión y que este Colegiado asume como propias, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6º de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General²⁹.
80. En consecuencia, se confirma la resolución recurrida en el extremo que sancionó a la empresa con una multa total de 17 UIT.

Condena al pago de costas y costos

81. Atendiendo a que se ha verificado que la Constructora incurrió en las conductas denunciadas y considerando que dicha empresa no ha fundamentado su apelación respecto de la condena al pago de las costas y costos del procedimiento, este Colegiado también asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre tal extremo, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6º de la Ley del Procedimiento Administrativo General antes comentado. En consecuencia, corresponde confirmar la resolución recurrida en tal extremo.

²⁹ LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6º.- Motivación del acto administrativo.-

(...)

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

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

Presencia de una denuncia maliciosa

82. A lo largo del procedimiento, la Constructora ha afirmado que la denuncia de los señores Sarango, Cuentas, Maza, Gómez, Vidal, Rangel, Priano y Méndez fue maliciosa, en la medida que se organizaron para plantear una denuncia falsa y difamatoria -sin pruebas fehacientes como un peritaje-, con lo cual afectaron a su empresa y a los demás propietarios que no participaron de este acto.
83. Sobre el particular, la denuncia maliciosa es aquella acción promovida por un consumidor ante Indecopi contra una persona natural o jurídica mediante la cual se le atribuye la comisión de una infracción, aún teniendo conocimiento de la falsedad de la imputación o de la ausencia de un motivo razonable que sustente su pretensión³⁰. Sin embargo, esta Sala considera que en el presente caso no se ha configurado una denuncia maliciosa, en vista que la mayoría de los extremos que han sido denunciados contra la empresa han sido declarados fundados por la Comisión y confirmados en esta instancia.
84. Igualmente, el hecho que los señores Arellano y Távara hayan sido denunciados penalmente por la empresa, por presuntos actos de difamación, no evidencia que ellos hayan influenciado negativamente a los demás propietarios, siendo que -en todo caso- esta situación no desvirtúa las infracciones detectadas en el presente procedimiento.
85. Por consiguiente, no cabe acoger los citados cuestionamientos planteados por la empresa.

Acciones complementarias

86. Finalmente, tomando en cuenta las infracciones imputadas, este Colegiado considera necesario remitir el presente caso al Ministerio de Vivienda,

³⁰ **DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 7º.-** (...). Quien a sabiendas de la falsedad de la imputación o de la ausencia de motivo razonable, denuncie a alguna persona natural o jurídica, atribuyéndole una infracción sancionable por cualquier órgano funcional del Indecopi, será sancionado con una multa de hasta 50 UIT mediante resolución debidamente motivada. La sanción administrativa se aplicará sin perjuicio de la sanción penal o de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

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 inmobiliarias³¹.

RESUELVE:

PRIMERO: Incorporar al señor Abraham Francisco Arellano Loli como tercero administrado del procedimiento, respecto de la hipoteca y el embargo que pesaban sobre la edificación.

SEGUNDO: Confirmar la Resolución 3282-2012/CPC del 4 de setiembre de 2012, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 - Sede Central, en el extremo que declaró fundada la denuncia de los señores José Alejandro Sarango Sánchez, Claudio Cuentas Carrera, Vanessa Helena Maza Herrera, Jorge Dalmiro Gómez Torres, Carlos Antonio Vidal Flores, Pedro Rangel Valeriano, Fabiola Cecilia Priano Carruitero y Sonia Cecilia Del Pilar Méndez contra Málaga AQP Constructores E.I.R.L., por infracción del artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor, en lo que respecta a la falta de independización de los departamentos de los denunciados y a la falta de levantamiento de la hipoteca que pesaba sobre la edificación.

³¹ 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.

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

TERCERO: Confirmar la Resolución 3282-2012/CPC en el extremo que declaró fundada la denuncia del señor José Alejandro Sarango Sánchez contra Málaga AQP Constructores E.I.R.L. por infracción del artículo 8º de la Ley de Protección al Consumidor en los extremos referidos a: (i) la presencia del embargo que igualmente gravaba la edificación, (ii) el incumplimiento de pago de los impuestos prediales y arbitrios ante la Municipalidad; (iii) la omisión de entregar comprobantes de pago por la cancelación de los tributos municipales; y, (iv) la omisión de instalar detectores de humo y puertas contra incendio en la edificación.

CUARTO: Adecuar la medida correctiva ordenada a Málaga AQP Constructores E.I.R.L., quedando la misma en los siguientes términos:

- (i) Dentro de 5 días hábiles de notificada la presente resolución, cumpla con realizar el pago de los impuestos prediales y arbitrios a los que se obligó frente al señor José Alejandro Sarango Sánchez, salvo los correspondientes al tercer periodo del año 2009 así como al tercer y cuarto periodo del año 2010. Asimismo, cumpla con entregarle a este administrado copias de los comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad por la cancelación de los tributos que hubiere efectuado y efectúe a su favor, salvo el referido al tercer periodo del año 2009 que sí fue proporcionado por la empresa; y,
- (ii) dentro de 30 días hábiles de notificada la presente resolución, cumpla con instalar los detectores de humo y puertas de evacuación respectivas.

QUINTO: Confirmar la Resolución 3282-2012/CPC en el extremo que sancionó a Málaga AQP Constructores E.I.R.L. con una multa total de 17 UIT, de acuerdo al siguiente detalle:

INFRACCIÓN	MULTA
Falta de independización	8 UIT
Falta de levantamiento de la hipoteca y presencia de embargo a favor de SERPAR	5 UIT
Falta de pago de los tributos municipales del señor Sarango	1 UIT
Falta de entrega de comprobantes de pago al señor Sarango	1 UIT
Falta de instalación de detectores de humo	1 UIT
Falta de instalación de puertas contra incendios	1 UIT
TOTAL	17 UIT

RESOLUCIÓN 2218-2013/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 3099-2009/CPC
EXPEDIENTE 3422-2010/CPC
EXPEDIENTE 453-2011/CPC
EXPEDIENTE 457-2011/CPC
EXPEDIENTE 459-2011/CPC
EXPEDIENTE 460-2011/CPC
EXPEDIENTE 461-2011/CPC
EXPEDIENTE 970-2011/CPC
(Acumulados)

SEXTO: Confirmar la Resolución 3282-2012/CPC en el extremo que condenó a Málaga AQP Constructores E.I.R.L. al pago de las costas y costos del procedimiento.

SÉTIMO: 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, Hernando Montoya Alberti, Ana Asunción Ampuero Miranda, Alejandro José Rospigliosi Vega y Javier Francisco Zúñiga Quevedo.

JULIO BALTAZAR DURAND CARRIÓN
Presidente