

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR – SEDE LIMA SUR N° 2

PROCEDIMIENTO : DE PARTE

DENUNCIANTES : LA SOCIEDAD CONYUGAL PEDRO PABLO VÁSQUEZ PALACIOS Y PÍA MARIANA VIVANCO FIGALLO
LA SOCIEDAD CONYUGAL ISAAC ARTURO PRADO DELGADO Y ALICIA HERRERA HERMES
LA SOCIEDAD CONYUGAL JOSÉ ANTONIO OCHOA SUYCO Y JESSICA YOLANDA BALTAZAR VARA
ERICKA YOCLAM CHIANG PÉREZ
VAYRON CIPRIANI NORIEGA
HERNÁN CÉSAR HUILCAHUAMÁN ALATA
ELIZABETH LAURA CARRIÓN RIVAS
KATHERINE DE LAS MERCEDES VILLANUEVA VALDEZ
CARLOS WILLIAM MEJÍA CHANG
CHRISTIAN JEAN PAUL LEÓN PORRAS
CAROLINA KELLY ALANIA DE LA CRUZ
VERÓNICA AMORETTI ORTIZ
ELAINE CATHERINE FLORES RAMOS
MARCO ANTONIO VINELLI RUÍZ

DENUNCIADOS : ROSA JOSEFINA ALVARADO PRADO RAMOS MURGA Y MOSCOL PROJECT MANAGEMENT S.A.C.

MATERIAS : IDONEIDAD
DEBER DE INFORMACIÓN

ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

SUMILLA: *Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia presentada por los señores Erika Yoclam Chiang Pérez, Vayron Cipriano Noriega, Hernán César Huilcahuamán Alata, Elizabeth Laura Carrión Rivas, Pedro Pablo Vásquez Palacios, Pía Mariana Vivanco Figallo, Isaac Arturo Prado Delgado, Alicia Herrera Hermes, Katherine De Las Mercedes Villanueva Valdez, José Antonio Ochoa Suyco, Jessica Yolanda Baltasar Vara, Carlos Williams Mejía Chang, Christian Jean Paul León Porras, Carolina Nelly Alania de la Cruz, Verónica Amoretti Ortiz, Elaine Catherine Flores Ramos y el señor Marco Antonio Vinelli Ruíz contra Ramos Murga y Moscol Project Management S.A.C. por infracción de los artículos 1.1° literal b), 2.1°,*

18°, 19°, 76° y 77.2° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto se han acreditado las siguientes conductas infractoras:

- (i) No haber efectuado el pago a SERPAR;**
- (ii) no haber colocado la numeración en cada uno de los departamentos de los denunciantes;**
- (iii) no haber entregado formalmente los departamentos 603, 901 y 903 así como el edificio mediante acta de entrega;**
- (iv) haber realizado el cobro indebido por concepto de SERPAR a los denunciantes;**
- (v) no haber informado oportunamente sobre la instalación de una subestación eléctrica en el edificio;**
- (vi) no haber entregado los planos del edificio, de arquitectura, de ubicación y distribución de los departamentos, cocheras y áreas comunes del edificio con la indicación de los porcentajes respectivos;**
- (vii) no haber entregado la copia del contrato de compraventa del ascensor del edificio; y,**
- (viii) no haber entregado la copia de la licencia de obra y la autorización del proyecto inmobiliario.**

Asimismo, se revoca la resolución impugnada declarando improcedente la denuncia contra la señora Rosa Josefina Alvarado Prado, en tanto no califica como proveedor en los términos señalados por el Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Finalmente, se declara la nulidad parcial de resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia contra la señora Rosa Josefina Alvarado Prado por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en la medida que se ha determinado que dicha administrada no se encontraba obligada a realizar los trámites de declaratoria de fábrica, reglamento interno, el pago a SERPAR ni la independización de cada departamento ante los Registros Públicos, disponiendo que la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 se pronuncie sobre dicho extremo de la denuncia únicamente respecto a Ramos Murga y Moscol Project Management S.A.C.

SANCIONES:

Ramos-Murga y Moscol Project Management S.A.C.:

- No cumplir con el pago a SERPAR: 2,8 UIT**
- No colocar la numeración del edificio y de cada departamento: 1,4 UIT**
- Falta de entrega formal de los departamentos y del edificio: 5,6 UIT**
- Cobro indebido por concepto de SERPAR: 1,2 UIT**

- Instalación de una subestación eléctrica sin informarlo: 2,8 UIT**
- Falta de entrega del contrato de compraventa del ascensor: 2,8 UIT**
- Falta de entrega de la licencia de obra y la elaboración del Proyecto inmobiliario: 2,8 UIT**
- Falta de entrega de los planos de arquitectura, distribución y ubicación de áreas construidas de cada departamento, áreas comunes y las cocheras con sus respectivos porcentajes: 7 UIT**

Lima, 27 de enero de 2014

I. ANTECEDENTES

1. Mediante los escritos de fecha 22 de febrero de 2012, complementado con escrito del 25 de abril de 2012, y 17 de julio de 2012, respectivamente, los señores Erika Yoclam Chiang Pérez, Vayron Cipriano Noriega, Hernán César Huilcahuamán Alata, Elizabeth Laura Carrión Rivas, Pedro Pablo Vásquez Palacios, Pía Mariana Vivanco Figallo, Isaac Arturo Prado Delgado, Alicia Herrera Hermes, Katherine De Las Mercedes Villanueva Valdez, José Antonio Ochoa Suyco, Jessica Yolanda Baltasar Vara, Carlos Williams Mejía Chang, Christian Jean Paul León Porrás, Carolina Nelly Alania de la Cruz, Verónica Amoretti Ortiz, Elaine Catherine Flores Ramos y el señor Marco Antonio Vinelli Ruíz (en adelante, los propietarios) denunciaron a la señora Rosa Josefina Alvarado Prado (en adelante, la señora Alvarado) y Ramos-Murga y Moscol Project Management S.A.C.¹ (en adelante, la inmobiliaria), por presuntas infracciones de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), ante la Comisión de Protección al Consumidor Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión), procediendo a acumular los expedientes N° 432-2012/CPC y N° 1370-2012/CPC, respectivamente².

Sobre el Expediente N° 432-2012/CPC

2. Los Propietarios denunciaron a la señora Alvarado y a la inmobiliaria en atención a los siguientes hechos:
 - i) Entre los años 2009 y 2010 adquirieron los siguientes departamentos del Proyecto Inmobiliario “Torre Márquez”:

¹ Con RUC 20515344765 y domicilio fiscal en Calle Los Mirtos 491, Lince.

² Dichos procedimientos fueron acumulados mediante Resolución N° 4403-2012/CPC del 4 de diciembre de 2012, en tanto la Comisión consideró que existía conexidad entre los hechos denunciados en dichos expedientes.

- Vayron Cipriani Noriega y Ericka Chiang Pérez, el Departamento N° 403 y el Estacionamiento N° 4.
- Hernán César Huillcahuamán Alata y Elizabeth Laura Carrión Rivas, el Departamento N° 202.
- La Sociedad Conyugal Pedro Pablo Vásquez Palacios y Pía Mariana Vivanco Figallo, el Departamento N° 1003 y el Estacionamiento N° 24-A.
- La Sociedad Conyugal Isaac Arturo Prado y Alicia Herrera Hermes, el Departamento N° 901 y el Estacionamiento N° 14-A.
- Katherine de las Mercedes Villanueva Valdez, el Departamento N° 303 y el Estacionamiento N° 9.
- La Sociedad Conyugal José Antonio Ochoa Suyco y Jéssica Yolanda Baltazar Vara, el Departamento N° 601 y el Estacionamiento N° 10.
- Carlos William Mejía Chang, el Departamento N° 903 y el Estacionamiento N° 27.
- Christian Jean Paul León Porras y Carolina Kelly Alania De la Cruz, el Departamento N° 603 y el Estacionamiento N° 15.
- Verónica Amoretti Ortiz, el Departamento N° 501 y el Estacionamiento N° 19.
- Elaine Catherine Flores Ramos, el Departamento N° 801 y el Estacionamiento N° 9-A.
- Marco Antonio Vinelli Ruíz, el Departamento N° 701 y el Estacionamiento N° 7.

Dicho complejo inmobiliario se encuentra ubicado en la Av. Arnaldo Márquez N° 2084 – 2086 y 2088, distrito de Jesús María, el cual ofrecía entre otros, trece (13) pisos, dos (2) sótanos de estacionamiento, departamentos desde 87 m² hasta 213 m², hall de recepción, salón de usos múltiples, luces en áreas comunes automatizadas y demás condiciones que constan en los folletos informativos.

- ii) De acuerdo a lo señalado en las minutas de compra venta de los bienes inmuebles, suscritos entre los meses de setiembre de 2009 al mes de agosto de 2010, los denunciados debieron realizar la inscripción de la declaratoria de fábrica y la independización de cada departamento ante los Registros Públicos. Sin embargo, no habían cumplido, condicionando a los propietarios al previo pago del tributo a SERPAR (servicio de parques y jardines).
- iii) Asimismo, en las minutas de compra venta, no se cumplió con consignar la fecha de inicio y avances de la obra, así como la entrega de los mismos fue variado de manera arbitraria.

- iv) Señalaron que en el hall o lobby del edificio no se colocó el equipamiento, tal como lo ofrecieron en su publicidad; asimismo, no cumplieron con colocar la numeración de la fachada en la puerta principal del edificio y en cada uno de los departamentos, lo que tuvo que ser asumido por los propietarios.
- v) La inmobiliaria no efectuó el pago de mantenimiento del edificio que le correspondía, desde el mes de octubre de 2011 a la fecha, en tanto era propietaria de los departamentos 1001 y 1002; asimismo, no cumplió con pagar los servicios facturados por administración, agua, luz común, mantenimiento de ascensores y otros, debiendo a la fecha la suma de S/. 1 214,00.
- vi) Refirieron que hasta la fecha de presentación de la denuncia no se les había entregado de manera oficial (es decir, con acta de entrega definitiva) ni los departamentos, ni el edificio, sólo constaban actas de pre entrega porque algunos de los propietarios querían realizar acabados personalísimos en sus departamentos.
- vii) De otro lado, indicaron que les cobraron de manera indebida por concepto de SERPAR, ya que en sus minutas de compraventa nunca se mencionó el cobro por dicho concepto. Luego, mediante correo electrónico de fecha 13 de abril de 2011, la inmobiliaria dispuso que los propietarios tenían que pagar de manera prorrateada, dividiendo la suma de S/. 23 476,88 entre el número de departamentos que habían en el edificio, por lo que cada propietario debía pagar la suma ascendente a S/. 902,95 nuevos soles; no obstante, el monto por el concepto de SERPAR no se dividió entre los 28 departamentos, sino entre 26 departamentos, no contando a los departamentos de propiedad de la inmobiliaria, esto es, los departamentos 1001 y 1002.
- viii) Asimismo, señalaron que cuando uno de los propietarios, el señor Mejía consultó al personal de la inmobiliaria si es que no se debía dividir el mencionado monto entre los departamentos, sino sobre la base de área construida de cada departamento, resultando para este inquilino pagar la suma de S/. 530,98 nuevos soles, dicho monto fue reconocido por el señor Frank Alarcón, supervisor comercial de la inmobiliaria, demostrando falta de criterio y el ánimo de sorprender a cada propietario, siendo las personas sorprendidas con dicho pago: el señor Mejía (pagó la suma de S/. 530,98), el señor Vásquez (pagó la suma de S/. 902,25), y la señora Amoretti (pagó la suma de S/. 902,25).

- ix) Asimismo, los proveedores denunciados instalaron una subestación eléctrica, a pesar que no fue informado a ningún propietario al momento de ofrecer el proyecto inmobiliario.
 - x) De igual forma, no les entregaron: (i) copia de los planos del edificio, los planos de arquitectura, distribución y ubicación de las áreas construidas comunes y no comunes de cada departamento y de las cocheras con los porcentajes respectivos, (ii) copia del contrato de compra venta de los ascensores, (iii) copia simple de la licencia de obra, así como los documentos que acrediten la elaboración del proyecto inmobiliario; y, (iv) el reglamento interno.
3. En ese sentido, los denunciantes solicitaron se ordene:
- i) el desembolso de los gastos incurridos para mitigar las infracciones correspondientes;
 - ii) honrar las obligaciones contractuales establecidas al momento de publicitar y realizar la venta de los departamentos del edificio;
 - iii) una indemnización por la suma de S/. 300 000,00 nuevos soles;
 - iv) la entrega de la documentación requerida a la inmobiliaria;
 - v) el pago de los impuestos (prediales y arbitrios) en la Municipalidad de Jesús María correspondientes al año 2012;
 - vi) la devolución del monto cobrado indebidamente a cada propietario por concepto de SERPAR, más los intereses correspondientes y por servicio de agua de los meses de abril y mayo de 2011 ascendente a S/. 3 320,50, más los intereses correspondientes;
 - vii) la devolución de los gastos efectuados por la numeración de cada departamento y adquisición de árboles para cada departamento ascendente a S/. 195,00, más los intereses correspondientes;
 - viii) la entrega de la copia de los planos del edificio, del contrato de compra y venta de los ascensores, de los planos de arquitectura, de la licencia de obra, de la declaratoria de fabrica, así como de los documentos que acrediten la elaboración del proyecto del reglamento interno;
 - ix) la distribución y ubicación de las áreas construidas (techadas y no techadas), comunes y no comunes de cada departamento y de las cocheras con los porcentajes respectivos;
 - x) informe el estado de los trámites realizados ante las empresas de agua, energía eléctrica y ante la Municipalidad Distrital de Jesús María para la obtención de los servicios individualizados y del servicio común, reclamos o apelaciones realizadas y obtención de la independización de las áreas construidas de cada propietario y de las áreas comunes;
 - xi) entrega de una copia de los planos de las instalaciones sanitarias (aguas y desagüe), instalaciones eléctricas y cableado en general de

toda la construcción del proyecto inmobiliario, así como la documentación técnica de las instalaciones eléctricas como sistema contra incendio, sistema extractor de CO2 de los sótanos, ascensores, luz y otros pertinentes de toda la construcción, así como los documentos que acrediten la garantía de todos los equipos y maquinarias eléctricas y no eléctricas (ascensores, luces de emergencia, sistema de extracción de CO2, sistema contra incendios, extintores, entre otros), como las copias de la facturación de las compras realizadas para el proyecto sobre estas instalaciones;

- xii) entregar la lista de proveedores de los servicios solicitados con los datos necesarios para ser llamados ante cualquier emergencia o reclamo posterior;
- xiii) realice un inventario detallado de las instalaciones, equipos y accesorios eléctricos y no eléctricos del proyecto inmobiliario; y,
- xiv) el pago de las costas y costos del procedimiento.

4. En sus descargos, la señora Alvarado presentó los siguientes argumentos:

- i) El 4 de setiembre de 2008 celebró un contrato de asociación en participación con el co-denunciado, ante el notario Jorge Luis Gonzáles Loli, mediante lo cual acordaron lo siguiente:
 - La señora Alvarado se obligó a aportar el terreno, para efectos del desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado “Residencial Arnaldo Márquez”, consistente en la construcción de un edificio de 12 pisos, con 32 departamentos y 28 estacionamientos.
 - La inmobiliaria se obligó a desarrollar y ejecutar sobre dicho terreno el proyecto inmobiliario, desde la obtención de la licencia de obra hasta su culminación incluyendo las ventas de las nuevas unidades, la promoción y la inscripción de los actos como la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización; asimismo, a reconocer que cinco (5) unidades inmobiliarias del proyecto se excluyen del proceso de transferencia a terceros, quedando en propiedad exclusiva de la señora Alvarado.
- ii) No había participado en la publicidad de los departamentos vendidos, ni en la contratación con los denunciados, ni había fijado el precio, ni participado en ningún ofrecimiento que se le hubiera hecho a los compradores, ya que dichos temas eran tratados exclusivamente por la inmobiliaria.

- iii) En ese sentido, en su calidad de asociada de la inmobiliaria, no tuvo ninguna relación con los compradores de las unidades inmobiliarias.
5. Por su parte, la inmobiliaria señaló en sus descargos lo siguiente:
- i) La denuncia conjunta no debe ser tramitada en un solo expediente, por cuanto los hechos imputados son efectuados en forma general como si todos los denunciantes hubieran sido afectados con cada una de las infracciones imputadas.
 - ii) La denuncia ha sido presentada por personas que en su oportunidad presentaron reclamos a su servicio de post venta y que vienen siendo atendidos, sin haberse considerado que con alguno de ellos se había llegado a soluciones armoniosas.
 - iii) El primer requisito para obtener la independización es el pago a SERPAR, dicho pago se canceló en la Municipalidad Distrital de Jesús María (en adelante, la Municipalidad) el 25 de marzo de 2011, siendo falso que no se encontrara cancelada dicha obligación.
 - iv) Con la constancia del pago a SERPAR, se inició el trámite de conformidad de obra ante la Municipalidad, adjuntando los planos del anteproyecto aprobado, luego se procede con la inscripción del proyecto multifamiliar y posteriormente la independización a favor de cada uno de los propietarios.
 - v) En este caso, se estipuló en los contratos de compra venta celebrados con los denunciantes que, concluida la obra de construcción se iba a efectuar la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno, e inscribirla en un plazo no mayor de 12 meses de obtenida la conformidad de obra ante la Municipalidad.
 - vi) A la fecha se encontraba en trámite ante la Municipalidad la conformidad de obra correspondiente, señalando que su obtención no dependía sólo de ellos, sino que requerían de la evaluación de la autoridad administrativa.
 - vii) Era falso que no se había cumplido con informar a los denunciantes respecto al desarrollo y avances de la obra, en tanto existían correos electrónicos en los cuales se demostraba la comunicación con cada uno de ellos. Asimismo, en tanto los propietarios tenían un código de usuario intranet, podían ingresar a la página web de la empresa a fin de

verificar los avances de la obra, ya que la página era actualizada constantemente.

- viii) Resultaba falsa la afirmación respecto a que se entregó a los denunciados las minutas de compra venta de sus departamentos sin consignar en forma precisa cuándo se iniciaría la obra, avances y la fecha de entrega. Por otro lado, todos los propietarios cuentan con los teléfonos de la empresa, así como del servicio de post venta, señalando que por medio de la dirección de correo electrónico se atienden las consultas de los propietarios.
- ix) Las fechas de entrega de los bienes consignados en las minutas no habían sido variadas; no obstante lo mencionado, el perjuicio en el retraso de entrega de departamentos se debió al pedido de modificación que realizó cada propietario.
- x) Con respecto a la numeración de la fachada, sí fue colocada por la empresa al finalizar el proyecto, teniendo material fotográfico que lo sustentaba.
- xi) Por otro lado, respecto a los elementos del lobby, así como la numeración de cada departamento, ello no estaba incluido dentro del cuadro de acabados que se consignaba en los contratos con los propietarios. Se contaba con correos electrónicos donde se sugería a los propietarios para que realizaran una inversión común a fin de amoblar las áreas múltiples, por lo que se pusieron de acuerdo en abonar cada uno la suma de S/. 300,00 nuevos soles.
- xii) Respecto al mobiliario de la Sala de Usos Múltiples, los denunciados omiten indicar que las maquetas e imágenes son referenciales, no encontrándose dentro de las especificaciones acordadas con los adquirentes.
- xiii) En cuanto a la formalidad de entrega de inmuebles, señaló que la ley no exige formalidad alguna. A cada propietario se le hizo entrega de sus departamentos por medio de un acta de pre-entrega, la misma que fue firmada en señal de conformidad; asimismo, se debe tener en cuenta que lo que primaba no era el nombre del documento, sino el contenido del mismo.
- xiv) Respecto a los pagos por mantenimiento del edificio en el periodo que le correspondía, la inmobiliaria se encontraba al día con los pagos efectuados, contando con todos los recibos de pago, si alguna vez hubo

un retraso fue porque el Presidente de la Junta de Propietarios, el señor León, a pesar de que tenía los teléfonos y dirección de correo electrónico de la empresa, nunca envió un aviso de cobranza, sólo remitía los recibos debajo de la puerta del departamento 1001, a sabiendas que ese departamento se encontraba deshabitado.

- xv) El cobro por SERPAR se realizó en forma legal, ya que en los contratos de compra venta figura dicho concepto; asimismo, fue de conocimiento de todos los propietarios que en los primeros contratos por un error de tipeo no se incluyó dicho concepto, procediendo a explicarles a los propietarios mediante correo electrónico para proceder con el pago; sin embargo, algunos propietarios se negaron a efectuarlo, por lo que la empresa tuvo que asumirlo.
- xvi) El cobro por concepto de agua se realizó a todos los que estuvieron habitando el edificio desde el mes de marzo de 2011, y fue un acuerdo al que se llegó en la primera reunión de propietarios.
- xvii) La instalación de la subestación eléctrica le fue comunicada a cada propietario desde que EDELNOR comunicó la necesidad y obligatoriedad de colocarla para darle la potencia necesaria al alumbrado en el edificio.
- xviii) A cada propietario se le entregó un juego de planos, al señor León se le entregó la copia del contrato del ascensor, prueba de ello sería que a la fecha ya han realizado el mantenimiento del ascensor con la misma empresa fabricante.
- xix) Respecto a la distribución de áreas comunes y exclusivas, son de pleno conocimiento de los denunciados, y está estipulado en el contrato de compra venta como áreas exclusivas, las que no se consignan son de dominio conjunto, lo cual constará en el reglamento interno que se inscribirá en Registros Públicos.
- xx) Sobre los demás documentos como licencia de obra o facturas del gasto que sustente la compra de materiales de edificio, consideraban que no tenían la obligación de entregarlos, ya que se trataba de documentación de manejo interno de la empresa.

Sobre el Expediente N° 1370-2012/CPC

6. El señor Vinelli interpuso una denuncia contra la señora Alvarado y la inmobiliaria, señalando lo siguiente:

- i) Adquirió el departamento N° 701, que tiene un área de 110 m² y el estacionamiento N° 7 que tiene un área de 13 m², indicándose que dicha conformidad era expresada de acuerdo a los parámetros señalados en la minuta en donde se estableció las obligaciones pecuniarias del comprador, como las obligaciones de edificación, entrega y de independización de parte del vendedor, en este caso los denunciados, a favor del denunciante.
 - ii) En las obligaciones pecuniarias del denunciante se estableció el monto total del inmueble en US\$ 96 000,00, considerando que el departamento tenía un costo de US\$ 91 000,00 y el estacionamiento un costo de US\$ 5 000,00.
 - iii) El denunciante pagó a los denunciados: US\$ 500,00 por concepto de separación de los inmuebles, US\$ 36 500,00 por concepto de cuota inicial del departamento con un cheque de gerencia, y US\$ 59 000,00 los cuales serían cancelados a través de un crédito hipotecario.
 - iv) De acuerdo a lo señalado en la minuta de compra venta de los bienes inmuebles mencionados, suscrita el 13 de abril de 2010, los denunciados debieron realizar lo siguiente:
 - inscripción de la declaratoria de fábrica;
 - independización de su departamento;
 - entrega del reglamento interno;
 - entrega del acta definitiva de los inmuebles, ya que sólo existió un acta de pre-entrega de fecha 21 de mayo de 2011;
 - copia de los planos del edificio;
 - copia de los planos de arquitectura;
 - copia de los planos de distribución y ubicación de las áreas construidas comunes y no comunes del departamento y de la cochera;
 - copia del contrato de compra venta de los ascensores;
 - copia simple del contrato de obra; y,
 - los documentos que acrediten la elaboración del proyecto inmobiliario.
7. En ese sentido, el señor Vinelli solicitó lo siguiente:
- i) La independización de las áreas construidas y de las áreas comunes;
 - ii) se entregue copia de los planos de las instalaciones sanitarias (agua y desagüe);

- iii) se entregue copia de los planos de instalaciones eléctricas y cableado en general de toda la construcción del Proyecto;
 - iv) se entregue la documentación técnica de las instalaciones eléctricas, sistema contra incendio, ascensores, luz; y,
 - v) documentos que acrediten la garantía de todos los equipos y maquinarias eléctricas y no eléctricas, así como las copias de la facturación de las compras realizadas para el proyecto sobre estas instalaciones.
8. Al efectuar sus descargos, la señora Alvarado señaló los mismos hechos expuestos en el expediente anterior.
9. Mediante Resolución 226-2013/CC2 del 2 de abril de 2013, la Comisión resolvió lo siguiente:
- (i) Declaró fundada la denuncia presentada por los propietarios contra la señora Alvarado, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código referida al incumplimiento de la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno, el pago a SERPAR, así como la independización de cada departamento ante Registros Públicos;
 - (ii) declaró fundada la denuncia presentada por los propietarios contra la inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código referida al incumplimiento del pago a SERPAR;
 - (iii) declaró infundada la denuncia presentada por los propietarios contra los denunciados, por presunta infracción del artículo 1.1° literal b) y 2.1° del Código, respecto al incumplimiento de informar sobre el desarrollo y avances de la obra;
 - (iv) declaró improcedente la denuncia presentada por los señores Chiang, Cipriani, Huilcahuamán, Carrión, Villanueva, Ochoa, Baltasar, León, Alania y Amoretti contra los denunciados por prescripción, respecto a no haber entregado a los denunciantes las minutas de compraventa de sus departamentos consignando los avances de obra y fecha de entrega;
 - (v) declaró infundada la denuncia presentada por los señores Vásquez, Vivanco, Prado, Herrera, Mejía, Flores y Vinelli contra los denunciados por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto a no haber entregado a los denunciantes las minutas de compraventa de sus departamentos consignando los avances de obra y fecha de entrega;
 - (vi) declaró infundada la denuncia presentada por los propietarios contra los denunciados, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, sobre el incumplimiento de colocar en el hall del edificio elementos de usos múltiples;
 - (vii) declaró infundada la denuncia presentada por los propietarios contra los denunciados, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del

- Código, sobre el incumplimiento de colocar la numeración del edificio en la fachada;
- (viii) declaró fundada la denuncia presentada por los propietarios contra los denunciados, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, por el incumplimiento de colocar la numeración en cada uno de los departamentos de los denunciados;
 - (ix) declaró fundada la denuncia presentada por los señores Chiang, Cipriani, Huilcahuamán, Carrión, Vásquez, Vivanco, Villanueva, Ochoa, Baltasar, Amoretti, Flores y Vinelli contra los denunciados por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto al incumplimiento de entregar de manera formal los inmuebles con sus respectivas actas de entrega;
 - (x) declaró infundada la denuncia presentada por los señores Prado, Herrera, Mejía, León y Alania contra los denunciados por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto al incumplimiento de entregar de manera formal los inmuebles con sus respectivas actas de entrega;
 - (xi) declaró improcedente la denuncia presentada por los propietarios contra los denunciados por prescripción, respecto al incumplimiento de realizar el pago de mantenimiento del edificio durante el período que le correspondía;
 - (xii) declaró fundada la denuncia presentada por los propietarios contra la inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al realizar cobros indebidos a cada propietario por concepto de SERPAR;
 - (xiii) declaró infundada la denuncia presentada por los propietarios contra los denunciados por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto al cobro indebido por concepto de agua en los meses de mayo y abril de 2011;
 - (xiv) declaró fundada la denuncia presentada por los propietarios contra los denunciados por infracción de los artículos 1.1° literal b), 2.1°, 18° y 19° del Código, por no informar oportunamente a los denunciados sobre la instalación de una subestación eléctrica dentro del edificio;
 - (xv) declaró fundada la denuncia presentada por los propietarios contra la inmobiliaria por infracción de los artículos 76° y 77.2° del Código, respecto al incumplimiento en la entrega de los planos de arquitectura, distribución y ubicación de áreas comunes del edificio y de los departamentos y cocheras con sus respectivos porcentajes, así como la entrega del contrato de compraventa del ascensor;
 - (xvi) declaró fundada la denuncia presentada por los propietarios contra la inmobiliaria por infracción de los artículos 76° y 77.2° del Código, respecto a la falta de entrega de la licencia de obra y los documentos que acrediten la elaboración del Proyecto Inmobiliario;
 - (xvii) declaró improcedente la medida correctiva solicitada consistente en una indemnización por daños y perjuicios ascendente a S/. 300 000,00;

- (xviii) denegó las medidas correctivas solicitadas por los propietarios referidos a:
- (i) el pago de los impuestos (prediales y arbitrios) en la Municipalidad de Jesús María correspondientes al año 2012, en la medida que no fue materia del presente procedimiento; (ii) la devolución de los gastos efectuados por la numeración de cada departamento y adquisición de árboles para cada departamento ascendente a S/. 195,00 nuevos soles, más los intereses correspondientes, en la medida que se declaró infundada este extremo de la denuncia; (iii) la realización de un inventario detallado de las instalaciones, equipos y accesorios eléctricos y no eléctricos del Proyecto, en la medida que no fueron materia de discusión en el presente procedimiento;
- (xix) ordenó a la inmobiliaria, en calidad de medidas correctivas, que en un plazo de diez (10) días hábiles cumpla con:
- (i) devolver a los señores Carlos Mejía Chang, Pedro Pablo Vásquez y Verónica Amoretti Ortíz, propietarios de 3 de los departamentos del Edificio, las sumas ascendentes a S/. 530,98, S/. 902,25 y S/. 902,25 nuevos soles, respectivamente, que pagaron por el concepto de SERPAR, más los intereses legales; (ii) devolver a los denunciantes los gastos efectuados por la numeración de cada departamento; entregar a los denunciantes: (iii) copia de los planos del edificio, del contrato de compra y venta de los ascensores, de los planos de arquitectura, de la licencia de obra, de la declaratoria de fabrica, así como de los documentos que acrediten la elaboración del Proyecto del reglamento interno; (iv) distribución y ubicación de las áreas construidas (techadas y no techadas), comunes y no comunes de cada departamento y de las cocheras con los porcentajes respectivos; (v) informe el estado de los trámites realizados ante las empresas de agua, energía eléctrica y ante la Municipalidad Distrital de Jesús María para la obtención de los servicios individualizados y del servicio común, reclamos o apelaciones realizadas y obtención de la independización de las áreas construidas de cada propietario y de las áreas comunes; (vi) copia de los planos de las instalaciones sanitarias (aguas y desagüe), instalaciones eléctricas y cableado en general de toda la construcción del Proyecto, así como la documentación técnica de las instalaciones eléctricas como sistema contra incendio, sistema extractor de CO₂ de los sótanos, ascensores, luz y otros pertinentes de toda la construcción, así como los documentos que acrediten la garantía de todos los equipos y maquinarias eléctricas y no eléctricas (ascensores, luces de emergencia, sistema de extracción de CO₂, sistema contra incendios, extintores, entre otros), como las copias de la facturación de las compras realizadas para el Proyecto sobre estas instalaciones; (vii) entregar la lista de proveedores de los servicios solicitados con los

- datos necesarios para ser llamados ante cualquier emergencia o reclamo posterior;
- (xx) ordenó a los denunciados que de manera solidaria cumplan con pagar a los denunciantes las costas del procedimiento, lo cual asciende a la suma de S/. 36,00, en un plano no mayor de cinco (5) días hábiles;
 - (xxi) sancionó a la señora Alvarado con una multa total de 16,8 UIT, la cual se distribuye de la siguiente forma: (i) 14 UIT por no haber cumplido con el pago a SERPAR, la inscripción de la declaratoria de fábrica, el reglamento interno e independización ante Registros Públicos y, (ii) 2,8 UIT por no haber informado a los denunciantes sobre la instalación de una subestación eléctrica en el edificio; y,
 - (xxii) sancionó a la inmobiliaria con una multa total de 26,4 UIT, distribuyéndose de la siguiente forma: (i) 2,8 UIT por no cumplir con el pago a SERPAR; (ii) 1,4 UIT por no haber colocado la numeración en cada departamento; (iii) 5,6 UIT por no haber realizado la entrega formal de los departamentos y el edificio, con su respectiva acta de entrega; (iv) 1,2 UIT por el cobro indebido a los propietarios por concepto de SERPAR; (v) 2,8 UIT por no haber informado sobre la instalación de una subestación eléctrica en el edificio; (vi) 7 UIT por no haber cumplido con entregar a los denunciantes los planos de arquitectura, distribución y ubicación de las áreas comunes y de los departamentos y cocheras con sus respectivos porcentajes; (vii) 2,8 UIT por no haber entregado una copia del contrato de compraventa del ascensor; y, (viii) 2,8 UIT por no haber entregado una copia de la licencia de obra y de los documentos que acrediten la elaboración del Proyecto inmobiliario.
10. El 15 de abril de 2013, la inmobiliaria presentó un recurso de apelación contra la Resolución 226-2013/CC2, señalando lo siguiente:
- (i) Sobre el cobro indebido del SERPAR: dicho concepto sí figura en los contratos, solo que por error de tipeo no se colocó en algunos contratos, lo cual fue subsanado por correo electrónico informando a los propietarios sobre el mismo, siendo asumido por la empresa en aquellos casos en que se negaban a realizar dicho pago;
 - (ii) sobre la falta de numeración en los departamentos: ello no ha sido ofrecido inicialmente, por ello no se encuentra incluido en el cuadro de acabados ni en los contratos, pues ello solo tiene fines decorativos;
 - (iii) respecto a la falta de entrega formal de algunos departamentos y del edificio: no existe una formalidad prescrita por ley para efectuar la entrega de los inmuebles; igualmente, se firmaron las actas de entrega no siendo relevante que en dichos documentos se nomine como “acta de pre-entrega” pues del contenido del mismo se desprende la constancia de la entrega efectiva del inmueble. Sobre el edificio, la Comisión realizó una

- interpretación antojadiza, pues resulta evidente que la mayoría de propietarios tomaron posesión de sus departamentos desde febrero de 2011;
- (iv) sobre la instalación de una subestación eléctrica: ello fue comunicado a cada propietario desde que Edelnor le comunicó sobre su necesidad y obligatoriedad, con la finalidad de dotar de mayor potencia al alumbrado del edificio;
 - (v) sobre los planos de arquitectura, distribución y ubicación: si se entregó a cada propietario, informándose sobre el metraje de las áreas comunes y la participación de cada propietario al dividir el total de área común entre los 28 departamentos, siendo que el hecho de no informar sobre el porcentaje de participación no constituye una infracción;
 - (vi) sobre el contrato de compraventa del ascensor: se entregó una copia al señor León, no habiendo dejado constancia de dicha entrega por un tema de confianza;
 - (vii) sobre la licencia de obra y los documentos que acreditan la elaboración del Proyecto inmobiliario: no existe obligación alguna respecto a la entrega de dichos documentos, en tanto no se encuentra pactado en los contratos, y menos aun fueron objetados por los denunciante al momento de la entrega de los departamentos; y,
 - (viii) sobre la graduación de la sanción: la Comisión impuso una sanción desproporcionada, considerando que no hay reincidencia ni intencionalidad.
11. El 16 de abril de 2013, la señora Alvarado apeló la Resolución 226-2013/CC2, argumentando lo siguiente:
- (i) Si bien es cierto que figuró como vendedora en los contratos de compraventa con cada uno de los denunciante junto con la inmobiliaria, ello se debió a que era la propietaria del terreno en donde se construyó el edificio, cuyo proceso constructivo y de comercialización era de entera responsabilidad de la inmobiliaria;
 - (ii) en el contrato de asociación entre ella y la inmobiliaria se pactó que ella no se encontraba obligada a realizar aporte dinerario alguno ni a obligación alguna mas que al pago de los tributos referidos al terreno;
 - (iii) los denunciante tenían conocimiento del contenido del contrato de asociación, no presentando objeción alguna e incluso nunca le reclamaron nada respecto al edificio, enterándose de los hechos materia de denuncia con la notificación de imputación de cargos; y,
 - (iv) es titular de registral del terreno, habiéndose asociado con la inmobiliaria por su *expertise* para la venta de los inmuebles, siendo esta empresa quien se encargaría de toda la gestión de la construcción, tramitación ante las autoridades respectivas, comercialización y post-venta.

12. Cabe señalar que los extremos de la Resolución 226-2013/CC2 que declararon infundada la denuncia, improcedente la denuncia por prescripción, improcedente el pedido de indemnización y denegó las medidas correctivas solicitadas han quedado consentidos, al no haber sido materia de apelación por parte de los denunciantes.

II. CUESTIONES EN DISCUSIÓN

13. En virtud de los antecedentes expuestos, la Sala considera que corresponde determinar lo siguiente:
- (i) si la señora Alvarado puede ser calificada como proveedora en el presente procedimiento;
 - (ii) si corresponde declarar la nulidad parcial de la resolución impugnada;
 - (iii) si la inmobiliaria infringió los artículos 18° y 19° del Código, en el extremo referido a la falta de pago del SERPAR;
 - (iv) si la inmobiliaria infringió los artículos 18° y 19° del Código, en el extremo referido a la falta de colocación de la numeración en cada uno de los departamentos de los denunciantes;
 - (v) si la inmobiliaria infringió los artículos 18° y 19° del Código, en el extremo referido a falta de entrega formal de los departamentos y el edificio, mediante la suscripción de un acta de entrega;
 - (vi) si la inmobiliaria infringió los artículos 1.1° literal b), 2.1°, 18° y 19° del Código, en el extremo referido a no haber informado oportunamente a los denunciantes sobre la instalación de una subestación eléctrica en el edificio;
 - (vii) si la inmobiliaria infringió los artículos 18° y 19° del Código, por haber realizado un cobro indebido a los denunciantes por concepto de SERPAR;
 - (viii) si la inmobiliaria infringió los artículos 76° y 77.2° del Código, en el extremo referido a la falta de entrega de los planos de arquitectura, distribución y ubicación de los departamentos, cocheras y áreas comunes, con su respectivo porcentaje;
 - (ix) si la inmobiliaria infringió los artículos 76° y 77.2° del Código, en el extremo referido a la falta de entrega de una copia del contrato de compraventa del ascensor;
 - (x) si la inmobiliaria infringió los artículos 76° y 77.2° del Código, respecto a la falta de entrega de la licencia de obra y los documentos que acrediten la elaboración del Proyecto Inmobiliario;
 - (xi) si corresponde imponer alguna sanción;
 - (xii) si corresponde ordenar alguna medida correctiva; y,
 - (xiii) si corresponde ordenar el pago de las costas y los costos del procedimiento.

III. ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES EN DISCUSIÓN

III.1 Cuestión previa

III.1.1 Sobre la calidad de proveedor de la señora Alvarado

14. En su apelación, la señora Alvarado indicó que no calificaba como proveedor dentro de una relación de consumo, pues si bien es cierto que figuró como vendedora en los contratos de compraventa con cada uno de los denunciados junto con la inmobiliaria, ello se debió a que era la propietaria registral del terreno en donde se construyó el edificio, cuyo proceso constructivo y de comercialización era de entera responsabilidad de la inmobiliaria.
15. Sobre el particular, resulta necesario precisar, de acuerdo a las normas de protección al consumidor, quién califica como proveedor, puesto que no toda persona que efectúa una actividad económica posee necesariamente tal condición. Una vez precisado qué se entiende por proveedor conforme a las normas del Código, se analizará si la señora Alvarado califica como tal a consecuencia de la venta de las unidades inmobiliarias materia de denuncia.
16. El artículo IV del Título Preliminar del Código establece quienes son los sujetos sobre los cuales recaerá la aplicación de sus normas, señalando, entre otros, qué es lo que debe entenderse por proveedor y por habitualidad en los términos siguientes:

“Artículo IV.- Definiciones

Para los efectos del presente Código, se entiende por:

(...)

2. Proveedores.- *Las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que de **manera habitual** fabrican, elaboran, manipulan, acondicionan, mezclan, envasan, almacenan, preparan, expenden, suministran productos o prestan servicios de cualquier naturaleza a los consumidores.*

(...)

8. Habitualidad.- *Se considera habitual aquella actividad que se realiza de manera común y reiterada de tal forma que pueda presumirse que se desarrolla para continuar en el mercado. Este concepto no está ligado a un número predeterminado de transacciones que deban realizarse. Las actividades de venta de productos o contratación de servicios que se realicen en locales abiertos son consideradas habituales por ese simple hecho.”*

17. Atendiendo a lo antes citado, proveedor es aquella persona, natural o jurídica que se dedique a la fabricación y comercialización de bienes o preste

servicios en el mercado para responder a las necesidades y expectativas de los consumidores a cambio de una retribución económica.

18. A lo anterior se suma un requisito legal: el proveedor deberá desarrollar su actividad comercial de manera habitual. Esto es, para que un proveedor sea considerado como tal, no bastará que la venta de bienes o la prestación de servicios se realice de manera ocasional o aislada, como podría ser, por ejemplo, el caso de una persona que recibe en herencia un inmueble y lo vende, o aquel que vende su vehículo para adquirir otro nuevo, sino que dicha actividad comercial deberá efectuarse de manera común y con la finalidad de permanecer en el mercado.
19. Ahora bien, el concepto de habitualidad no está ligado a un número predeterminado de transacciones que deben realizarse para configurar el supuesto de la norma, sino que se encuentra referido al supuesto en que pueda presumirse que alguien desarrolla una actividad económica para continuar en ella, es decir con vocación de permanencia en el mercado.
20. En su apelación, la señora Alvarado manifestó que si bien ella figura como vendedora en los contratos de compraventa celebrados con los denunciados, ello se debe a que mantuvo la titularidad del terreno sobre el cual se construyó el edificio y por ello debía ser quien figure como vendedora por un tema formal, mientras que la inmobiliaria era quien en los hechos se encargó de la construcción del inmueble, su publicidad y comercialización y es frente a quien los denunciados reclamaron por los hechos materia de denuncia.
21. El argumento esbozado por la señora Alvarado busca cuestionar el hecho de que la Comisión la haya calificado como “vendedora” de los departamentos y por ende posible de ser considerada como proveedor frente a los denunciados. En efecto, para poder analizar la habitualidad de la actividad económica realizada por la señora Alvarado, resulta un presupuesto necesario que ella haya sido quien comercializó los inmuebles materia de denuncia o haya participado activamente del proceso productivo frente a los consumidores, en tanto es esta actividad la que es objeto de análisis con la finalidad de determinar la existencia de habitualidad y que, por ende, ello implique su actuación en el mercado en calidad de proveedor.
22. Al respecto, obran en el expediente los contratos de compraventa de los denunciados³, siendo que en los mismos aparece como “vendedora” la

³ Ver fojas 76 al 96 del expediente.

señora Alvarado y como parte interviniente la inmobiliaria (como “constructora”). En dichos contratos figuran las obligaciones de la señora Alvarado en calidad de vendedora frente al comprador; no obstante, también se indica lo siguiente:

“1.3 La empresa R&M PROJECT MANAGEMENT S.A.C. en merito de la escritura pública de fecha 04 de setiembre del 2008, otorgado ante notario público de Lima Dr. Jorge Luis Gonzáles Loli, será la encargada de la construcción y gerencia de la obra, incluyendo entre sus funciones la de promoción y venta de las unidades inmobiliarias” (el resaltado es nuestro)

23. Por otro lado, dicha información resulta verosímil en tanto los medios probatorios que obran en el expediente demuestran que en los hechos, quien se encargó de entablar las negociaciones y administrar la comercialización de los departamentos frente a los consumidores en todas las etapas (pre-contractual, contractual y postventa) fue la inmobiliaria, como por ejemplo:
- (i) La proforma y publicidad sobre el proyecto inmobiliario, en donde aparece la inmobiliaria como único proveedor⁴;
 - (ii) La cláusula 3.2 de los contratos de compraventa, en donde se evidencia que quien efectúa el cobro del precio por el inmueble es la inmobiliaria⁵;
 - (iii) Los correos electrónicos entre la inmobiliaria y los propietarios, coordinando todos los temas relacionados con la administración del edificio así como los reclamos a nivel postventa⁶ e, incluso, participando en la junta de propietarios del edificio en la toma de decisiones⁷; y,
 - (iv) La transacción extrajudicial celebrada entre la inmobiliaria y los señores Vásquez y Vivanco, propietarios del departamento 1003 del edificio, en donde la señora Alvarado no interviene como parte a efectos de solucionar una controversia respecto al inmueble adquirido por los mencionados propietarios⁸.

⁴ Ver foja 277 del expediente.

⁵ Ver foja 78 del expediente.

⁶ Ver fojas 180 al 192 y 385 al 416 del expediente.

⁷ Ver foja 485 del expediente.

⁸ Ver fojas 376 al 378 del expediente.

24. Tales medios probatorios evidencian que, en los hechos, la inmobiliaria fue quien efectuó las tratativas con los consumidores, pudiendo aseverar que recién tomaron conocimiento de la intervención de la señora Alvarado como “vendedora” al momento de la firma de la minuta de compraventa. Bajo tal premisa, resultaría válido afirmar que es en esta etapa (contractual) que tanto la señora Alvarado como la inmobiliaria se presentaron frente a los consumidores como proveedores de forma conjunta.
25. Sin embargo, en los contratos de compraventa se estipuló la siguiente cláusula⁹:

“1.2 Sobre el terreno referido LA VENDEDORA ha proyectado la construcción de un edificio multifamiliar de 31 departamentos con 2 sótanos, de acuerdo con el documento denominado “Características del Proyecto Torre Márquez”, en virtud al contrato de asociación en participación suscrito entre LA VENDEDORA y LA INMOBILIARIA, según escritura pública de fecha 04 de setiembre del 2008 otorgado ante notario público de Lima Dr. Jorge Luis Gonzáles Loli; el mismo que ha sido entregado a LOS COMPRADORES habiendo estos últimos expresado su conformidad con dicho proyecto de edificación (...)” (el subrayado es nuestro)

26. En efecto, en la etapa contractual los denunciados conocían del contenido del contrato de asociación en participación celebrado entre la señora Alvarado y la inmobiliaria, el cual contenía los alcances del nivel de participación de cada uno en la comercialización de los inmuebles adquiridos por los denunciados.
27. A nivel legislativo, el contrato de asociación en participación¹⁰ se encuentra tipificado en el artículo 440° de la Ley General de Sociedades, el cual define dicha figura como “(...) *el contrato por el cual una persona, denominada asociante concede a otra u otras personas denominadas asociados, una participación en el resultado o en las utilidades de uno o de varios negocios o empresas del asociante, a cambio de determinada contribución.*”
28. Bajo tal consideración, mediante un contrato de asociación en participación una de las partes (asociante) es la que actúa en el mercado a través de las

⁹ Ver foja 76 del expediente.

¹⁰ También conocida a nivel comparado como sociedad accidental, sociedad oculta, sociedad interna, sociedad secreta, entre otros, figura ampliamente desarrollada en el derecho español como parte de una importación jurídica de las figuras de la *association en participation* y la *association momentanée* del derecho societario belga. Ver: ESPER, Mariano. “**Uniones Transitorias de Empresas**”, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2006, pp.145.

empresas y negocios que maneja, permitiendo que la otra parte (asociado) participe en las utilidades del negocio a cambio de una contribución.

29. De esta manera, el asociado funge como inversionista en el mercado en el cual se desempeña el asociante, limitando su participación a la mera aportación al negocio del capital. Consecuentemente, el beneficio de ambas partes resulta claro: el asociado normalmente no tiene el *expertise* necesario para poder emprender una actividad empresarial por sí solo, resultándole útil la logística y experiencia del asociante, mientras que este obtiene los recursos aportados por el asociado para llevar a cabo determinados proyectos. Por ello, una de las partes (asociado) contribuye en el negocio de otro (asociante) con participación en los resultados, siendo sus características principales que la participación del asociado se limita a un solo negocio (asociación ocasional) y solo atiende a la explotación de una industria mercantil determinada¹¹.
30. Dada la naturaleza jurídica del contrato de asociación en participación, esta se asemeja a la sociedad en comandita, pues en ambos existen personas interesadas en no participar en la gestión y contar con una responsabilidad limitada (los asociados en la asociación en participación y los socios comanditarios en la sociedad en comandita) mientras la administración empresarial y responsabilidad por dicha actividad recae en las otras partes (asociante en la asociación en participación y los socios colectivos en la sociedad en comandita)¹².
31. Como se puede apreciar, la ley limita la responsabilidad del asociado en la actividad empresarial desarrollada en virtud de la asociación en participación, protegiendo al asociado frente a terceros, en tanto ello obedece a la misma naturaleza del contrato: que la actividad empresarial y sus consecuencias solamente recaigan sobre el asociante.
32. Dicha lógica se encuentra recogida en el artículo 441° de la Ley General de Sociedades, el cual prescribe que:

¹¹ GARRIGUES, Joaquín. “**Derecho Mercantil**”, Volumen IV-V, 7° Edición, Ed. TEMIS, Bogotá, 1987, pp. 56.

¹² ELÍAS, Enrique. “**Derecho Societario Peruano, Ley General de Sociedades del Perú**”, Tomo III, 2° Edición, Ed. Normas Legales, Trujillo, 2000, pp.1174. Dicha característica es lo que distingue a la asociación en participación del consorcio, puesto que en este todas las partes participan activamente en la gestión del negocio: “*De lo indicado anteriormente tenemos que es un contrato que se realiza para participar en forma activa y directa en un determinado negocio. Esta participación activa de los partícipes es lo que lo diferencia del contrato de asociación en participación, en el cual existe un socio oculto que no participa de la gestión y que limita su responsabilidad a sus aportes*”, Ver MONTROYA ALBERTI, Hernando. “**Los contratos de colaboración empresarial y la codificación del Derecho Mercantil**”, publicado en la web Teleley: <http://www.teleley.com/contenlegal.php?idm=2326>

“El asociante actúa en nombre propio y la asociación en participación no tiene razón social ni denominación.

La gestión del negocio o empresa corresponde única y exclusivamente al asociante y no existe relación jurídica entre los terceros y los asociados.

Los terceros no adquieren derechos ni asumen obligaciones frente a los asociados, ni éstos ante aquéllos.” (el subrayado es nuestro)

33. En consecuencia, podemos resumir de la siguiente manera las principales características del contrato de asociación en participación:

- (i) **El asociante asume la total gestión del negocio:** es decir, asume la administración no sólo de los intereses propios sino también de los ajenos (asociados). Por ello, el gestor de negocios estará obligado a emplear la aportación del asociado de manera adecuada conforme a la naturaleza y finalidad del negocio. A diferencia de las distintas formas societarias (como la Sociedad Anónima, por ejemplo) o del resto de contratos asociativos (como el consorcio, por ejemplo), los miembros de una asociación en participación no muestran una colaboración personal en una actividad económica común¹³, pues solo participan en el resultado económico de un negocio o empresa. Es el asociante quien hace y dirige las operaciones “en su nombre y bajo su responsabilidad”¹⁴.
- (ii) **No existe relación jurídica entre los terceros y los asociados:** el asociante se muestra frente a terceros como el único dueño del negocio, actuando en nombre propio y consiguientemente, adquiere los derechos y las obligaciones nacidos en el ejercicio del comercio. No hay, por tanto, deudas propias de la cuenta en participación, sino deudas propias del asociante; incluso, según lo establecido por el artículo 443° de la Ley General de Sociedades¹⁵, respecto de terceros, los bienes contribuidos por el asociado se presumen de propiedad del

¹³ Lo que se conoce en doctrina mercantil como “*ius fraternitatis*” o también como “*ius quodammodo fraternitatis*”. Ver: ZIMMERMANN, Reinhard. “**The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition**”. Oxford University Press, 1996, pp. 473.

¹⁴ Tal característica resulta esencial en este tipo de contratos, pues lo que se busca es que una empresa encuentre una forma o fuente de financiamiento para la realización de un negocio, invitando a inversionistas a participar en las utilidades que genere dicha actividad a cambio de realizar una determinada contribución. Ver: HUNDSKOPF EXEBIO, Oswaldo. “**Manual de Derecho Societario**”, 2° Edición, Gaceta Jurídica, 2012, pp.347-348.

¹⁵ **LEY 26887, LEY GENERAL DE SOCIEDADES. Artículo 443°.- Presunción de propiedad de los bienes contribuidos.** Respecto de terceros, los bienes contribuidos por los asociados se presumen de propiedad del asociante, salvo aquellos que se encuentren inscritos en el Registro a nombre del asociado.

asociante, salvo aquellos que se encuentren inscritos en Registros Públicos a nombre del asociado¹⁶.

- (iii) **La contribución del asociado no da lugar a la formación de un fondo patrimonial común ni a la atribución de una personalidad jurídica propia.** Lo contribuido por el asociado pasa al dominio del asociante, sin perjuicio de que aquél pueda conservar contra este un derecho de crédito.
- (iv) **La especificidad del objeto del contrato.** La asociación en participación obedece a la consecución de un fin determinado, en este caso, la realización de un negocio en concreto, cierto y determinado. Esta figura resulta bastante útil en el mercado inmobiliario, pues según los usos y costumbres mercantiles, los dueños de predios que no cuentan con capital suficiente para invertir en un proyecto inmobiliario buscan asociarse a empresas inmobiliarias, las cuales desarrollan dicho proyecto en su totalidad y se dedican a efectuar las transacciones comerciales con los consumidores.

- 34. En el presente caso, la señora Alvarado y la inmobiliaria celebraron un contrato de asociación con la finalidad de construir sobre el terreno de propiedad de la primera un edificio con varios departamentos los cuales serían comercializados por la segunda, encontrándose a cargo de todo el proceso constructivo e incluso de postventa.
- 35. Respecto al contrato suscrito entre la señora Alvarado y la inmobiliaria, este contiene todos los elementos presentes en los contratos de asociación en participación, considerando que su finalidad es desarrollar un proyecto inmobiliario en conjunto, siendo la inmobiliaria, la asociante y la señora Alvarado, la asociada. En su cláusula quinta, se establece que *“el contrato no genera la constitución de una persona jurídica ni tampoco razón social ni denominación alguna, actuando la asociante en nombre propio y a su cuenta, costo y riesgo en las relaciones comerciales que celebre con terceros y que se originen y deriven del proyecto”*¹⁷.
- 36. Adicionalmente, la asociada solo se obliga a aportar el inmueble debidamente saneado y libre de cualquier contingencia que pueda afectar la ejecución del proyecto (cláusula sexta del contrato de asociación en participación) así como a transferir la propiedad a cada uno de los futuros

¹⁶ “Por este motivo, en ningún caso el tercero podrá accionar contra el asociado o viceversa. Así, queda clara la frase: “los asociados son socios ocultos”, aunque estén inscritos como tales en RR.PP. no cabe acción de responsabilidad contra ellos, en tanto que los terceros no adquieren derechos ni obligaciones frente al asociado, ni respecto de aquellos.” (el subrayado es nuestro). HUNDSKOPF EXEBIO, Oswaldo, *Ibíd.*, pp. 354.

¹⁷ Ver foja 312 del expediente.

adquirentes las unidades inmobiliarias resultante de la construcción del proyecto (cláusula cuarta del contrato de asociación en participación).

37. Si se interpreta el contenido del contrato de compraventa (en donde se establecen las obligaciones del “vendedor”) en conjunto con el contrato de asociación en participación, se entiende que las obligaciones esenciales del vendedor las asume la inmobiliaria, pues la participación de la señora Alvarado como “vendedora” surge a raíz de cumplir con las formalidades legales para perfeccionar la transferencia de propiedad a los consumidores, al ser la propietaria registral del terreno sobre el cual se edificó el proyecto inmobiliario.
38. En efecto, ello se encuentra expresamente pactado en el contrato de asociación en participación, señalando que la señora Alvarado se obliga a suscribir los contratos de compraventa con cada uno de los compradores a título de “vendedora”. Tal supuesto se encuentra contemplado en el artículo 443° de la Ley General de Sociedades, señalando que frente a los terceros se presume que la propiedad de los bienes contribuidos es del asociante, salvo los que se encuentren inscritos en Registros Públicos a nombre del asociado.
39. Bajo tales consideraciones, la señora Alvarado no tiene mayor participación en la relación de consumo entablada entre la inmobiliaria y los consumidores, que realizar las gestiones formales a su cargo (como suscribir los contratos de compraventa en calidad de “vendedora”) para poder transferir la propiedad de los departamentos a los consumidores. Ello resulta claramente oponible a los consumidores en este caso, debido a que: (i) la ley establece una limitación de responsabilidad a favor de los asociados frente a los terceros (los clientes, trabajadores, autoridades, etc.) cuando existe un contrato de asociación en participación de por medio en la realización de una actividad empresarial determinada; (ii) la propia naturaleza del contrato de asociación en participación determina que quien se desempeña en el mercado debido a su *expertise* como proveedor y se vincula frente a terceros en el desarrollo de la actividad empresarial es el asociante (la inmobiliaria), quedando la asociada excluida expresamente por ley, pues su participación se limita a la de un aportante de capital; (iii) no ha quedado acreditado que la señora Alvarado (en calidad de asociada) haya tenido una participación activa en el desarrollo del negocio, influyendo en las decisiones relacionadas a la construcción y comercialización de los departamentos, ni tampoco comunicación alguna con los consumidores que desvirtúe la naturaleza del contrato de asociación en participación, figurando únicamente en los contratos de compraventa en calidad de “vendedora” como consecuencia de mantener la propiedad en Registros Públicos; por el contrario todos los

medios probatorios evidencian que la relación de consumo se encuentra establecida entre los consumidores y la inmobiliaria (ver *supra* numeral 23); (iv) la limitación de responsabilidad establecida en la ley ha sido informada oportunamente a los consumidores en la etapa de contratación; y, (v) la señora Alvarado no se dedica a la actividad empresarial, pues conforme a la consulta RUC de la página web de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT, figura como persona natural sin negocio, lo cual demuestra que no realiza actividad empresarial.

40. Considerando que la señora Alvarado no se desempeña en el mercado como proveedor de productos o servicios inmobiliarios ni tampoco realiza actividad empresarial, siendo su actuación similar a la de un inversionista a título personal y de colaboración en el proyecto inmobiliario desarrollado por la inmobiliaria, corresponde revocar la resolución apelada y declarar improcedente la denuncia contra la señora Alvarado, dejando sin efecto las sanciones, medidas correctivas y costas y costos impuestas en su contra.

III.1.2 Sobre la nulidad parcial de la resolución impugnada

41. El artículo 145° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, prevé que la autoridad debe promover toda actuación que fuese necesaria para la tramitación de un procedimiento, superar cualquier obstáculo que se oponga a ello y determinar la norma aplicable al caso aun cuando fuere errónea, lo que supone la correcta tipificación de los hechos atribuidos a título de cargo a los administrados¹⁸.
42. A su vez, el artículo 10° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece como causales de nulidad del acto administrativo la inobservancia de las leyes y reglamentos así como la omisión o defectos de sus requisitos de validez, uno de los cuales es que el acto haya estado precedido de un procedimiento regular¹⁹.

¹⁸ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 145°.- Impulso del procedimiento.** La autoridad competente, aun sin pedido de parte, debe promover toda actuación que fuese necesaria para su tramitación, superar cualquier obstáculo que se oponga a regular tramitación del procedimiento; determinar la norma aplicable al caso aun cuando no haya sido invocada o fuere errónea la cita legal; así como evitar el entorpecimiento o demora a causa de diligencias innecesarias o meramente formales, adoptando las medidas oportunas para eliminar cualquier irregularidad producida

¹⁹ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 10°.- Causales de nulidad.** Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:
1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14.

LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 3°.- Requisitos de validez de los actos administrativos. Son requisitos de validez de los actos administrativos: (...)

43. En el presente caso, la Comisión si bien imputó a ambos co-denunciados la conducta consistente en no haber cumplido con el pago a SERPAR, la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno y la independización de cada departamento ante los Registros Públicos, solo se pronunció respecto a la responsabilidad de la señora Alvarado, en virtud de lo señalado en los contratos de compraventa.
44. Considerando que esta Sala ha señalado que la señora Alvarado no califica como proveedor en los términos del Código, siendo la inmobiliaria la que entabló las relaciones de consumo con los denunciados, la Comisión debe pronunciarse por dicho presunto hecho infractor solo contra la inmobiliaria, mas aun si esta se ha defendido asumiendo que se encontraba obligada a realizar dichos trámites²⁰.
45. Bajo tal circunstancia, corresponde declarar la nulidad parcial de la Resolución 226-2013/CC2 en el extremo que sancionó a la señora Alvarado por infracción de los artículos 18° y 19° del Código por no haber cumplido con la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno y la independización de cada departamento ante los Registros Públicos y el pago a SERPAR, correspondiendo que la Comisión se pronuncie sobre dicha imputación únicamente contra la inmobiliaria, al ser esta la única obligada a ello frente a los consumidores.

III.2. Sobre el deber de idoneidad

46. El artículo 18° del Código establece que la idoneidad es la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe²¹. Por su

5. Procedimiento regular.- Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.

Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo.

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

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de 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.

²⁰ Ante dicha imputación la inmobiliaria presentó argumentos de defensa, demostrando que es quien se encontraba obligada a realizar los trámites antes mencionados.

²¹ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18°.- Idoneidad.-** Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.
(...).

parte, el artículo 19° del Código establece que los proveedores son responsables por la calidad e idoneidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado²². En aplicación de esta norma, los proveedores tienen el deber de entregar los productos y prestar los servicios al consumidor en las condiciones ofertadas o previsibles, atendiendo a la naturaleza de los mismos, la regulación que sobre el particular se haya establecido y, en general, a la información brindada por el proveedor o puesta a disposición.

47. Cabe precisar que en materia de protección al consumidor el denunciante debe acreditar los hechos denunciados²³ para que, posteriormente, se traslade al proveedor la carga de demostrar que actuó cumpliendo con las normas debidas o que existió la ruptura del nexo causal por la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad.
48. Tratándose de los servicios inmobiliarios y de construcción, un consumidor que adquiere un bien inmueble en el mercado esperarí que el proveedor cumpla con las obligaciones asumidas expresamente en el contrato de compra venta o en los documentos anexos al mismo, tales como podrían ser: la fecha de entrega, la independización e inscripción del inmueble, la colocación de los acabados ofrecidos, entre otros aspectos. Igualmente, existen expectativas razonables de los consumidores, que por usos y costumbres del mercado, deben ser atendidas y cumplidas por los proveedores, en atención a consideraciones como la naturaleza del producto o servicio y su funcionalidad para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado.

III.2.1 Sobre la falta de pago del SERPAR

49. Los propietarios manifestaron en su denuncia que los denunciados no habían cumplido con la independización de sus departamentos, en tanto faltaba realizar el pago a SERPAR.

²² **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 19°.- Obligación de los proveedores.-** El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

²³ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 162°.- Carga de la prueba. (...)** 162.2 Corresponde a los administrados aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas, o aducir alegaciones.

CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 196°.- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

50. La inmobiliaria señaló que el primer requisito para obtener la independización era el pago a SERPAR, efectuándose el 25 de marzo de 2011 ante la Municipalidad, siendo falso que se encontrara impaga dicha obligación, tal y como lo señalaban los denunciantes, para lo cual acompañaron como medio probatorio a sus descargos, copia de la factura del pago a SERPAR.
51. Al respecto, obra en el expediente la Resolución de Gerencia Administrativa N° 408-2011 de SERPAR Lima, de fecha 31 de marzo de 2011, la misma que ordena pagar a la señora Alvarado y a la inmobiliaria la suma de S/. 23 476,88, en un plazo de quince (15) días útiles²⁴, señalando lo siguiente:

RESUELVE:

(...)

SEGUNDO.- Notifíquese a ROSA JOSEFINA ALVARADO PRADO Y RAMOS-MURGA Y MOSCOL PROJECT MANAGEMENT S.A.C., representada por Christofer miguel Ramos-Murga Flórez, para que en un plazo de 15 días útiles contados a partir del día siguiente de recepcionada la presente Resolución, depositen en la Sub-Gerencia de Tesorería del Servicio de Parques de Lima el importe de la valorización que se aprueba (...).

52. De dicho documento se evidencia que la inmobiliaria y la señora Alvarado estaban obligados a efectuar el pago a SERPAR; no obstante, y pese a lo alegado por la inmobiliaria en el procedimiento, no han cumplido con presentar medio probatorio alguno que acredite el pago oportuno de dicho concepto, a efectos de poder continuar con la tramitación del saneamiento registral de los inmuebles de los denunciantes, ni mucho menos ha acreditado alguna causal de exoneración de responsabilidad por dicha omisión.
53. En tal sentido, habiéndose acreditado que la inmobiliaria no ha cumplido con el pago por concepto de SERPAR, corresponde confirmar la resolución impugnada por las consideraciones antes señaladas.

III.2.2 Sobre la colocación de la numeración en cada departamento

54. Los propietarios señalaron en su denuncia que la inmobiliaria no cumplió con colocar la numeración en cada uno de los departamentos del edificio.
55. En su apelación, la inmobiliaria manifestó que la numeración de las puertas de cada departamento no se encontraban dentro de las especificaciones

²⁴ Ver foja 179 del expediente.

acordadas con los adquirentes, en la medida que era un accesorio decorativo que iba a gusto de los clientes.

56. No obstante ello, este Colegiado considera que la numeración en cada uno de los departamentos del edificio resulta exigible, en la medida que un consumidor en general espere que el inmueble de estreno que adquirió tenga la numeración que le corresponde a efectos de identificarla, más aún cuando esta ha sido signada en el contrato de compraventa, considerando la ausencia de una garantía expresa al respecto.
57. En efecto, como bien señalamos anteriormente (ver *supra* numeral 48), para evaluar si un producto o servicio es idóneo se debe considerar la naturaleza del producto adquirido y su funcionalidad, a efectos de determinar los alcances de la tutela a las expectativas de los consumidores. En este caso, al tratarse de unidades inmobiliarias multifamiliares en zonas urbanas resulta razonable que estos tengan una numeración, permitiendo su correcta identificación frente a los otros departamentos o unidades de propiedad exclusiva, considerando que cada unidad inmobiliaria se diferencia entre sí mediante la colocación de una numeración en la entrada de cada inmueble.
58. Considerando tales circunstancias, si una empresa ofrece un departamento a un consumidor con determinada identificación o numeración, cualquier consumidor en general esperaría que dicha identificación se encuentre publicada al exterior del departamento, permitiendo diferenciarlos de las demás unidades inmobiliarias al interior del edificio.
59. Finalmente, la inmobiliaria no ha presentado medio probatorio alguno que permita acreditar que colocó al exterior de cada departamento la numeración respectiva.
60. Por consiguiente, corresponde confirmar la resolución apelada en el extremo que declaró fundada la denuncia, debido a que la inmobiliaria no cumplió con colocar la numeración de cada departamento.

III.2.3 Sobre la falta de entrega formal de algunos departamentos²⁵

61. Los denunciantes señalaron que hasta la fecha de presentación de la denuncia no se les había entregado de manera oficial los departamentos;

²⁵

Cabe mencionar que este extremo fue declarado fundado solo frente a los siguientes propietarios: los señores Chiang, Cipriani, Huilcahuamán, Carrión, Vásquez, Vivanco, Villanueva, Ochoa, Baltasar, Amoretti, Flores y Vinelli; mientras que frente a los señores Prado, Herrera, Mejía, León y Alania la denuncia fue declarada infundada, no siendo dicho extremo materia de apelación.

sólo constaban Actas de Pre-Entrega porque algunos de los propietarios iban a contratar operarios externos para realizar trabajos independientes, acabados personalísimos en sus departamentos.

62. La Comisión declaró fundada la denuncia contra la inmobiliaria debido a que no se acreditó que hubiera entregado formalmente los departamentos de los señores Chiang, Cipriani, Huilcahuamán, Carrión, Vásquez, Vivanco, Villanueva, Ochoa, Baltasar, Amoretti, Flores y Vinelli ni el edificio.
63. En su apelación, la inmobiliaria señaló que la ley no exigía formalidad alguna respecto de la entrega de inmuebles; asimismo, se debía tener en cuenta que lo que si bien los documentos que acreditan la entrega de los departamentos se denominan “Actas de Pre-Entrega”, lo que debe primar no es el nombre del documento, sino el contenido del mismo.
64. Si bien en el expediente obran los documentos denominados “Actas de Pre-Entrega”, en donde efectivamente se deja constancia de la entrega de los departamentos, solamente encontramos los suscritos por los señores Prado, Herrera, Mejía, León y Alania²⁶, extremo que fue declarado infundado por la Comisión y que no ha sido materia de apelación.
65. Por otro lado, la inmobiliaria no ha presentado medio probatorio alguno que acredite la entrega formal de los departamentos de los demás denunciados ni tampoco la entrega formal del edificio u otro medio análogo que le permita desvirtuar su responsabilidad en este extremo de la denuncia.
66. En consecuencia, se confirma este extremo de la resolución que declaró fundada la denuncia contra la inmobiliaria.

III.2.4 Sobre el cobro indebido del SERPAR

67. Los denunciados señalaron que en sus contratos de compra venta no se mencionó el cobro por dicho concepto; sin embargo, mediante correo electrónico, la inmobiliaria les informó que tenían que pagar de manera prorrateada la suma de S/. 23 476,88, de acuerdo al número de departamentos que habían, por lo que cada propietario debía pagar S/. 902,95. No obstante, dicha suma no se dividió entre los 28 departamentos, sino entre 26, no contando a los departamentos de propiedad de la inmobiliaria, esto es, los departamentos 1001 y 1002.

²⁶ Ver fojas 66 a 75 y 459 del expediente.

68. Por su parte, la inmobiliaria señaló que el pago por concepto de SERPAR se realizó en forma legal, y que, a pesar que en los primeros contratos por un error de tipeo no figuró dicho concepto, se les explicó a los propietarios vía correo electrónico para que puedan pagarlo, siendo que muchos se negaron a realizarlo, y la inmobiliaria lo asumió. Adicionalmente, manifestó que no habían acreditado que los denunciados hubieran pagado dicho concepto mediante algún voucher o documento similar.
69. Respecto a este último argumento, conviene señalar que la presente imputación refiere a si el proveedor ha requerido el cobro de un concepto bajo mecanismo coercitivos, para lo cual basta verificar la ilegitimidad del cobro y la exigencia del pago; el hecho de que los consumidores no hayan cumplido con realizar dicho pago no enerva la comisión de la infracción, pues la sola indicación de tal posibilidad implica el ejercicio de un mecanismo coercitivo para presionar a los consumidores para cumplir en todo momento con el pago de un concepto no pactado. El hecho de acreditar quienes fueron los que realizaron dicho pago solamente puede ser considerado a fin de efectuar la graduación de la sanción en caso se verifique la comisión de la infracción, a efectos de poder establecer el nivel de afectación a los consumidores.
70. En tal sentido, de los contratos de compraventa que obran en el expediente y de la propia manifestación de la inmobiliaria se desprende que los denunciados no se encontraban obligados a realizar el pago al SERPAR, con lo cual quien debía realizarlo era la propia inmobiliaria, conforme se puede apreciar en la Resolución de Gerencia Administrativa N° 408-2011 de SERPAR Lima del 31 de marzo de 2011:

“RESUELVE:

(...)

SEGUNDO.- Notifíquese a ROSA JOSEFINA ALVARADO PRADO y RAMOS-MURGA Y MOSCOL PROJECT MANAGEMENT S.A.C., representada por Christofer miguel Ramos-Murga Flórez, para que en un plazo de 15 días útiles contados a partir del día siguiente de recepcionada (sic) la presente Resolución, depositen en la Sub-Gerencia de Tesorería del Servicio de Parques de Lima el importe de la valorización que se aprueba (...). (el subrayado es nuestro)

71. No obstante, la inmobiliaria señaló que envió un correo electrónico a los propietarios para que efectúen el pago de SERPAR, dividiendo el total (S/. 23 476.88) entre todos los propietarios, debiendo pagar cada uno S/. 902.95:

“Estimada Erika Chiang:

Buen día, ya se iniciaron los tramites de independización y un requisito previo es la cancelación de SERPAR, le adjunto el documento de la municipalidad, a cada propietario le corresponde pagar S/. 902,95.

La valorización de Servicios de Parques de Lima (SERPAR) por el edificio “Torre Márquez”, el cual está catalogado como una edificación multifamiliar, asciende a un total de S/. 23 476,88, monto que se divide entre todos los propietarios. Por favor al hacer el depósito a la cuenta soles de RyM e indicar el nombre del titular del departamento y pago SERPAR para evitar confusiones. Gracias.

Cta. Cte. Soles Banco Continental

RAMOS MURGA Y MOSCOL PROJECT MANAGEMENT S.A.C.

0011 0150 01000 40863

(...)²⁷”

72. Luego de haber verificado la existencia de la ilegitimidad del cobro y de su requerimiento por parte de la inmobiliaria, de lo descrito en el párrafo anterior se desprende que para realizar la independización de los departamentos, era necesario el pago por concepto de SERPAR. En ese sentido, correspondía a la inmobiliaria realizar el pago de los trámites que fuesen necesarios para formalizar la transferencia de propiedad, entre ellos, el pago de SERPAR; sin embargo, la inmobiliaria trasladó ilegitimamente dicha obligación a los propietarios del edificio.
73. Por consiguiente, corresponde confirmar este extremo que fue declarado fundado contra la inmobiliaria por efectuar el cobro indebido del SERPAR a los denunciantes.

III.2.5 Sobre la instalación de una subestación eléctrica sin haberlo informado previamente

74. Los artículos 1.1° literal b) y 2°.1 del Código establecen el deber que tienen los proveedores de consignar en forma veraz, suficiente, apropiada y muy fácilmente accesible al consumidor o usuario, toda la información sobre los productos o servicios ofertados para tomar una decisión que se ajuste a sus intereses así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios. Cabe precisar que el deber de información no se agota en la etapa pre-contractual sino que se extiende a toda la relación de consumo²⁸.

²⁷ Ver foja 180 del expediente.

²⁸ LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 1.1°.- Derechos de los
33/45

75. Los denunciantes señalaron que la inmobiliaria no les informó sobre la instalación de la subestación eléctrica en el edificio en donde se ubican sus departamentos.
76. En su apelación, la inmobiliaria señaló que la instalación de la subestación eléctrica fue comunicado a cada propietario del edificio, desde que Edelnor manifestó a la inmobiliaria sobre su necesidad y obligatoriedad con la finalidad de dotar de mayor potencia al sistema eléctrico.
77. No obstante ello, la inmobiliaria no ha cumplido con presentar medio probatorio alguno que acredite dicho argumento, es decir que: (i) Edelnor haya comunicado a la inmobiliaria de manera formal sobre la obligatoriedad y/o necesidad de instalar una subestación eléctrica; y, (ii) que dicha situación haya sido informada oportunamente a los propietarios.
78. En efecto, si bien es cierto que en la etapa de pre-contractual la inmobiliaria no informó a los propietarios sobre la necesidad de colocar una subestación eléctrica en el edificio, en el supuesto que la inmobiliaria recién haya tomado conocimiento de dicha situación con la comunicación remitida a Edelnor resultaba exigible que ya en la etapa de post-venta ello fuese informado oportunamente a los propietarios, esto es antes de su instalación.
79. Considerando dichas circunstancias, corresponde confirmar este extremo de la denuncia que fue declarado fundado por la Comisión en tanto la inmobiliaria no informó a los denunciantes sobre la instalación de una subestación eléctrica en el edificio.

III.3 Sobre el deber de los proveedores de productos o servicios inmobiliarios

80. 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

consumidores

1.1 En los términos establecidos por el presente Código, los consumidores tienen los siguientes derechos:

(...)

b. Derecho a acceder a información oportuna, suficiente, veraz y fácilmente accesible, relevante para tomar una decisión o realizar una elección de consumo que se ajuste a sus intereses, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios.

Artículo 2.- Información relevante

2.1 El proveedor tiene la obligación de ofrecer al consumidor toda la información relevante para tomar una decisión o realizar una elección adecuada de consumo, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios.

planos de ubicación, instalaciones, arquitectónicos, parámetros urbanísticos, entre otros²⁹.

81. 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.

III.3.1 Sobre la falta de entrega de los planos del edificio, arquitectura, distribución y ubicación de los departamentos, cocheras y áreas comunes, con los porcentajes respectivos

82. Los denunciados señalaron que solicitaron a la inmobiliaria, mediante cartas notariales del 1 de agosto y 10 de diciembre de 2011, la entrega de las copias de los planos del edificio, arquitectura, distribución y ubicación de los departamentos, cocheras y áreas comunes con sus respectivos porcentajes, sin que haya cumplido con ello.
83. La inmobiliaria señaló en su apelación que a cada propietario se le entregó un juego de los planos y que ellos tenían pleno conocimiento de la distribución de áreas comunes y exclusivas del edificio, dividiendo el total de área común entre el número de propietarios.
84. Obran en el expediente las copias de las cartas notariales del 1 de agosto y 10 de diciembre de 2011³⁰, respectivamente, mediante las cuales los denunciados solicitaron a la inmobiliaria una copia de los planos del edificio, arquitectura, distribución y ubicación de los departamentos, cocheras y áreas comunes con sus respectivos porcentajes, debidamente aprobados por la Municipalidad.
85. Respecto a lo alegado por la inmobiliaria en su apelación, ello no ha sido sustentado mediante medio probatorio que acredite la entrega efectiva de los

²⁹ 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.

³⁰ Ver fojas 59 al 65 del expediente.

planos a los denunciados, conforme a lo requerido en las cartas notariales del 1 de agosto y 10 de diciembre de 2011, con lo cual dicho alegato carece de sustento.

86. En consecuencia, habiéndose acreditado que los denunciados requirieron a la inmobiliaria la entrega de los planos de del edificio, arquitectura, distribución y ubicación de los departamentos, cocheras y áreas comunes con sus respectivos porcentajes sin que ello fuese cumplido, corresponde confirmar la resolución recurrida que declaró fundado este extremo de la denuncia.

III.3.2 Sobre la falta de entrega de la copia del contrato de compraventa del ascensor del edificio

87. Los denunciados señalaron que tuvieron que contactarse con la empresa que instaló el ascensor, ThyssenKrupp Elevadores S.A.C., a fin de verificar si existía garantía vigente, ello en la medida que la inmobiliaria no les entregó una copia del contrato de compraventa.
88. La inmobiliaria manifestó en su apelación que entregó una copia del contrato de compraventa del ascensor al señor León, pero que por un tema de confianza no se firmó una constancia de entrega de dicho documento.
89. Obra en el expediente la copia de la carta notarial del 10 de diciembre de 2011³¹, en donde los denunciados solicitaron a la inmobiliaria una copia del contrato de compraventa del ascensor.
90. Corroborado el requerimiento formulado por los denunciados a la inmobiliaria, esta no ha presentado medio probatorio alguno que acredite la entrega efectiva del contrato de compraventa del ascensor del edificio, más aun cuando la propia denunciada manifiesta que no tiene en su poder documento alguno en donde se haya dejado constancia de su entrega.
91. En consecuencia, corresponde confirmar la resolución recurrida que declaró fundado este extremo de la denuncia.

III.3.3 Sobre la falta de entrega de la copia de la licencia de obra y de la aprobación del Proyecto inmobiliario

92. Los denunciados señalaron que la inmobiliaria no les entregó una copia de la licencia de obra, ni los documentos que acreditaban la elaboración del Proyecto inmobiliario.

³¹ Ver foja 63 del expediente.

93. En su apelación, la inmobiliaria manifestó que no se encontraba obligada a entregar dicha documentación pues ello no fue pactado en el contrato de compraventa con cada propietario ni mucho menos fue ofrecido.
94. En relación a dicho argumento, si bien es cierto que no se ha acreditado que la inmobiliaria se hubiese obligado a entregar dichos documentos a los denunciados, dicha obligación se desprende del artículo 76° del Código el cual establece que los proveedores deben informar a los consumidores y proporcionar toda aquella documentación que acredite la existencia de autorizaciones municipales.
95. Por ello, al margen de si la inmobiliaria pactó en los contratos de compraventa o se haya comprometido de otra forma a la entrega de la copia de la licencia de obra y de la aprobación municipal del Proyecto inmobiliario, existe una obligación emanada de la norma que vincula a los proveedores de servicios o productos inmobiliarios a brindar dicha documentación a los consumidores que lo requieran.
96. Es así que en el expediente obra una copia de la carta notarial del 1 de agosto de 2011³², en donde los denunciados requirieron a la inmobiliaria una copia simple de la licencia de obra y de la resolución municipal de aprobación del Proyecto inmobiliario.
97. En virtud de ello, la inmobiliaria debió entregar dicha documentación a los denunciados una vez efectuado el requerimiento; no obstante, tal circunstancia no fue cumplida pues la denunciada consideró que no se encontraba obligada a cumplir con dicha solicitud.
98. En consecuencia, corresponde confirmar la resolución apelada en este extremo, en tanto la denunciada no cumplió con entregar una copia de la licencia de obra y de la aprobación del Proyecto inmobiliario a los denunciados.

III.4 Sobre la graduación de la sanción

99. Para proceder a la graduación de la sanción, deben aplicarse de manera preferente los criterios previstos en el Código y de manera supletoria los criterios contemplados en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, LPAG).

³² Ver fojas 59 al 62 del expediente.

100. La imposición de toda sanción debe respetar los principios de razonabilidad y proporcionalidad al momento de graduar la sanción a imponer, por lo que dicha ponderación requiere un análisis particular en cada caso concreto. El numeral 1.4 del artículo IV del Título Preliminar³³, en concordancia con el numeral 3 del artículo 230° de la LPAG³⁴ establece que la autoridad administrativa debe determinar las sanciones a imponer, manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos tutelados.
101. Para tales efectos, la razonabilidad en el ejercicio de la potestad sancionadora exige que la autoridad administrativa prevea que la sanción a imponerse sea realmente disuasiva, de manera tal que la comisión de la infracción sancionada no resulte más ventajosa para el administrado que el cumplimiento de la norma infringida.
102. El artículo 112° del Código contiene diversos criterios que la autoridad administrativa debe tomar en cuenta al momento de graduar la sanción a imponer, lo cuales fueron utilizados por la Comisión al momento de imponer la sanción a la denunciada por las infracciones cometidas.
103. En el presente caso, la Comisión sancionó a la inmobiliaria con una multa total de 26,4 UIT: a) 2,8 UIT por no haber cumplido con el pago a SERPAR; b) 1,4 UIT por no haber colocado la numeración de cada uno de los departamentos de los denunciados; c) 5,6 UIT por no haber realizado la

³³

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:

(...)

1.4. Principio de razonabilidad.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido (...)"

³⁴

LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 230°.- Principios de la potestad sancionadora administrativa.- La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:

(...)

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

- a) La gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido;
 - b) El perjuicio económico causado;
 - c) La repetición y/o continuidad en la comisión de la infracción;
 - d) Las circunstancias de la comisión de la infracción;
 - e) El beneficio ilegalmente obtenido; y
 - f) La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor. (...)
- (texto modificado por el Decreto Legislativo 1029)

entrega formal de los departamentos y del edificio a los denunciantes; d) 1,2 UIT por haber efectuado el cobro indebido del SERPAR a los denunciantes; e) 2,8 UIT por no haber informado oportunamente sobre la instalación de una subestación eléctrica; f) 7 UIT por no haber cumplido con entregar los planos del edificio, arquitectura, distribución y ubicación de los departamentos, cocheras y áreas comunes del edificio con su respectivo porcentaje; g) 2,8 UIT por no haber entregado una copia del contrato de compraventa del ascensor; y, h) 2,8 UIT por no haber entregado una copia de la licencia de obra y la aprobación del Proyecto inmobiliario.

104. En su apelación, la inmobiliaria manifestó que la Comisión le impuso una sanción desproporcionada, considerando que no ha existido intencionalidad ni reincidencia en las imputaciones sancionadas.
105. Al respecto, la existencia de intencionalidad y reincidencia se constituyen como criterios para determinar una conducta agravante, es decir, para imponer una sanción mayor³⁵, por ende el hecho de no haber sido sancionado anteriormente o que su conducta no haya sido intencional no constituyen circunstancias atenuantes para graduar la sanción.
106. Por otro lado, consideramos que las sanciones impuestas por la Comisión resultan proporcionales a las conductas que se buscan disuadir, considerando que la cantidad de afectados por cada una de las infracciones, además de los criterios debidamente analizados por la Comisión como el beneficio ilícito esperado u obtenido, los efectos generados en el mercado y el daño a los consumidores, conforme lo establece el Código.
107. Atendiendo a los argumentos expuestos, corresponde confirmar la Resolución 226-2013/CC2 en el extremo de la graduación de la sanción, conforme al siguiente detalle:

³⁵ LEY 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 112°.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas

(...)

Se consideran circunstancias agravantes especiales, las siguientes:

1. La reincidencia o incumplimiento reiterado, según sea el caso.

(...)

6. Otras circunstancias de características o efectos equivalentes a las anteriormente mencionadas, dependiendo de cada caso en particular.

CONDUCTA INFRACTORA	SANCIÓN
No haber cumplido con el pago al SERPAR impidiendo la continuación del saneamiento de los inmuebles	2,8 UIT
No haber cumplido con colocar la numeración de cada uno de los departamentos de los denunciantes	1,4 UIT
No haber realizado la entrega formal de los departamentos de los señores Chiang, Cipriani, Huilcahuamán, Carrión, Vásquez, Vivanco, Villanueva, Ochoa, Baltasar, Amoretti, Flores y Vinelli ni del edificio	5,6 UIT
Por haber efectuado el cobro indebido por concepto de SERPAR	1,2 UIT
No haber informado oportunamente a los denunciantes sobre la instalación de una subestación eléctrica en el edificio	2,8 UIT
Falta de entrega de documentos: Planos del edificio, arquitectura, distribución y ubicación de los departamentos, cocheras y áreas comunes con su respectivo porcentaje	7 UIT
Falta de entrega de documentos: copia del contrato de compraventa del ascensor del edificio	2,8 UIT
Falta de entrega de documentos: licencia de obra y resolución de aprobación del Proyecto inmobiliario	2,8 UIT
TOTAL	26,4 UIT

III.5 Sobre la medidas correctivas, y las costas y costos del procedimiento

108. Tomando en consideración que la inmobiliaria no ha fundamentado su apelación respecto a la imposición de las medidas correctivas, y las costas y costos del procedimiento, más allá de la ausencia de las infracciones, desvirtuadas precedentemente, este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre dichos extremos, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6° de la Ley del Procedimiento Administrativo General³⁶.
109. Por ende, corresponde confirmar el extremo de la resolución recurrida que ordenó a la inmobiliaria, en calidad de medidas correctivas, que en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, cumpla con: (i) devolver a los señores Mejía, Vásquez y Amoretti, las sumas ascendentes a S/. 530,98, S/. 902,25 y S/. 902,25, respectivamente, que pagaron por el concepto de SERPAR, más

³⁶ **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.

(...).

los intereses legales; (ii) devolver a los denunciados los gastos efectuados por la numeración de cada departamento, ello en tanto ha quedado evidenciado que debió entregar el Edificio con las numeraciones de cada departamento; (iii) copia de los planos del edificio, del contrato de compra y venta de los ascensores, de los planos de arquitectura, de la licencia de obra, de la declaratoria de fabrica, así como de los documentos que acrediten la elaboración del Proyecto del reglamento interno; (iv) distribución y ubicación de las áreas construidas (techadas y no techadas), comunes y no comunes de cada departamento y de las cocheras con los porcentajes respectivos; (v) informe el estado de los trámites realizados ante las empresas de agua, energía eléctrica y ante la Municipalidad Distrital de Jesus María para la obtención de los servicios individualizados y del servicio común, reclamos o apelaciones realizadas y obtención de la independización de las áreas construidas de cada propietario y de las áreas comunes; (vi) copia de los planos de las instalaciones sanitarias (aguas y desagüe), instalaciones eléctricas y cableado en general de toda la construcción del Proyecto, así como la documentación técnica de las instalaciones eléctricas como sistema contra incendio, sistema extractor de CO2 de los sótanos, ascensores, luz y otros pertinentes de toda la construcción, así como los documentos que acrediten la garantía de todos los equipos y maquinarias eléctricas y no eléctricas (ascensores, luces de emergencia, sistema de extracción de CO2, sistema contra incendios, extintores, entre otros), como las copias de la facturación de las compras realizadas para el Proyecto sobre estas instalaciones; (vii) entregar la lista de proveedores de los servicios solicitados con los datos necesarios para ser llamados ante cualquier emergencia o reclamo posterior. Asimismo, corresponde confirmar el extremo que condenó al denunciado al pago de costas y costos.

III.6 Acciones complementarias

110. 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 29203, Ley que Crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias³⁷.

³⁷ **LEY 29203. LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS.**

Artículo 1º.- 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 2º.- 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

III. RESOLUCIÓN

PRIMERO: Confirmar la Resolución 226-2013/CC2 del 2 de abril de 2013, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, que declaró fundada la denuncia interpuesta por los señores Erika Yoclam Chiang Pérez, Vayron Cipriano Noriega, Hernán César Huilcahuamán Alata, Elizabeth Laura Carrión Rivas, Pedro Pablo Vásquez Palacios, Pía Mariana Vivanco Figallo, Isaac Arturo Prado Delgado, Alicia Herrera Hermes, Katherine De Las Mercedes Villanueva Valdez, José Antonio Ochoa Suyco, Jessica Yolanda Baltasar Vara, Carlos Williams Mejía Chang, Christian Jean Paul León Porras, Carolina Nelly Alania de la Cruz, Verónica Amoretti Ortiz, Elaine Catherine Flores Ramos y el señor Marco Antonio Vinelli Ruíz contra Ramos Murga y Moscol Project Management S.A.C. por infracción de los artículos 1.1° literal b), 2.1°, 18°, 19°, 76° y 77.2° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, por las siguientes conductas infractoras:

- (a) No haber efectuado el pago a SERPAR;
- (b) no haber colocado la numeración en cada uno de los departamentos de los denunciados;
- (c) no haber entregado formalmente los departamentos 603, 901 y 903 así como el edificio mediante acta de entrega;
- (d) haber realizado el cobro indebido por concepto de SERPAR a los denunciados;
- (e) no haber informado oportunamente sobre la instalación de una subestación eléctrica en el edificio;
- (f) no haber entregado los planos del edificio, de arquitectura, de ubicación y distribución de los departamentos, cocheras y áreas comunes del edificio con la indicación de los porcentajes respectivos;
- (g) no haber entregado la copia del contrato de compraventa del ascensor del edificio; y,
- (h) no haber entregado la copia de la licencia de obra y la autorización del proyecto inmobiliario.

SEGUNDO: Revocar la Resolución 226-2013/CC2 del 2 de abril de 2013, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por los señores Erika Yoclam Chiang Pérez, Vayron Cipriano Noriega, Hernán César Huilcahuamán Alata, Elizabeth Laura Carrión Rivas, Pedro Pablo Vásquez Palacios, Pía Mariana

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.

Vivanco Figallo, Isaac Arturo Prado Delgado, Alicia Herrera Hermes, Katherine De Las Mercedes Villanueva Valdez, José Antonio Ochoa Suyco, Jessica Yolanda Baltasar Vara, Carlos Williams Mejía Chang, Christian Jean Paul León Porras, Carolina Nelly Alania de la Cruz, Verónica Amoretti Ortiz, Elaine Catherine Flores Ramos y el señor Marco Antonio Vinelli Ruíz contra la señora Rosa Josefina Alvarado Prado y, reformándola, se declara improcedente la denuncia en tanto dicha denunciada no califica como proveedor en los términos establecidos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, dejando sin efecto la sanción impuesta, las medidas correctivas y el pago de costas y costos ordenadas en su contra.

TERCERO: Declarar la nulidad parcial de la Resolución 226-2013/CC2 del 2 de abril de 2013, en el extremo que declaró fundada la denuncia contra la señora Rosa Josefina Alvarado Prado por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en la medida que se ha determinado que dicha administrada no se encontraba obligada a realizar los trámites de declaratoria de fábrica, reglamento interno, el pago a SERPAR ni la independización de cada departamento ante los Registros Públicos, disponiendo que la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 se pronuncie sobre dicho extremo de la denuncia únicamente respecto a Ramos Murga y Moscol Project Management S.A.C.

CUARTO: Confirmar la Resolución 226-2013/CC2, en el extremo que ordenó a Ramos Murga y Moscol Project Management S.A.C. que en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificado con la presente, cumpla en calidad de medida correctiva lo siguiente:

- (a) devolver a los señores Carlos Williams Mejía Chang, Pedro Pablo Vásquez Palacios y Verónica Amoretti Ortiz, las sumas ascendentes a S/. 530,98, S/. 902,25 y S/. 902,25, respectivamente, que pagaron por el concepto de SERPAR, más los intereses legales;
- (b) devolver a los denunciantes los gastos efectuados por la numeración de cada departamento, ello en tanto ha quedado evidenciado que debió entregar el Edificio con las numeraciones de cada departamento;
- (c) entregar una copia a los denunciantes de los planos del edificio, del contrato de compra y venta de los ascensores, de los planos de arquitectura, de la licencia de obra, de la declaratoria de fabrica, así como de los documentos que acrediten la elaboración del proyecto del reglamento interno, planos de distribución y ubicación de las áreas construidas (techadas y no techadas), comunes y no comunes de cada departamento y de las cocheras con los porcentajes respectivos;
- (d) informe el estado de los trámites realizados ante las empresas de agua, energía eléctrica y ante la Municipalidad Distrital de Jesus María para la

- obtención de los servicios individualizados y del servicio común, reclamos o apelaciones realizadas y obtención de la independización de las áreas construidas de cada propietario y de las áreas comunes;
- (e) entregar una copia de los planos de las instalaciones sanitarias (aguas y desagüe), instalaciones eléctricas y cableado en general de toda la construcción del Proyecto, así como la documentación técnica de las instalaciones eléctricas como sistema contra incendio, sistema extractor de CO2 de los sótanos, ascensores, luz y otros pertinentes de toda la construcción, así como los documentos que acrediten la garantía de todos los equipos y maquinarias eléctricas y no eléctricas (ascensores, luces de emergencia, sistema de extracción de CO2, sistema contra incendios, extintores, entre otros), como las copias de la facturación de las compras realizadas para el proyecto sobre estas instalaciones; y,
 - (f) entregar la lista de proveedores de los servicios solicitados con los datos necesarios para ser llamados ante cualquier emergencia o reclamo posterior.

QUINTO: Confirmar la Resolución 226-2013/CC2, en el extremo que sancionó a Ramos Murga y Moscol Project Management S.A.C. con una multa total de 26,4 UIT, conforme al siguiente detalle:

CONDUCTA INFRACTORA	SANCIÓN
No haber cumplido con el pago al SERPAR impidiendo la continuación del saneamiento de los inmuebles	2,8 UIT
No haber cumplido con colocar la numeración de cada uno de los departamentos de los denunciantes	1,4 UIT
No haber realizado la entrega formal de los departamentos de los señores Chiang, Cipriani, Huilcahuamán, Carrión, Vásquez, Vivanco, Villanueva, Ochoa, Baltasar, Amoretti, Flores y Vinelli ni del edificio	5,6 UIT
Por haber efectuado el cobro indebido por concepto de SERPAR	1,2 UIT
No haber informado oportunamente a los denunciantes sobre la instalación de una subestación eléctrica en el edificio	2,8 UIT
Falta de entrega de documentos: Planos del edificio, arquitectura, distribución y ubicación de los departamentos, cocheras y áreas comunes con su respectivo porcentaje	7 UIT
Falta de entrega de documentos: copia del contrato de compraventa del ascensor del edificio	2,8 UIT
Falta de entrega de documentos: licencia de obra y resolución de aprobación del Proyecto inmobiliario	2,8 UIT
TOTAL	26,4 UIT

SEXTO: Confirmar la Resolución 226-2013/CC2, en el extremo referido a la condena de las costas y costos del procedimiento en contra de Ramos Murga y Moscol Project Management S.A.C.

SÉTIMO: 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.

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