



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN EL CONSUMIDOR – SEDE LIMA SUR N° 2
PROCEDIMIENTO : DE PARTE
DENUNCIANTES : JOSÉ DAVID SANTA CRUZ DÍAZ Y OTROS
DENUNCIADA : INVERSIÓN RENTABLE 2 S.A.C.
MATERIA : DEBER DE IDONEIDAD
ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

SUMILLA: *Se confirma la resolución venida en grado que declaró:*

- i) Fundada la denuncia presentada contra Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C., por haber puesto a disposición de los denunciantes: a) un edificio que contaba con una instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica; y, b) en el departamento 1501, inodoros que tenían una descarga simple.*
- ii) Infundada la denuncia interpuesta contra Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C., respecto a que: a) la cerámica utilizada en los baños del departamento 1501 diferían del diseño establecido en el contrato; y, b) no habría atendido de manera idónea la carta notarial del 18 de abril de 2022.*

Se revoca la resolución venida en grado en los extremos que declaró:

- i) Fundada la denuncia presentada contra Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C.; y, en consecuencia, se declara infundada, al haberse probado que la escalera instalada en el departamento 1501 era idónea.*
- ii) Infundada la denuncia interpuesta contra Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C.; y, en consecuencia, se declara fundada, al evidenciarse que puso en riesgo injustificado a los consumidores por haber realizado una instalación provisional, informal y antitécnica que generó un aniego el 15 de abril de 2022.*

SANCIÓN TOTAL: 17,40 UIT

Amonestación – por la instalación de tomacorrientes e interruptores.

0,40 UIT – Por la instalación de inodoros con sistema de descarga simple.

2 UIT – Por la instalación de una acometida de desagüe informal y antitécnica.

15 UIT – Por poner en riesgo la salud e integridad de los denunciantes.

Lima, 27 de agosto de 2025

ANTECEDENTES

Expediente 649-2022/CC2



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

1. El 30 de mayo de 2022, subsanado el 16 de junio de 2022, los señores José David Santa Cruz Díaz y Raquel Eunice Villegas Alarcón (en adelante, los señores Santa Cruz – Villegas) denunciaron a Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. (en adelante, la Inmobiliaria)¹ ante la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión), por presuntas infracciones de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código) en el marco de la compraventa de los inmuebles ubicados en el Edificio Qalma, ubicado en Calle Julio C. Tello, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima.
2. Mediante Resolución 2 del 5 de julio de 2022, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 (en adelante, la Secretaría Técnica de la Comisión) admitió a trámite la denuncia e imputó las siguientes infracciones:
 - i) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto habría puesto a disposición de los denunciantes las áreas comunes del edificio en el cual se encontraba su departamento con los siguientes desperfectos: a) En el sótano 1 del edificio existía una instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) que se había realizado de manera previa a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal; y, b) En el *lobby* de ingreso del edificio, la mesa de recepción no se ajustaba a lo ofrecido en la publicidad.
 - ii) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, debido a que no habría cumplido con atender de manera adecuada la carta notarial del 17 de abril de 2022, en tanto no cumplió con adjuntar toda la documentación que le fue solicitada, ni brindó información que sustentara técnicamente las instalaciones provisionales de desagüe.
 - iii) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto habría puesto a disposición de los denunciantes el departamento 1501, dúplex, con siguientes desperfectos: a) en la escalera interna del departamento, no se utilizaron los materiales establecidos en la lista de acabados siendo que los usados eran de mala calidad; b) en el baño común de primer nivel del departamento y en el baño de la habitación principal, la cerámica utilizada difería del diseño establecido en el Contrato -Celima Vives Blanco-; c) en el baño común, en el baño de la habitación principal del piso 1 y en el medio baño del segundo nivel del departamento, los inodoros tenían sistema de descarga simple y no dual;

¹ RUC: 20605551981. Con domicilio fiscal ubicado en Av. La Encalada Nro. 1171 Int. 501 Urb. Centro Comercial Monterrico Lima - Lima - Santiago de Surco.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

- y, d) todos los tomacorrientes e interruptores ubicados en el departamento no eran de color blanco, como se estableció en la lista de acabados.
- iv) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto no habría atendido de manera idónea la carta notarial del 17 de abril de 2022 al no adjuntar la documentación completa del expediente técnico de Sedapal respecto a las instalaciones de desagüe, y no compartió a la Junta de Propietarios información técnica y veraz que sustentara la ubicación de las instalaciones provisionales de desagüe en la acometida del sótano 1 del edificio.
 - v) Por presunta infracción de los artículos 1° y 2° del Código, toda vez que no habría informado a los denunciantes, a la entrega del departamento, que había instalado en el sótano 1 del edificio una acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) que realizó de manera previa a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal y no se encontraba contemplada en el proyecto.
 - vi) Por presunta infracción del artículo 25° del Código, debido a que habría instalado en el sótano 1 del edificio una acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) que generó un aniego de aguas servidas el 15 de abril de 2022 y la suspensión del servicio de agua y desagüe por 5 días.
3. El 10 de noviembre de 2022, la Inmobiliaria presentó sus descargos.

Expediente 743-2022/CC2

4. El 21 de junio de 2022, complementado por escritos del 22 de junio y 12 de julio del 2022, el señor José David Santa Cruz Díaz, Karen Yanina Rojas García, Miguel Ángel Caballero Caballero, Jenny Katherine Campos Guevara, Roel Alonzo Torres, Rosario Sagástegui Vargas, Percy Poma Alberto, Danilo Nilton Pomalaza Inga, Ysbelt Ninamancco Sarmiento y Yesenia Lizet Gálvez Lingan (en adelante, los denunciantes) denunciaron a la Inmobiliaria por presuntas infracciones del Código.
5. Con Resolución 2 del 16 de agosto de 2022, la Secretaría Técnica de la Comisión realizó la siguiente imputación de cargos:
- i) Por presunta infracción de los artículos 1° y 2° del Código, debido a que no habría informado oportunamente a los denunciantes que el edificio en el cual se encontraban sus bienes inmuebles contaba con instalaciones de desagüe provisionales no contempladas en el proyecto.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

- ii) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, debido a que, habría puesto a disposición de los denunciantes un edificio que presentaba los siguientes desperfectos: a) instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) previo a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal; y, b) mesa en el área de recepción del edificio que no cumplía con lo establecido en la publicidad.
- iii) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, debido a que, no habría cumplido con atender de manera adecuada la carta notarial del 17 de abril de 2022, en tanto no cumplió con adjuntar toda la documentación que le fue solicitada, ni brindó información que sustentara técnicamente las instalaciones provisionales de desagüe.
- iv) Por presunta infracción del artículo 25° del Código, debido a que, habría puesto a disposición de los denunciantes un edificio que contaba con una instalación informal y antitécnica de desagüe lo que ponía en riesgo su salud e integridad.

6. El 27 de setiembre de 2022, la Inmobiliaria presentó descargos.

Expediente 1299-2022/CC2

- 7. El 14 de noviembre de 2022, subsanado por escrito del 15 de diciembre del mismo año, los señores Carlos Augusto Guerrero Saavedra, Rosalynn Denisse Bazán Gallardo, Kiara Esther Chuquiyauri Espinoza, Dunay Alfredo Pérez Mejía y Wendy Charlene Guzmán Irazabal (en adelante, los denunciantes) interpusieron una denuncia contra la Inmobiliaria por presuntas infracciones del Código.
- 8. Por Resolución 2 del 4 de enero de 2023, la Secretaría Técnica de la Comisión realizó la siguiente imputación de cargos:
 - i) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, debido a que habría entregado a los denunciantes los departamentos adquiridos pese a que el edificio no contaba aún con instalaciones definitivas a la red de desagüe según lo previsto con el proyecto y factibilidad.
 - ii) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, debido a que, habría instalado una mesa de recepción en el área del *lobby* del edificio distinta a la ofrecida.
 - iii) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, debido a que, no habría atendido adecuadamente la carta notarial del 18 de abril de 2022 al no remitir información técnica y veraz que sustentara la ubicación de las instalaciones provisionales de desagüe en el sótano del



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

edificio ni la documentación completa del expediente técnico de Sedapal respecto a las instalaciones de desagüe.

- iv) Por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, debido a que, habría realizado instalaciones de desagüe que incumplían con el Reglamento Nacional de Edificaciones en su numeral 6.2 de la Red de Colección, ítem a) que indicaba que “los colectores se colocarán en tramos rectos”.
 - v) Por presunta infracción de los artículos 1° y 2° del Código, debido a que, no habría informado a los denunciantes, a la entrega de sus departamentos, que existía una instalación provisional de agua y desagüe que no se encontraba contemplada en el proyecto.
 - vi) Por presunta infracción del artículo 25° del Código, debido a que, habría realizado instalaciones provisionales, informales y antitécnicas de la red de desagüe en el edificio que generaron un aniego el 15 de abril de 2022 y la consecuente suspensión del servicio de agua y desagüe durante 5 días, lo que puso en riesgo la salud e integridad de los denunciantes.
9. El 6 de febrero3, la Inmobiliaria presentó sus descargos.
10. Mediante Resolución 7 del 2 de junio de 2023, la Secretaría Técnica resolvió lo siguiente: i) acumular el Expediente 743-2022/CC2 al Expediente 649-2022/CC2, al haberse verificado conexidad entre los hechos denunciados; y, ii) precisar la imputación de cargos efectuada contra la Inmobiliaria: *“Habría atendido de manera idónea la carta notarial del 19 de abril de 2022 en la medida que no cumplió con adjuntar la documentación completa del expediente técnico de Sedapal respecto a las instalaciones de desagüe, y no compartió a la Junta de Propietarios información técnica y veraz que sustentara la ubicación de las instalaciones provisionales de desagüe en la acometida del sótano 1 del edificio.”*
11. Mediante Resolución 8 del 6 de junio de 2023, la Secretaría Técnica resolvió lo siguiente: i) acumular el Expediente 1299-2022/CC2 al Expediente 649-2022/CC2, al haberse verificado conexidad entre los hechos denunciados; y, ii) precisar la imputación de cargos efectuada contra la Inmobiliaria: *“No habría atendido adecuadamente la carta notarial del 18 de abril de 2022 en la medida que no remitió información técnica y veraz que sustente la ubicación de las instalaciones provisionales de desagüe en el sótano del edificio ni la documentación completa del expediente técnico de SEDAPAL respecto a las instalaciones de desagüe.”*



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

12. Mediante Resolución 2363-2023/CC2 de fecha 5 de diciembre de 2023, la Comisión resolvió lo siguiente^{2 3}:

- i) Precisar que la imputación referida a que la denunciada habría puesto a disposición de los denunciantes un Edificio con una instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) previo a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal, la cual no se encontraba contemplada en el proyecto y que no había sido oportunamente informada; sería analizada bajo los alcances de los artículos 18° y 19° del Código.

² Previamente, el 13 de septiembre de 2023, la Secretaría Técnica de la Comisión emitió el Informe Final de Instrucción (en adelante, IFI). El 19 y 20 de setiembre de 2023, los denunciantes y la Inmobiliaria, respectivamente, presentaron sus observaciones al IFI.

³ En otros extremos de la Resolución 2363-2023/CC2, la Comisión también resolvió:
"PRIMERO: INTEGRAR las siguientes conductas denunciadas referidas a que Inversión Rentable 2 S.A.C.: i) Habría puesto a disposición de los denunciantes un Edificio que presentarían los siguientes desperfectos: instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) previo a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal; ii) no habría informado oportunamente a los denunciantes que el Edificio en el cual se encuentran sus bienes inmuebles contaría con instalaciones de desagüe provisional no contempladas en el proyecto; iii) habría puesto a disposición de los denunciantes un Edificio que presentarían los siguientes desperfectos: instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) previo a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal; vi) Habría entregado a los denunciantes los departamentos adquiridos pese a que el edificio no contaba aún con instalaciones definitivas a la red de desagüe según lo previsto con el proyecto y factibilidad; v) Habría realizado instalaciones de desagüe que incumplen con el Reglamento Nacional de Edificaciones en su numeral 6.2 de la Red de Colección, ítem a) que indica que "los colectores se colocarán en tramos rectos; vi) no habría informado a los denunciantes a la entrega de sus departamentos que existía una instalación provisional de agua y desagüe que no se encontraba contemplada en el proyecto; y, en la medida que forman parte de la secuencia de la misma conducta denunciada, por lo que se analizaran – en conjunto - como una sola conducta denunciada, bajo el alcance de los artículos 18° y 19°, 25° del Código, dejando el análisis por el literal b) numeral 1.1 del artículo 1 y numerales 2.1 y 2.2 del artículo 2° de dicho cuerpo normativo, de la siguiente manera:

"Presuntas infracciones a los artículos 18° y 19° de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado habría puesto a disposición de los denunciantes un Edificio una instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) previo a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal no contemplada en el proyecto que no habría sido oportunamente informada". (sic)

SEGUNDO: INTEGRAR las siguientes conductas denunciadas referidas a que Inversión Rentable 2 S.A.C.: i) Habría puesto a disposición de los denunciantes un Edificio que contaría con una instalación informal y antitécnica de desagüe lo que pondría en riesgo su salud e integridad; ii) habría puesto a disposición de los denunciantes un Edificio que contaría con una instalación informal y antitécnica de desagüe lo que pondría en riesgo su salud e integridad; y, iii) habría realizado instalaciones provisionales, informales y antitécnicas de la red de desagüe en el edificio que generaron un aniego el 15 de abril de 2022 y como consecuencia de ello la suspensión del servicio de agua y desagüe durante cinco días lo que puso en riesgo la salud e integridad de los denunciantes, en la medida que forman parte de la misma conducta denunciada, por lo que se analizaran – en conjunto - como una sola conducta denunciada, bajo el alcance del artículo 25 de dicho cuerpo normativo, de la siguiente manera:

"Presunta infracción al artículo 25° de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado habría realizado instalaciones provisionales, informales y antitécnicas de la red de desagüe en el edificio que generaron un aniego el 15 de abril de 2022 y como consecuencia de ello la suspensión del servicio de agua y desagüe durante cinco días lo que puso en riesgo la salud e integridad de los denunciantes" (sic)

TERCERO: Declarar IMPERTINENTE la realización de una diligencia de inspección solicitada por Inversión Rentable 2 S.A.C.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

- ii) Declarar fundada la denuncia contra la Inmobiliaria, por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al haberse probado que puso a disposición de los denunciantes un edificio que contaba con una instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) previo a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal, la cual no se encontraba contemplada en el proyecto y no había sido oportunamente informada; sancionándola con 2 UIT.
- iii) Declarar infundada la denuncia contra la Inmobiliaria, por presunta infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al no haberse probado que puso a disposición de los denunciantes un edificio cuya mesa en el área de recepción del edificio no cumplía con lo ofrecido en la publicidad.
- iv) Declarar fundada la denuncia contra la Inmobiliaria, por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al haberse probado que puso a disposición de los denunciantes el departamento 1501, dúplex, del edificio Qalma: a) cuyos tomacorrientes e interruptores ubicados en el departamento no eran de color blanco, como se estableció en la lista de acabados⁴; sancionándola con 0,10 UIT; b) en cuya escalera interna no se utilizaron los materiales establecidos en la lista de acabados siendo que los utilizados resultaban ser de mala calidad; sancionándola con 0,39 UIT; y, c) cuyo baño común, baño de la habitación principal del piso 1 y en el medio baño en el segundo nivel del departamento, los inodoros tenían un sistema de descarga simple y no dual; sancionándola con 0,40 UIT.
- v) Declarar infundada la denuncia contra la Inmobiliaria, por presunta infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al no haberse probado que: a) puso a disposición de los denunciantes el departamento 1501 dúplex, en cuyo baño común de primer nivel y en el baño de la habitación principal, la cerámica utilizada difería del diseño establecido en el Contrato (Celima Vives Blanco); y, b) no atendido de manera idónea la carta notarial del 18 de abril de 2022, recibida el 19 de abril de 2022, al no haber cumplido con adjuntar la documentación completa del expediente técnico de Sedapal respecto a las instalaciones de desagüe, y no compartió con la Junta de Propietarios información técnica y veraz que sustentara la ubicación de las instalaciones provisionales de desagüe en la acometida del sótano 1 del edificio.
- vi) Declarar infundada la denuncia contra la Inmobiliaria, por presunta infracción al artículo 25° del Código, al no haberse probado que realizó instalaciones provisionales, informales y antitécnicas de la acometida de desagüe en el edificio que generaron un aniego el 15 de abril de 2022, lo que puso en riesgo la salud e integridad de los denunciantes.

⁴ Cabe destacar que dicho extremo ha quedado consentido, toda vez que no ha sido materia de apelación por la Inmobiliaria.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

- vii) Ordenar a la Inmobiliaria que, en el plazo de quince (15) días de notificada la resolución, en relación con el departamento 1501 cumpla con: a) reembolsar el monto de S/ 1 051,30 a favor de los denunciantes por los gastos incurridos por el cambio de los tomacorrientes e interruptores de su departamento por unos de color blanco; b) cambiar el material dispuesto en la escalera interna por una del mismo material y color utilizado en el piso del segundo piso del dúplex materia de denuncia; y, c) implementar y adecuar los inodoros del baño común, baño de la habitación principal del piso 1 y en el medio baño en el segundo nivel del departamento de los denunciantes a sistema dual.
 - viii) Condenar a la Inmobiliaria al pago de las costas y costos del procedimiento, disponiendo su inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.
13. Por escritos del 8 y 10 de enero de 2024, los denunciantes y la Inmobiliaria apelaron, respectivamente, la Resolución 2363-2023/CC2.
14. Por escrito del 11 de septiembre de 2024, los denunciantes reiteraron los argumentos de su denuncia. En la misma fecha, la Inmobiliaria presentó un escrito reiterando los argumentos de su defensa y solicitó el uso de la palabra.
15. El 27 de agosto de 2025, se llevó a cabo una audiencia de informe oral con la participación de ambas partes.

ANÁLISIS

Cuestiones previas:

- i) Sobre la improcedencia parcial del recurso de apelación presentado por los denunciantes
16. En el presente caso, la Comisión resolvió, entre otros, sancionar a la denunciada por las conductas detalladas en los numerales ii) y iv) del considerando 12 de la presente resolución, decisión que fue apelada por los denunciantes, manifestando que existía un error en el cálculo de las multas, debiéndose considerar la graduación efectuada en casos similares.
17. Al respecto, cabe tener presente que, el numeral 2 del artículo 33° de la Directiva 001-2021-COD-INDECOPI, Directiva Única que Regula los Procedimientos de Protección al Consumidor previstos en el Código de



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, la Directiva Única)⁵ establece que no procede la apelación de la parte denunciante respecto a la sanción impuesta por la Autoridad Administrativa. Por lo tanto, corresponde declarar improcedente el recurso presentado por los denunciantes al haber impugnado las sanciones impuestas al proveedor.

18. Por consiguiente, corresponde declarar la nulidad parcial de la Resolución 11 del 30 de enero de 2024 en el extremo que concedió la apelación contra la resolución venida en grado respecto a las sanciones impuestas; y, en consecuencia, se declara improcedente.
- ii) Sobre la imputación al deber de idoneidad
19. En su recurso de apelación, los denunciantes manifestaron que, debió analizarse la vulneración al deber de información al momento de la entrega de los bienes.
20. En la resolución apelada, la Comisión resolvió, entre otros, precisar la imputación referida a que la denunciada habría puesto a disposición de los denunciantes un Edificio con una instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) previo a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal, la cual no se encontraba contemplada en el proyecto y que no había sido oportunamente informada, disponiendo que se analizara bajo los alcances de los artículos 18° y 19° del Código.
21. Al respecto, si bien se reconoce que durante la labor de instrucción pueden considerarse distintos tipos infractores; sin embargo, al momento de evaluar la responsabilidad del proveedor, debe aplicarse el Principio de Especialidad, por el cual la autoridad administrativa debe escoger el tipo jurídico específico que corresponda al caso concreto, tal como ocurrió en el presente caso.
22. Así, se evidencia que, al analizar la presunta infracción al deber de idoneidad por parte de la Inmobiliaria, también se analizará la información proporcionada u omitida por el proveedor proporcionada a los consumidores, cuyo marco establecía los términos y condiciones en los que se ofrecía el producto y formaba la expectativa de los consumidores en que recibirían su bien inmueble.

⁵ DIRECTIVA 001-2021-COD-INDECOPI, DIRECTIVA ÚNICA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTOS EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 33°.- Actos susceptibles de ser impugnados. 33.2. No procede la apelación del denunciante respecto de la sanción impuesta en cualquier tipo de procedimiento iniciado ante los órganos resolutivos.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

23. Por tanto, la subsunción realizada por la Comisión sobre el tipo infractor por el cual sería analizada la conducta infractora señalada en el considerando 20 del presente acápite, resultó correcta; siendo que, adicionalmente se aprecia que no se afectó el derecho de los denunciantes.

iii) Sobre la pericia solicitada

24. En su recurso de apelación, los denunciantes manifestaron que no se había probado la idoneidad de la instalación efectuada por la Inmobiliaria; por lo que, debía designarse un perito para realizar la evaluación correspondiente.
25. Al respecto, debe indicarse que, en sede administrativa, la prueba pericial se realiza de acuerdo con los hechos planteados por las partes, que requieran ser probados y cuyo conocimiento escapa a la apreciación de los órganos resolutivos por el carácter técnico especializado de los temas planteados, siempre en observancia de las disposiciones legales que alcanzan al procedimiento administrativo.
26. No obstante, como se ha señalado en anteriores pronunciamientos⁶, si bien la Administración tiene el deber de impulsar de oficio el procedimiento, ordenando la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones controvertidas, dicho deber no involucra que pueda cargar de forma obligatoria a los administrados el costo de pruebas que no solicitaron o no se encuentran dispuestos a asumir ni sustituir el deber de estos respecto de la probanza de sus afirmaciones.
27. En ese sentido, se observa que la Comisión desestimó la realización de una inspección al considerar que, en el expediente existían pruebas suficientes para realizar el análisis de los hechos denunciados; siendo que, en el expediente obra una pericia presentada por los denunciantes, la cual fue valorada por la Comisión al momento de emitir su pronunciamiento, esto en el marco de lo establecido en el artículo 187° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS -en adelante, el TUO de la LPAG- que dispone que los administrados pueden proponer la designación de peritos a su costa, debiendo

⁶ Ver la Resolución 4501-2014/SPC-INDECOPI del 30 de diciembre de 2014 y Resolución 1730-2023/SPC-INDECOPI del 22 de junio de 2023.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

en el mismo momento indicar los aspectos técnicos sobre los que éstos deben pronunciarse⁷.

28. Por lo tanto, atendiendo a que las partes han tenido la oportunidad de presentar los medios de prueba y actuaciones necesarias, la Sala tomará una decisión sobre la base de los medios probatorios que obran en el expediente.

Sobre el deber de idoneidad

29. La idoneidad de los productos y servicios se define como la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, el marco legal aplicable, los fines y usos previsibles, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.
30. Sobre la carga de la prueba, el artículo 104° del Código establece que el proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad sobre el producto o servicio determinado y que es exonerado de responsabilidad administrativa si logra probar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure una ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho, determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado.

Sobre la instalación de la acometida de desagüe

31. La Comisión declaró fundada la denuncia contra la Inmobiliaria por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al haberse probado que puso a disposición de los denunciantes un edificio que contaba con una instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) previo a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal, la cual no se encontraba contemplada en el proyecto y no había sido oportunamente informada.
32. En su recurso de apelación, la proveedora manifestó que no se había emitido un pronunciamiento sobre su argumento central de defensa, el cual había destacado que los dictámenes de los Revisores Urbanos y la aprobación del

⁷

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444 - LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, aprobado por el DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 187.- Peritaje. 187.1 Los administrados pueden proponer la designación de peritos a su costa, debiendo en el mismo momento indicar los aspectos técnicos sobre los que éstos deben pronunciarse. 187.2 La administración se abstendrá de contratar peritos por su parte, debiendo solicitar informes técnicos de cualquier tipo a su personal o a las entidades técnicas aptas para dicho fin, preferentemente entre las facultades de las universidades públicas.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

proyecto de edificación eran prueba suficiente de que la red de desagüe no presentaba defectos de diseño o construcción.

33. En el expediente se observa que los denunciantes celebraron contratos de compraventa con la Inmobiliaria respecto del edificio Qalma, teniendo constancia de la entrega de las unidades inmobiliarias entre los meses de marzo y abril de 2022 -conforme las Actas de Entrega presentadas por los denunciantes y que obran a fojas 43 -respecto del departamento 1501- y 318 -respecto del departamento 901- del expediente.
34. Asimismo, también obra la Carta 966-2022/ET-S emitida por Sedapal el 5 de abril de 2022 dirigida a la denunciada, que detalló la aprobación de la recepción de obra de rehabilitación de la red de agua potable, alcantarillado y conexiones domiciliarias a desarrollar en el edificio, estableciéndose lo siguiente: *"(...) para la ejecución de los empalmes de agua potable el interesado previamente deberá solicitar el retiro de las antiguas conexiones domiciliarias de alcantarillado y cancelar lo que adeuda de ser el caso, cuyos trámites los deberán realizar en el Edificio Comercial Surquillo vía web, según el certificado de factibilidad de servicio N° 206-2021/ET-S del 23.04.2021."*
35. Obra también el Croquis de Instalación de Conexión de Alcantarillado de fecha 12 de abril de 2022 emitido por Sedapal y elaborado sobre la base de la instalación de la nueva conexión domiciliar de alcantarillado del edificio, documento que evidenciaba la modificación de la instalación interna.
36. Por otro lado, se aprecia el reclamo de fecha 18 de abril de 2022, mediante el cual la Junta de Propietarios informó a la Inmobiliaria sobre el aniego que se había producido el 15 de abril de 2022 en el Edificio, hecho que había afectado el semisótano y generado filtraciones a los sótanos. Dicho reclamo fue atendido por la proveedora mediante carta notarial de fecha 22 de abril de 2022, a través de la cual informó a la Junta de Propietarios que el edificio contaba con factibilidad definitiva para el servicio de agua potable y alcantarillado, realizándose obras complementarias entre el 4 de noviembre de 2021 y 22 de enero de 2022; siendo que, el 12 de abril de 2022 Sedapal les había solicitado la reubicación de una de las salidas definitivas por la existencia de un árbol, alegando que la conexión de alcantarillado había colapsado debido a un atoro en la Red Pública Existente.
37. Obra también el Informe N° 005-2022-JJGC de fecha 16 de mayo de 2022 emitido por el Ingeniero Sanitario Jorge Galindo Chang, presentado por los denunciantes, en el que se concluyó que la Inmobiliaria había instalado una válvula antirretorno el 22 de abril de 2022, con posterioridad al aniego; no



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

obstante, la factibilidad otorgada por Sedapal contemplaba la instalación de dos conexiones domiciliarias de alcantarillado. Agregó también que la tubería presentaba una deformación vertical al no encontrarse adosada al techo, lo que ocasionaba la sedimentación y acumulación de sólidos; y, no se cumplía con lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo referente a que los colectores debían colocarse en tramos rectos.

38. Cabe destacar que la Conformidad de Obra con variaciones al proyecto inmobiliario aprobado se certificó mediante Resolución N° 020-2022-MDL-GDU/SOPPUC de fecha 30 de mayo de 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Lince. En dicho documento se señaló que, el 8 de abril de 2022 se había verificado variaciones al proyecto aprobado a través de la Resolución de Edificación Nueva N° 003-2021-MDL-GDU/SOPPUC de fecha 25 de enero de 2021; siendo aprobadas por la Comisión Técnica el 13 de abril de 2022.
39. Asimismo, también obra en el expediente el Informe Técnico de fecha 4 de agosto de 2022, emitido por la empresa Geldelco Ingenieros S.A.C. presentado por la denunciada, en el que se concluyó que la red de desagüe inspeccionada se encontraba correctamente instalada e incluía los dispositivos necesarios para una correcta operación de mantenimiento; agregándose que los colectores: i) tenían una pendiente superior al mínimo requerido por la normativa; ii) contaban con soporte metálico; iii) se encontraban debidamente registrados en todos los puntos; iv) cumplían con las alturas mínimas; y, v) se encontraban en buen estado físico.
40. Luego del análisis de los medios de prueba que obran en el expediente, la Sala comparte lo desarrollado por la Comisión, debido a que, en relación con la red de desagüe instalada en el edificio de los denunciantes, se aprecian dos momentos, el primero, consistente en la modificación unilateral y sin aprobación de la Municipalidad que efectuó la denunciada y que fue detectada por los inspectores de dicha entidad de forma simultánea a la entrega de los inmuebles -entre el 7 y 8 de abril de 2022- y, un segundo momento, que coincide la emisión de la Conformidad de Obra del 30 mayo de 2022 y elaboración del Informe Técnico de fecha 4 de agosto de 2022.
41. Es así como, en el intermedio de la consecución de los hechos antes narrados, se produjo el aniego que produjo daño al semisótano y sótanos del edificio, el cual se produjo el 15 de abril de 2022.
42. De esta manera, pese a que la denunciada ha señalado que el aniego se produjo por causas que no le resultaban imputables, lo cierto es que no



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

presentó ningún medio de prueba que probara dicho alegato de defensa. Además, también debe considerarse que, si bien los denunciantes señalaron que la Inmobiliaria continuaba incumpliendo la normativa, lo cierto es que, en el presente procedimiento se encuentra en discusión la entrega de las unidades inmobiliarias con una red de desagüe que no resultaba idónea, hecho que no había sido informado y que, desencadenó que se produjera un aniego en el edificio.

43. Finalmente, la denunciada señaló que, no existía prueba alguna que evidenciara la instalación de una acometida de desagüe informal y antitécnica; siendo que, habían instalado la red de desagüe del edificio de forma adecuada, siguiendo el trámite y proceso constructivo impuesto por el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, que incluía el dictamen favorable de profesionales en la materia el cual constituía un acto administrativo, cumpliendo los parámetros impuestos por el Reglamento Nacional de Edificaciones.
44. Sobre el particular, tal como se señaló, el Informe N° 005-2022-JJGC de fecha 16 de mayo de 2022, emitido de manera previa a la Conformidad de Obra, daba cuenta del incumplimiento de lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, en tanto no se habían colocado los colectores en tramos rectos; siendo que, también se probó que la proveedora había realizado la modificación de la red de desagüe alejándose de lo aprobado por la Municipalidad; por lo que dicha modificación debía aprobarse, tal como se realizó el 30 de mayo de 2022. En tal contexto, dichos hechos permiten concluir que la instalación de la red de desagüe del edificio realizada por la Inmobiliaria resultaba informal y antitécnica.
45. Por los considerandos expuestos, ha quedado probado el hecho infractor denunciado analizado en este acápite, por lo que corresponde confirmar el pronunciamiento emitido por la Comisión en este extremo.

Sobre la mesa del área de recepción

46. La Comisión declaró infundada la denuncia contra la Inmobiliaria, por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al no haberse probado que la mesa colocada en el área de recepción del edificio incumplía lo ofrecido en la publicidad.
47. En su recurso de apelación, los denunciantes manifestaron que se había probado que la mesa de recepción no coincidía con lo ofrecido.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

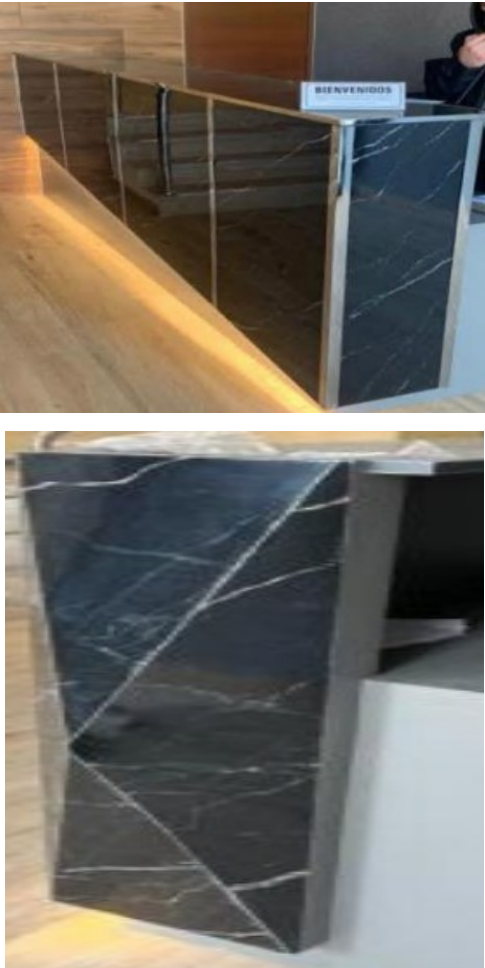
TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

48. Al respecto, obra en el expediente el *brochure* del proyecto inmobiliario, así como la imagen fotográfica de la mesa de recepción entregada a los denunciantes, observándose lo siguiente:

Cuadro N° 1

Brochure	Imagen del edificio
	

49. Al respecto, la Sala comparte lo señalado por la Comisión, toda vez que, del expediente no se aprecia que la proveedora ofreciera entregar una mesa de recepción con determinado material; siendo que, por el contrario, se observa que la Inmobiliaria cumplió con entregarla con las características (color y forma) plasmadas en el *brochure*.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

50. En consecuencia, en el presente procedimiento no ha quedado probado el hecho infractor denunciado; por lo que, corresponde confirmar el pronunciamiento emitido por la Comisión que declaró infundada la denuncia en este extremo de la imputación.

Sobre los defectos en el departamento 1501

i) Sobre la escalera interna

51. La Comisión declaró fundada la denuncia contra la proveedora, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haberse probado que instaló una escalera interna sin considerar los materiales establecidos en la lista de acabados.
52. En su recurso de apelación, la proveedora alegó que no había ofrecido un material ni un color específico para las barandas de las escaleras, por lo que no podía atribuírsele responsabilidad por la elección de los mismos.
53. Al respecto, obra en la foja 46 del expediente el “Acta de Observaciones” de fecha 30 de marzo de 2022, en la que se consignó, respecto del departamento 1501, lo siguiente: *“Se observa uso de vinil en escalera, material que no se ha descrito dentro del contrato de CV, y se ha utilizado color que no combina con los acabados del departamento/piso laminado”*.
54. Asimismo, obra en el expediente la imagen presentada por los denunciantes:

Imagen N° 1





PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

55. De la revisión integral de los documentos que obran en el expediente, se aprecia que la proveedora no ofreció una escalera con características previamente determinadas en cuanto a material o color. En ese sentido, contrariamente a lo señalado por la Comisión, no puede establecerse una vulneración al deber de idoneidad, ya que no resulta posible determinar de manera objetiva en qué medida las características de la escalera instalada (material y color) afectan los derechos de los consumidores denunciantes.
56. El deber de idoneidad exige que el bien entregado cumpla con las condiciones ofrecidas o razonablemente esperadas por el consumidor. Sin embargo, cuando no existen especificaciones contractuales ni publicitarias respecto a ciertos atributos del producto —como en el presente caso—, no puede imputarse responsabilidad al proveedor por el simple hecho de que el consumidor no esté conforme con aspectos subjetivos como la estética o combinación de colores.
57. En consecuencia, corresponde aplicar el Principio de Carga de la Prueba previsto en el artículo 196° del Código Procesal Civil, según el cual quien afirma un hecho debe probarlo. En este caso, no se ha demostrado que la escalera construida en el departamento 1501 incumpla con alguna especificación contractual ni que el material o color utilizado represente un incumplimiento técnico o funcional, por lo que no corresponde trasladar responsabilidad contra de Inmobiliaria.
58. En consecuencia, en el presente procedimiento no ha quedado probado el hecho infractor denunciado; por lo que corresponde revocar el pronunciamiento emitido por la Comisión que declaró fundada la denuncia en este extremo; y, en consecuencia, se declara infundada la misma, dejando sin efecto la medida correctiva y la sanción impuesta.
- ii) Sobre el sistema de descarga de los inodoros
59. La Comisión declaró fundada la denuncia contra la Inmobiliaria, por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haberse probado que, en el departamento 1501, instaló los inodoros del baño común, baño de la habitación principal del piso 1 y en el medio baño en el segundo nivel del departamento con un sistema de descarga simple y no dual.
60. En su recurso de apelación, la Inmobiliaria señaló que, en relación con el sistema dual de los inodoros no se había valorado la totalidad de los medios de prueba presentados.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

61. Al respecto, la Sala ha tenido a la vista la Lista de Acabados donde se consignó que, para los baños se consideró la utilización de “Cerámica Celima Vives Blanco”, así como la instalación de un inodoro “*one piece*” con sistema dual o similar. No obstante, las partes han reconocido que se instaló inodoros con sistema de descarga simple.
62. Asimismo, en la foja 241 del expediente obra el correo electrónico de fecha 3 de octubre de 2022 dirigido a la empresa Sanicenter, presentado por la proveedora en el que se consultó sobre el *stock* de los inodoros; siendo que, en dicho documento se detalló la disponibilidad de dos (2) sanitarios *two piece* y un *one piece*. Así, de la revisión de las fichas técnicas que acompañan dicho documento, se aprecia que, los inodoros en *stock* contaban con una descarga simple.
63. Pese a lo anterior, dicho documento no resulta suficiente para probar la imposibilidad de la proveedora de instalar en los baños del departamento 1501 inodoros *one piece* con un sistema dual, pudiendo solicitar cotizaciones y presupuestos a otros proveedores como “Vainsa”⁸ o “Italgrif”⁹; siendo que, aun cuando no hubiera en el mercado este tipo de inodoro, existía el ofrecimiento de la proveedora; por lo que, era responsable por su cumplimiento.
64. En consecuencia, en el presente procedimiento ha quedado probado el hecho infractor denunciado; por lo que, corresponde confirmar el pronunciamiento emitido por la Comisión que declaró fundada la denuncia en este extremo de la imputación.

iii) Sobre la cerámica de los baños

65. La Comisión declaró infundada la denuncia contra la proveedora, por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al no haberse probado que, en el baño común del primer nivel y en el baño de la habitación principal del departamento 1501, la cerámica instalada difería del diseño establecido en el Contrato (Celima Vives Blanco).
66. Al respecto, de la revisión de la Lista de Acabados se verificó que la Inmobiliaria ofreció “Cerámica Celima Vives Blanco” en los baños. No obstante, de las fotografías presentadas por los denunciantes no resulta posible identificar la marca de la cerámica que se utilizó en ambos pisos de los

⁸ Ver en <https://www.vainsainnova.com.pe/>

⁹ Ver en https://www.italgrif.com/Productos/sanitarios?id_familia=FAM7415860



baños, advirtiéndose únicamente que resultan ser del color ofrecido por la proveedora.

67. En ese sentido, se aprecia que los denunciantes no presentaron mayores elementos o medios de prueba; por lo que, no resulta posible determinar la responsabilidad de la Inmobiliaria; en consecuencia, corresponde confirmar el pronunciamiento emitido por la Comisión que declaró infundada la denuncia en este extremo de la imputación.

Sobre la atención de la carta notarial del 18 de abril de 2022

68. La Comisión declaró infundada la denuncia contra la Inmobiliaria, por presunta infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al haberse acreditado que atendió de manera idónea la carta notarial de fecha 18 de abril de 2022, recibida el 19 de abril del mismo año.
69. En su apelación, los denunciantes sostuvieron que la Inmobiliaria no cumplió con atender adecuadamente dicha carta, al no haber adjuntado la totalidad de la documentación solicitada, ni brindar información técnica suficiente que sustentara las instalaciones provisionales de desagüe.
70. Al respecto, se advierte que, con fecha 13 de mayo de 2022, la Inmobiliaria respondió formalmente a la carta notarial remitida por los denunciantes. Si bien estos argumentaron que la respuesta carecía del sustento técnico requerido, de la revisión de la misiva recibida el 19 de abril de 2022 se aprecia que las consultas formuladas fueron específicas, y todas ellas fueron respondidas por la proveedora de manera puntual.
71. Asimismo, se observa que, aunque los denunciantes manifestaron que esperarían un informe detallado sobre los aspectos técnicos vinculados a las instalaciones de desagüe del edificio, la carta de respuesta de la Inmobiliaria informó que se realizaría una revisión integral de los equipos e instalaciones, y que se enviarían los informes respectivos una vez culminada dicha evaluación.
72. En ese sentido, puede colegirse que la proveedora dio una respuesta integral y coherente a la comunicación de los denunciantes; y aunque estos no compartieran el contenido o consideraban insuficiente la información, ello no desvirtúa la idoneidad formal y sustancial de la atención brindada.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

73. Debe tenerse presente que, el deber de idoneidad no exige al proveedor una solución inmediata o definitiva frente a reclamos complejos, sino una respuesta diligente, comprensible y proporcional a la naturaleza del requerimiento. En este caso, la Inmobiliaria actuó conforme a dicho estándar, al brindar una respuesta oportuna, comprometerse a evaluar las instalaciones y ofrecer remitir la documentación técnica respectiva, demostrando así un cumplimiento adecuado de sus deberes frente al consumidor.
74. En consecuencia, corresponde confirmar el pronunciamiento emitido por la Comisión que declaró infundada la denuncia en este extremo de la imputación.

Sobre el deber de seguridad

75. El artículo 25° del Código¹⁰ proscribe la introducción de riesgos injustificados en la prestación de servicios o provisión de bienes, con prescindencia que se llegue a generar una afectación en los consumidores, lo que coloca las infracciones a esta norma como infracciones de peligro¹¹. Así, para el funcionamiento regular del mercado, la propia regulación estatal permite la producción, comercialización y prestación de distintos bienes y servicios que, aun cuando puedan conllevar un riesgo, este es interiorizado y asumido por los proveedores, pues los beneficios de su operación pueden ser mayores que las externalidades negativas generadas por su actividad en el mercado.
76. Partiendo de dicha premisa, el concepto de riesgo injustificado señalado en el artículo 25° del Código no se encuentra relacionado al peligro intrínseco que, por su propia naturaleza, pueda tener un determinado grupo de bienes y/o servicios, sino al riesgo configurado por una serie de acciones y/u omisiones atribuibles a la esfera del proveedor al momento de comercializar un producto o prestar un servicio, teniendo como consecuencia una potencial afectación a la integridad y salud de los consumidores.
77. La Comisión declaró infundada la denuncia contra la Inmobiliaria, por presunta infracción al artículo 25° del Código, al considerar que no se había probado la ejecución de instalaciones provisionales, informales y antitécnicas de la red de desagüe en el edificio, ni que estas hubieran originado el aniego ocurrido el 15 de abril de 2022, el cual derivó en la suspensión del servicio de agua y desagüe

¹⁰ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 25°.- Deber general de seguridad.** Los productos o servicios ofertados en el mercado no deben conllevar, en condiciones de uso normal o previsible, riesgo injustificado o no advertido para la salud o seguridad de los consumidores o sus bienes.

¹¹ Ver la Resolución 2677-2010/SC2-INDECOPI del 25 de noviembre de 2010.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

durante cinco días, con el consiguiente riesgo para la salud e integridad de los denunciantes.

78. En su recurso de apelación, los denunciantes alegaron que sí se encontraba acreditada la instalación efectuada por la proveedora, por lo que resultaba incorrecto desestimar la existencia de una posible afectación al deber de seguridad establecido en el referido artículo 25° del Código.
79. Del análisis del expediente, se advierte que la Inmobiliaria puso a disposición de los consumidores un edificio con una conexión de acometida de desagüe ejecutada de manera informal y antitécnica -mediante la unión directa de colectores- como solución temporal previa a la culminación de las obras de alcantarillado definitivo por parte de Sedapal. Dicha instalación no solo no fue contemplada en el proyecto aprobado, sino que tampoco fue oportunamente informada a los adquirentes de los departamentos.
80. En consecuencia, a diferencia de lo sostenido por la Comisión, resulta posible determinar la responsabilidad por parte de la Inmobiliaria, al haber habilitado una infraestructura que no cumplía con los estándares mínimos de seguridad e idoneidad, conforme a los artículos 18° y 25° del Código. La ocurrencia del aniego el 15 de abril de 2022 se produjo mientras dicha instalación se encontraba en funcionamiento, generando una afectación concreta a los servicios básicos del edificio y poniendo en riesgo la salud de sus ocupantes.
81. Así, de acuerdo con el tipo jurídico analizado (artículo 25° del Código), basta con que el proveedor de servicios ponga en riesgo injustificado la salud de los consumidores para que se configure la infracción al Código. Así, siendo que el aniego producido el 15 de abril de 2022 pudo poner en riesgo la integridad y salud de los denunciantes; y, considerando que, este hecho ha quedado probado; por tanto, se ha configurado el referido tipo infractor.
82. Asimismo, el proveedor debe responder por los defectos en el bien o servicio¹²; siendo que, tal como en el procedimiento analizado, incluso cuando estos defectos pudieran resultar de la ejecución por terceros, si no ha existido un control adecuado de calidad ni una advertencia suficiente a los consumidores. En ese sentido, la responsabilidad de la Inmobiliaria se probó al haber entregado una edificación con una instalación que, por su naturaleza y efectos, comprometía la salud e integridad de los denunciantes.

¹² Ver Resolución 0330-2021/SPC-INDECOPI de fecha 11 de febrero de 2021.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

83. En consecuencia, en el presente procedimiento ha quedado probado el hecho infractor denunciado; por lo que, corresponde revocar el pronunciamiento emitido por la Comisión que declaró infundada este extremo de la denuncia; y, en consecuencia, se declara fundada la misma.

Sobre la medida correctiva

84. El artículo 114° del Código establece la facultad que tiene el Indecopi para dictar medidas correctivas reparadoras y complementarias a los proveedores a favor de los consumidores. Las medidas correctivas reparadoras tienen por objeto resarcir las consecuencias patrimoniales directas e indirectas ocasionadas por la infracción administrativa, mientras que las complementarias tienen por objeto revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro.
85. La Comisión ordenó a la Inmobiliaria que, en el plazo de 15 días de notificada la resolución en relación con el departamento 1501 cumpla con: i) reembolsar el monto de S/ 1 051,30 a favor de los denunciantes por los gastos incurridos por el cambio de los tomacorrientes e interruptores de su departamento por unos de color blanco; e, ii) implementar y adecuar los inodoros del baño común, baño de la habitación principal del piso 1 y en el medio baño en el segundo nivel del departamento de los denunciantes a sistema dual.
86. La Inmobiliaria señaló que no correspondía ordenar una medida correctiva; no obstante, dado que en el procedimiento se confirmó la resolución que declaró fundada la denuncia por ambos extremos, la proveedora debe cumplir con resarcir las consecuencias patrimoniales directas e indirectas ocasionadas por la infracción administrativa; por lo que, las medidas correctivas resultan idóneas.
87. No obstante, para efectos de la devolución del monto de S/ 1 051,30, los denunciantes deben cumplir, de manera previa, con la devolución de los tomacorrientes que fueron instalados por la proveedora.
88. En consecuencia, corresponde confirmar la resolución venida en grado en el extremo de la medida correctiva referida a la implementación y adecuación los inodoros del baño común, baño de la habitación principal del piso 1 y en el medio baño en el segundo nivel del departamento de los denunciantes a sistema dual.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

89. Asimismo, se modifica la medida correctiva en el extremo que ordenó el reembolso monto de S/ 1 051,30 a favor de los denunciante por los gastos incurridos por el cambio de los tomacorrientes e interruptores de su departamento por unos de color blanco; y, precisar que, de manera previa, los denunciante deben cumplir con la devolución de los tomacorrientes e interruptores que fueron instalados por la proveedora.
90. Finalmente, en relación con la infracción referida a la instalación defectuosa de la acometida de desagüe, debe indicarse que, tal como lo consideró la Comisión, a la fecha, dicha instalación se encuentra reparada; y, además, la Municipalidad ha emitido la Conformidad de Obra correspondiente; por lo que, no corresponde ordenar medida correctiva alguna por dicho extremo.

Sobre la graduación de la sanción

91. El artículo 112° del Código establece que, al momento de aplicar y graduar la sanción, la Comisión debe atender al beneficio ilícito esperado con la realización de la infracción, la probabilidad de detección de la misma, el daño resultante de la infracción, los efectos que se pudiesen ocasionar en el mercado y otros criterios que considere adecuado adoptar¹³.
92. El Decreto Supremo 032-2021-PCM, Decreto Supremo que aprueba la graduación, metodología y factores para la determinación de las multas que impongan los órganos resolutivos del INDECOPI respecto de las infracciones sancionables en el ámbito de su competencia (en adelante, el Decreto Supremo), establece que los parámetros contemplados en su contenido deben ser aplicados para los procedimientos iniciados a partir de su entrada en vigencia (14 de junio de 2021)¹⁴.

i) Sobre el deber de seguridad

¹³ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 112°.- Criterios de graduación de las sanciones administrativas.** Al graduar la sanción, el Indecopi puede tener en consideración los siguientes criterios:

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

¹⁴ Sobre el particular, esta Sala considera que la aplicación del Decreto Supremo es el correcto, pues el presente procedimiento inició en el año 2023; es decir, luego de la entrada en vigencia de la referida norma.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

93. En el presente procedimiento, la Sala ha revocado el extremo referido a que la Inmobiliaria infringió el deber de seguridad contenido en el artículo 25° del Código. No obstante, luego de la revisión de los criterios establecidos en el Decreto Supremo, se observa que no resulta posible aplicar dicho instrumento al graduar la sanción, considerando que, el hecho infractor no se encuentra contemplado; por lo que, corresponde aplicar el Código.
94. En ese sentido, corresponde considerar lo siguiente:
- **Daño resultante:** El daño resultante consistente en poner en riesgo la integridad y salud de los consumidores, considerando que realizó la instalación de una acometida de desagüe de manera antitécnica e informal, siendo que se reportó que el 15 de abril de 2022 hubo un aniego en el semisótano y sótanos del edificio.
 - **Daño generado al mercado:** Traducido en el daño generado al mercado generó desconfianza en los consumidores, quienes esperarían que los proveedores no pusieran a su disposición bienes que les podrían generar un riesgo a su salud.
 - **Probabilidad de detección:** La probabilidad de detección resulta alta, pues cualquier consumidor que advierta la instalación informal y antitécnica no sólo presentaría un reclamo ante el proveedor poco diligente, sino que pondría en conocimiento de la autoridad administrativa dicho hecho.
95. Del empleo de los criterios antes expuestos, la Sala considera que corresponder sancionar la proveedora con una multa de 15 UIT, por infracción del artículo 25° del Código.
- ii) Sobre la instalación informal y antitécnica de la acometida de desagüe
96. La Comisión sancionó a la Inmobiliaria con una multa de 2 UIT por infracción a los artículos 18° y 19° del Código, al haberse probado que puso a disposición de los denunciantes un edificio que contaba con una instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) previo a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal, la cual no se encontraba contemplada en el proyecto y no había sido oportunamente informada.
97. En su análisis la Comisión lo siguientes criterios:
- a) **Perjuicio ocasionado al consumidor:** Al haberse evidenciado el daño causado a los denunciantes, debido a que se entregó el inmueble sin



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

cumplir con las condiciones establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

- b) Probabilidad de detección de la infracción: Alta, debido a que los denunciantes al verificar las referidas infracciones contaron con los incentivos suficientes para reclamar este hecho a la Autoridad Administrativa.
98. Al respecto, si bien la Comisión aplicó los criterios establecidos en el Código, la Sala considera que la multa resulta insuficiente considerando la afectación a los consumidores, debido a que se puso a su disposición los inmuebles, pese a que el edificio en el que se encontraban ubicados no cumplía con la normativa relacionado a la red de desagüe del edificio, produciéndose por dicho motivo una afectación a sus expectativas.
99. Por lo expuesto, la multa debía ser superior; sin embargo, pese a ser esa la posición de este Colegiado, debido a la prohibición de la reforma en peor o *reformatio in pejus* establecida en el numeral 3 del artículo 258° del TUO de la LPAG¹⁵, no resulta posible agravar la sanción que la Comisión impuso al Colegio. Por lo tanto, en virtud de lo antes mencionado, corresponde confirmar la resolución recurrida que sancionó a dicha empresa con una multa de 2 UIT.
- iii) Sobre el allanamiento formulado por la proveedora
100. La Comisión sancionó a la Inmobiliaria con una multa de 0,10 UIT por instalar tomacorrientes e interruptores ubicados en el departamento 1501 que no eran de color blanco, como se estableció en la lista de acabados.
101. Al respecto, el numeral 3 del artículo 112° del Código, establece que en los procedimientos de oficio promovidos por denuncia de parte, cuando el proveedor se allana a las pretensiones del consumidor al ser notificado con la resolución que inicia el procedimiento, se da por concluido el procedimiento con la resolución de determinación de responsabilidad del proveedor y la imposición de la medida correctiva correspondiente; pudiéndose imponer como sanción una amonestación si el proveedor realiza el allanamiento con la presentación de los descargos; caso contrario, la sanción a imponer será pecuniaria. Agregándose que, en todos los supuestos de allanamiento

¹⁵

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL APROBADO POR EL DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. Artículo 258.- Resolución (...) 258.3 Cuando el infractor sancionado recurra o impugne la resolución adoptada, la resolución de los recursos que interponga no podrá determinar la imposición de sanciones más graves para el sancionado.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

formulados con la presentación de los descargos, se exonera al denunciado del pago de los costos del procedimiento, pero no de las costas.

102. De la revisión del expediente se aprecia que, la Inmobiliaria fue notificada con la resolución de imputación de cargos el 14 de julio de 2022 -ver foja 179 del expediente-. Ante dicha notificación, solicitó dentro del plazo otorgado la prórroga para la presentación de sus descargos -el 21 de julio de 2022; por lo que, mediante Resolución 3 de fecha 2 de noviembre de 2022, la Secretaría Técnica le otorgó el plazo de tres (3) días hábiles, resolución que le fue notificada el 7 de noviembre de 2022; por lo que presentó sus descargos el 10 de noviembre de 2022, dentro del plazo otorgado.
103. En ese sentido, corresponde revocar la resolución venida en grado; y, en consecuencia, sancionar a la Inmobiliaria con una amonestación.

Sobre las costas y costos del procedimiento

104. De conformidad con lo establecido por el artículo 7° del Decreto Legislativo 807, Ley Sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, la Comisión y la Sala pueden ordenar al infractor que asuma el pago de las costas y costos del procedimiento en que haya incurrido el denunciante¹⁶.
105. El reembolso de las costas¹⁷ y costos¹⁸ en favor de la parte denunciante tiene por objeto devolverle los gastos que se vio obligada a realizar al acudir ante la Administración para denunciar un incumplimiento de la ley.

¹⁶ **DECRETO LEGISLATIVO 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI. Artículo 7°.-** En cualquier procedimiento contencioso seguido ante el Indecopi, la comisión o dirección competente, además de imponer la sanción que corresponda, puede ordenar que el infractor asuma el pago de las costas y costos del proceso en que haya incurrido el denunciante o el Indecopi. En caso de incumplimiento de la orden de pago de costas y costos del proceso, cualquier comisión o dirección del Indecopi puede aplicar las multas de acuerdo a los criterios previstos en el artículo 118° del Código de Protección y Defensa del Consumidor. Quien a sabiendas de la falsedad de la imputación o de la ausencia de motivo razonable denuncie a alguna persona natural o jurídica, atribuyéndole una infracción sancionable por cualquier órgano funcional del Indecopi, será sancionado con una multa de hasta cincuenta (50) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) mediante resolución debidamente motivada. La sanción administrativa se aplica sin perjuicio de la sanción penal o de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.

¹⁷ **RESOLUCIÓN MINISTERIAL 010-93-JUS, TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 410°.- Costas.** Las costas están constituidas por las tasas judiciales, los honorarios de los órganos de auxilio judicial y los demás gastos judiciales realizados en el proceso.

¹⁸ **RESOLUCIÓN MINISTERIAL 010-93-JUS, TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 411°.- Costos.** Son costos del proceso el honorario del Abogado de la parte vencedora, más un cinco por ciento destinado al Colegio de Abogados del Distrito Judicial respectivo para su Fondo Mutual y para cubrir los honorarios de los Abogados en los casos de Auxilio Judicial.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

106. En el presente caso, se aprecia que la Comisión ordenó el pago de las costas del procedimiento por la suma de S/ 36,00. No obstante, los denunciante manifestaron su disconformidad, debido a que se habían presentado tres (3) denuncias respecto de las cuales se había pagado costas por cada uno de los denunciante; por lo que, correspondía la devolución del monto ascendente a S/ 468,00.
107. Al respecto, de la revisión del procedimiento, se aprecia que efectivamente se presentaron tres (3) denuncias, por las que se pagó una tasa diferenciada; por lo que, corresponde revocar el pronunciamiento y ordenar el pago del monto de S/ 468,00 por costas del procedimiento.
108. Por otro lado, en relación con el pedido relacionado a la devolución de los gastos correspondientes a la realización de un informe pericial, debe informarse a los denunciante que dicho monto podrá solicitarse a través de la respectiva solicitud de liquidación de los costos del procedimiento, la cual deberá presentarse ante el Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos de Protección al Consumidor correspondiente.
109. En consecuencia, corresponde confirmar el pronunciamiento en relación con el pago de los costos del procedimiento, a excepción del extremo materia de allanamiento, cuyo pago en virtud de la normativa se encuentra exonerado.

Sobre la sanción de 0,40 UIT y la inscripción en el RIS

110. Atendiendo a que la Inmobiliaria no ha fundamentado su recurso de apelación respecto de los mencionados extremos¹⁹, más allá de los argumentos dirigidos a eximirse de responsabilidad -desvirtuados precedentemente-; este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre dichos extremos, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6° del TUO de la LPAG.
111. En atención a lo dispuesto en el artículo 37° de la Directiva 001-2021-COD-INDECOPI, Directiva Única que regula los Procedimientos de Protección al Consumidor previstos en el Código (en adelante, la Directiva), se ordena a la denunciada presentar a la Comisión los medios probatorios que evidencien el cumplimiento de la medida correctiva ordenada y del pago de las costas del procedimiento, en el plazo máximo de 5 días hábiles, contado a partir del

¹⁹ Se observa que la Comisión realizó un correcto análisis de la multa por la instalación de inodoros que no contaban con un sistema dual, aplicando el artículo 112° del Código, en la medida que no se encontraba contemplado el tipo infractor en el Decreto Supremo.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

vencimiento del plazo que se otorga para cumplir el mandato; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva, conforme a lo establecido en los artículos 117° y 118° del Código^{20 21}.

112. De otro lado, se informa a la parte denunciante que, en caso se produzca el incumplimiento de los mandatos, la Comisión debe actuar de oficio a fin de garantizar el cumplimiento de la decisión de la autoridad, sin perjuicio del derecho que le asiste de comunicar esa situación a dicha instancia, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva, conforme a lo establecido en los artículos 40° y 41° de la Directiva²².

²⁰ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 117°.- Multas coercitivas por incumplimiento de mandatos.** Si el obligado a cumplir con un mandato del Indecopi respecto a una medida correctiva o a una medida cautelar no lo hace, se le impone una multa coercitiva no menor de una (1) Unidad Impositiva Tributaria, tratándose de una microempresa; en todos los otros supuestos se impone una multa no menor de tres (3) Unidades Impositivas Tributarias (UIT). En caso de persistir el incumplimiento de cualquiera de los mandatos a que se refiere el primer párrafo, el órgano resolutorio puede imponer una nueva multa, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) Unidades Impositivas Tributarias (UIT). La multa que corresponda debe ser pagada dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, vencido el cual se ordena su cobranza coactiva. No cabe la impugnación de las multas coercitivas previstas en el presente artículo.

²¹ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 118.- Multas coercitivas por incumplimiento del pago de costas y costos.** Si el obligado a cumplir la orden de pago de costas y costos no lo hace, se le impone una multa no menor de una (1) Unidad Impositiva Tributaria (UIT). En caso de persistir el incumplimiento de lo ordenado, el órgano resolutorio puede imponer una nueva multa, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de cincuenta (50) Unidades Impositivas Tributarias (UIT). La multa que corresponda debe ser pagada dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, vencidos los cuales se ordena su cobranza coactiva. No cabe la impugnación de las multas coercitivas previstas en el presente artículo.

²² **DIRECTIVA 001-2021-COD-INDECOPI, DIRECTIVA ÚNICA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PREVISTOS EN EL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 40.- Incumplimiento y ejecución de medidas correctivas o cautelares.** 40.1. Ante el incumplimiento de un mandato de medida correctiva o medida cautelar por el proveedor obligado, el órgano resolutorio que actúa como primera instancia en el procedimiento, debe actuar de oficio a fin de garantizar el cumplimiento de la decisión de la autoridad, sin perjuicio del derecho que tiene al administrado de comunicarle esa situación. En dicha comunicación, el beneficiado debe precisar el número de expediente y resolución que dispuso el mandato, además de especificar en qué consiste el incumplimiento en caso se trate de varios mandatos. 40.2 En caso el obligado no acredite el cumplimiento de algún mandato de medida correctiva o medida cautelar, el órgano resolutorio que actúa como primera instancia, atendiendo a las circunstancias del caso, podrá otorgar al administrado obligado por el mandato un plazo adicional de dos (2) días hábiles para cumplir con el apercibimiento de comunicar el cumplimiento del mandato impuesto. 40.3. En caso el obligado no acredite el cumplimiento del mandato o se verifique el incumplimiento de la medida impuesta, el órgano resolutorio procede con la imposición de la multa coercitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 del Código. (...).

Artículo 41.- Incumplimiento del pago de costas y costos. 41.1 En caso de incumplimiento del mandato de pago de costas y/o costos liquidados, el beneficiario de dicho mandato deberá comunicar este hecho a la autoridad administrativa. 41.2 El órgano resolutorio de procedimientos sumarisimos una vez recibida la comunicación de incumplimiento por parte del beneficiado por el mandato de pago de costas y costos, atendiendo a las circunstancias del caso, podrá otorgar al administrado obligado por el mandato un plazo adicional de dos días (2) hábiles para cumplir con el apercibimiento de comunicar el cumplimiento del mandato impuesto. 41.3 En caso el obligado no acredite el cumplimiento del pago de las costas y costos o se verifique el incumplimiento del mismo, se procede con la imposición de la multa coercitiva, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 118 del Código. 41.4 En el caso en el que el obligado apercibido acredite el cumplimiento oportuno del mandato ordenado, el órgano resolutorio deberá comunicar de tal hecho al beneficiado, quien, de considerar que persiste el incumplimiento, podrá solicitar el inicio de un procedimiento administrativo sancionador por incumplimiento de pago de costas y costos previsto en el artículo 106 del Código, debiendo cumplir con realizar el pago del derecho de tramitación, conforme a lo establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos del INDECOPI.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

Cuestión final

113. Finalmente, tomando en cuenta las infracciones acreditadas, cometidas por la Inmobiliaria, este Colegiado considera necesario poner en conocimiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, la presente resolución.

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la nulidad parcial de la Resolución 11 del 30 de enero de 2024 emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 en el extremo que concedió la apelación interpuesta por los denunciantes contra la resolución venida en grado respecto a las sanciones impuestas; y, en consecuencia, se declara improcedente.

SEGUNDO: Confirmar la Resolución 2363-2023/CC2 del 5 de diciembre de 2023, que declaró fundada la denuncia presentada contra Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C., por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse probado que:

- i) Puso a disposición de los denunciantes un edificio que contaba con una instalación de acometida de desagüe informal y antitécnica (unión de colectores) previo a las obras de alcantarillado definitivas de Sedapal, la cual no se encontraba contemplada en el proyecto y no había sido oportunamente informada.
- ii) Puso a disposición de los denunciantes el departamento 1501, dúplex, del edificio Qalma, en el cual se había instalado inodoros que tenían una descarga simple y no dual.

TERCERO: Confirmar la Resolución 2363-2023/CC2 que declaró infundada la denuncia presentada contra Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C., por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, al haberse probado que: i) la cerámica utilizada en los baños del departamento 1501 cumplía con lo ofrecido; y, ii) atendió de manera idónea la Carta Notarial del 18 de abril de 2022 recibida el 19 de abril de 2022.

CUARTO: Revocar la Resolución 2363-2023/CC2 que declaró fundada la denuncia presentada contra Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C., por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; y, en consecuencia, se declara infundada, al haberse probado que la escalera instalada en el departamento



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

1501 era idónea. En tal sentido, se deja sin efecto la multa de 0,39 UIT, la medida correctiva, el pago de las costas y costos del procedimiento y la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, que fueron impuestas al proveedor por esta infracción infundada.

QUINTO: Revocar la Resolución 2363-2023/CC2 que declaró infundada la denuncia presentada contra Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C., por infracción del artículo 25° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; y, en consecuencia, se declara fundada, al haberse probado que realizó una instalación provisional, informal y antitécnica que generó un aniego el 15 de abril de 2022.

SEXTO: Confirmar la Resolución 2363-2023/CC2 que sancionó a Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. con las siguientes multas: i) 2 UIT por la instalación de una acometida de desagüe informal y antitécnica; y, ii) 0,40 UIT por la instalación de un sistema de descarga simple en los inodoros del departamento 1501.

SÉPTIMO: Revocar la Resolución 2363-2023/CC2 en el extremo que sancionó a Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. con una multa de 0,10 UIT; y, en consecuencia, se le sanciona con una amonestación.

OCTAVO: Sancionar a Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. con una multa de 15 UIT por infracción del artículo 25° del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

NOVENO: Requerir a Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. el cumplimiento espontáneo del pago de las multas confirmadas y de la multa impuesta, bajo apercibimiento de iniciar el medio coercitivo específicamente aplicable, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 205° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, precisándose, además, que los actuados serán remitidos a la Unidad de Ejecución Coactiva para los fines de ley, en caso de incumplimiento.

DÉCIMO: Confirmar la Resolución 2363-2023/CC2 en el extremo que ordenó a Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. en calidad de medida correctiva que, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución en relación con el departamento 1501 cumpla con implementar y adecuar los inodoros del baño común, baño de la habitación principal del piso 1 y en el medio baño en el segundo nivel del departamento de los denunciantes a sistema dual.

DÉCIMO PRIMERO: Modificar la Resolución 2363-2023/CC2 en el extremo que ordenó a Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. en calidad de medida correctiva que, en un



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución en relación con el departamento 1501 cumpla con reembolsar el monto de S/ 1 051,30 a favor de los denunciantes por los gastos incurridos por el cambio de los tomacorrientes e interruptores de su departamento por unos de color blanco; para lo cual, los denunciantes deben cumplir, de manera previa, con la entrega de los tomacorrientes e interruptores instalados por la proveedora.

DÉCIMO SEGUNDO: Revocar la Resolución 2363-2023/CC2 en el extremo que condenó a Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. el reembolso de las costas por el monto de S/ 36,00; y, en consecuencia, se ordena el pago del monto de S/ 468,00.

DÉCIMO TERCERO: Confirmar la Resolución 2363-2023/CC2 en el extremo que condenó a Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. al pago de los costos del procedimiento a favor de los denunciantes, a excepción del extremo materia de allanamiento, cuyo pago en virtud de la normativa se encuentra exonerado.

DÉCIMO CUARTO: En atención a lo dispuesto en el artículo 37° de la Directiva 001-2021-COD-INDECOPI, Directiva Única que regula los Procedimientos de Protección al Consumidor previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, se ordena a la parte denunciada que deberá presentar a la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, los medios probatorios que prueben el cumplimiento de las medidas correctivas y el pago de las costas del procedimiento, en el plazo máximo de 5 días hábiles, contado a partir del vencimiento del plazo otorgado para tal fin; bajo apercibimiento de imponer una multa coercitiva conforme a lo establecido en los artículos 117° y 118° del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

De otro lado, se informa que en caso se produzca el incumplimiento del mandato, la parte denunciante podrá comunicarlo a la primera instancia, la cual evaluará la imposición de la multa coercitiva por incumplimiento de las medidas correctivas y el pago de las costas del procedimiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 40° y 41° de la Directiva 001-2021-COD-INDECOPI, Directiva Única que regula los Procedimientos de Protección al Consumidor previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor.

DÉCIMO QUINTO: Confirmar la Resolución 1192-2024/CC2 en el extremo que dispuso la inscripción de Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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

RESOLUCIÓN 2677-2025/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0649-2022/CC2
EXPEDIENTE 0743-2022/CC2
EXPEDIENTE 1299-2022/CC2
(Expedientes Acumulados)

DÉCIMO SEXTO: Disponer la inscripción de Inmobiliaria Rentable 2 S.A.C. en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi respecto del extremo referido a la infracción del artículo 25° del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

DÉCIMO SÉTIMO: Remitir una copia de la presente resolución al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley 29203, Ley que Crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias.

Con la intervención de los señores vocales Hernando Montoya Alberti, Camilo Nicanor Carrillo Gómez, Julio Baltazar Durand Carrión, Claudia Antoinette Mansen Arrieta y Gianmarco Paz Mendoza.

HERNANDO MONTOYA ALBERTI
Presidente