

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR –
SEDE LIMA SUR N° 2
PROCEDIMIENTO : DE PARTE
DENUNCIANTES : MIGUEL GUSTAVO BEGUÉ ITURRIZAGA
PATRICIA CECILIA CÁCERES NÚÑEZ
DENUNCIADA : SHAMROCK DEL PERÚ S.A.C.
MATERIA : IDONEIDAD
ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

SUMILLA: *Se revoca la resolución venida en grado en el extremo que declaró infundada la denuncia contra Shamrock del Perú S.A.C. por haber entregado a los denunciantes un departamento con un área menor a la ofrecida; y, reformándola, se declara fundada la denuncia, en tanto quedó acreditado que la denunciada entregó un departamento que tenía como área 136,09 m2, pese a que en el contrato se estableció que las medidas del departamento serían de 138,00 m2.*

SANCIÓN: 2 UIT

Lima, 20 de abril de 2015

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito de fecha 21 de febrero de 2014, los señores Gustavo Miguel Begué Iturrizaga y Patricia Cecilia Cáceres Núñez (en adelante, los señores Begué Cáceres) denunció a Shamrock del Perú S.A.C.¹ (en adelante, la Inmobiliaria) por infracción del Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante el Código), señalando que:
 - (i) En julio de 2010, separó el bien futuro constituido por el departamento No F-301 con un metraje de 142 m2 Calle Los Apaches No 170, distrito de Santiago de Surco, por un precio de US \$ 167 000,00, abonando US \$ 30 000,00 por concepto de separación;
 - (ii) una vez cancelada la cuota inicial, suscribió con la denunciada un documento en el cual se consignó que el bien inmueble materia de denuncia tendría un metraje de 138 m2 a lo cual accedió para no

¹ Con RUC 20513723874. Domicilio Fiscal en Los Tulipanes 147 Int. 801 Urb. Lima Polo Hunt (Alt. Cdra. 7 Av. El Polo) Santiago de Surco.

- perder las cantidades abonadas en concepto de adelanto y cuota inicial;
- (iii) el 12 de agosto de 2010, firmó el contrato de compraventa de bien futuro sobre el citado inmueble, que fue entregado el 22 de diciembre de 2011; y,
 - (iv) el 16 de enero de 2014, la Inmobiliaria le envió una adenda al contrato de compraventa, que contenía una corrección a las medidas del departamento, pasando de 138 m2 (tamaño que pertenece a otro modelo de departamento) a 136.09 m2.
2. Mediante escrito del 13 de marzo de 2014, la Inmobiliaria presentó sus descargos manifestando lo siguiente:
- (i) El 25 de julio de 2010, los denunciantes solicitaron una proforma del departamento modelo A-2, departamento M-301 de 142 m2 aproximadamente, el cual era un departamento distinto al que adquirieron finalmente;
 - (ii) también se les ofreció el departamento F-301 de 138 m2, inmueble que decidieron adquirir; por el que suscribieron el contrato de compraventa de bien futuro el 31 de julio de 2010;
 - (iii) la Cláusula Tercera del contrato estipulaba los límites de tolerancia en la variación del metraje del inmueble; siendo que el departamento entregado se encontraba dentro de los mismos; y,
 - (iii) el 16 de enero de 2014, los denunciantes asistieron a la reunión pactada con la arquitecta de su representada, Karen Vilca, quien les explicó que el área del departamento había variado de 138 m2 a 136 m2, razón por la cual debían suscribir la adenda aclaratoria respectiva.
3. Mediante Resolución 2291-2014/CC2 del 16 de octubre de 2014, la Comisión de Protección al Consumidor - Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión) emitió el siguiente pronunciamiento:
- (i) Declaró infundada la denuncia contra la Inmobiliaria por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en el extremo referido a entregar a los denunciantes un departamento con dimensiones diferentes a las acordadas;
 - (ii) denegó las medidas correctivas solicitadas, así como el pago de las costas y costos del procedimiento.

4. El 4 de noviembre de 2014, los señores Begué Cáceres interpusieron recurso de apelación contra la Resolución 2291-2014/CC2, señalando lo siguiente:
 - (i) En la proforma entregada por la denunciada, si bien se puede apreciar los datos de dos (2) departamentos; ello no acredita que el metraje ofrecido fuera diferente, ya que solo se deja constancia que el departamento cuenta con 142m²;
 - (ii) la denunciada no entregó otra información que permitiera conocer las características de los inmuebles que estaba adquiriendo; por ejemplo, los planos del inmueble. Sin embargo, no entregaron dicha documentación;
 - (iii) desde la fecha de separación (25 de julio de 2010) hasta la fecha en la que se celebró el contrato (12 de agosto de 2010) transcurrieron dieciocho (18) días; por lo que una vez que desembolsaron la cuota inicial (US\$ 30 000,00) se encontraron conminados a firmar los documentos de compraventa;
 - (iv) el Gerente General de la Inmobiliaria había suscrito documentos relativos a la compraventa de un inmueble (depósito) pese a que se encontraba en el extranjero; por ello, la prueba presentada por el proveedor, consistente en el recibo de fecha 25 de julio de 2010 no tenía validez, siendo que no existía certeza de que había sido suscrito en la fecha señalada. Por ello debía iniciarse un procedimiento sancionador contra la denunciada.
5. El 10 de diciembre de 2014, los señores Begué Cáceres presentaron un escrito, mediante el cual reiteraron los argumentos de su apelación. Asimismo, adjuntaron el documento denominado "Informe de Valuación Comercial de un futuro inmueble, a valor de venta en el mercado" de fecha 30 de julio de 2010.
6. El 27 de febrero de 2015, la Inmobiliaria absolvió el traslado de la apelación interpuesta por los denunciantes, reiterando sus argumentos de defensa.

ANÁLISIS

Sobre el deber de idoneidad

7. Los artículos 18° y 19° del Código establecen un supuesto de responsabilidad conforme al cual los proveedores son responsables por la calidad e idoneidad de los productos que ofrecen en el mercado. En

aplicación de esta norma, los proveedores tienen el deber de comercializar sus productos y prestar sus servicios en las condiciones ofertadas o previsibles atendiendo a la naturaleza de los productos y servicios, la regulación que sobre el particular se haya establecido y, en general, a la información puesta en conocimiento o al alcance del consumidor.

8. Dicho supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor impone a éste la obligación procesal de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del bien colocado en el mercado o el servicio prestado, sea porque actuó cumpliendo con las normas debidas o porque pudo acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad. No obstante, previamente el consumidor debe acreditar el defecto del producto o servicio.
9. Los señores Begué Cáceres denunciaron que la Inmobiliaria primero les ofreció mediante Proforma de fecha 25 de julio de 2010 un departamento con un metraje de 142 m². Con posterioridad en el Contrato de Compraventa de fecha 12 de agosto de 2010 estableció como área aproximada del departamento 138 m². No obstante, el 16 de enero de 2014 los conminaron a suscribir una adenda del contrato en la que se especificaba como nuevo metraje el total de 136,09 m², ello de acuerdo a la Partida Registral N° 13134769 inscrita en los Registros Públicos de Lima.
10. La Comisión declaró infundada la denuncia, toda vez que consideró que no había quedado acreditado el ofrecimiento de entrega de un departamento de 142m². Además, indicó que la diferencia de metros entre los 138m² ofrecidos en el contrato y los que finalmente fueron registrados se encontraba dentro de los límites de tolerancia establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones.
11. En su recurso de apelación, los denunciantes manifestaron que en la proforma entregada por la denunciada, si bien se puede apreciar los datos de dos (2) departamentos; ello no acredita que el metraje de ambos fuera diferente, ya que solo se deja constancia que el departamento cuenta con 142 m².
12. Al respecto, obra en el expediente la Proforma 000848² de fecha 25 de julio de 2010, en la que se aprecian los datos referentes al departamento M-301

² En la foja 30 del expediente.

por el precio total de US\$ 189 800,00 y el área total de 142m². No obstante, también se observa que en dicho documento se consigna lo referente al departamento F-301 por el precio de US\$ 179 800,00.

13. En ese sentido, dicha prueba evidencia que la información detallada es sobre las características del departamento M-301. Si bien no se consigna otra área, lo cierto es que el precio del departamento F-301 es menor al M-301, de lo que se colige que podrían existir diferencias, por ejemplo en la distribución de los espacios, el área del inmueble, entre otros. Por ello, el referido documento no genera convicción del ofrecimiento efectuado por la Inmobiliaria, más aún si en el “Anexo A” de la minuta de compraventa de fecha 31 de julio de 2010³, suscrita por ambas partes se consigna como área del inmueble 138 m², así como en la Escritura Pública de fecha 12 de agosto de 2010⁴.
14. De otro lado, los denunciantes también presentaron en calidad de medio probatorio el documento denominado “Informe de Valuación Comercial de un futuro inmueble, a valor de venta en el mercado”⁵ de fecha 30 de julio de 2010.
15. De la revisión de dicho documento emitido por el Arquitecto Julio César Bringas Osorio a pedido del BBVA Banco Continental, se observa que si bien se consignó como medida del departamento “142 m²”, lo cierto es que dicho documento resulta referencial, más aún si se considera que existen claras diferencias entre el valor comercial a la fecha de valuación (US\$ 192 000,00) con el precio que fue ofrecido y pagado finalmente por los denunciantes (US\$ 185 000,00). En ese sentido, la información contenida en el referido informe presentado por los señores Begué Cáceres no genera convicción respecto del ofrecimiento de un departamento de 142 m².
16. Por lo tanto, en el presente caso se analizará la entrega de un departamento que contaba con un metraje de 136,09 m² pese a que en el contrato se establecía que el metraje ascendía a 138 m².

³ En la foja 137 a 143 del expediente.

⁴ En la foja 12 del expediente.

⁵ En la foja 279 a 283 del expediente.

17. En su defensa, la denunciada manifestó que la Cláusula Tercera del contrato estipulaba los límites de tolerancia en la variación del metraje del inmueble; siendo que el departamento entregado se encontraba dentro de los mismos.
18. Al respecto, en la Escritura Pública de fecha 12 de agosto de 2010, se estableció la siguiente cláusula:

“(…) TERCERO: (...) EN CONSECUENCIA, CUALQUIER EVENTUAL DIFERENCIA ENTRE LAS ÁREAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS Y LAS FINALES, NO DARÁN DERECHO A EL COMPRADOR A RESOLVER EL PRESENTE CONTRATO NI A SOLICITAR DISMINUCIÓN EN EL PRECIO PACTADO. EN EL CASO QUE LA VARIACIÓN DEL ÁREA SEA DE MENOS DE Y SUPERE EL CINCO POR CIENTO (5%) A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO SEGUNDO, EL COMPRADOR TENDRÁ PLENO DERECHO A SOLICITAR EL REEMBOLSO POR DIFERENCIAL DE ÁREAS RECIBIDAS DE ACUERDO AL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE [sic](...)”.
(El subrayado es nuestro)

19. No obstante, conforme se ha desarrollado en un anterior pronunciamiento⁶, para efectos de las normas de protección al consumidor, no resulta idóneo que un proveedor ofrezca al consumidor un producto con determinado metraje y luego se lo entregue con medidas distintas a las ofrecidas. Ello en tanto un consumidor adquiere un departamento motivado no sólo por las características que puede tener sino por sus dimensiones siendo el tamaño (metraje) una característica esencial del inmueble que se desea adquirir; así, dada la oferta inmobiliaria, será un elemento importante para adoptar una decisión de consumo o no.
20. En tal sentido, si el proveedor informa que el bien tendrá determinada medida, este tiene la obligación de entregarle un inmueble con el metraje ofrecido; lo contrario, implicaría una afectación al deber de idoneidad. Ello, independientemente de que se haya celebrado la compraventa del bien materia de denuncia bajo la modalidad *ad corpus*, figura legal que se encuentra recogida el artículo 1577° del Código Civil⁷. Asimismo, al margen

⁶ Resolución 0878-2014/SPC-INDECOPI del 17 de mayo de 2014.

⁷ **CÓDIGO CIVIL. Artículo 1577°.-** Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente. Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o

de si el bien aún se encuentra pendiente de construcción (en planos) o si este ya se encuentra edificado de manera previa a la compra, no se puede exigir al consumidor que compruebe las medidas exactas de un bien pues el consumidor siempre tendrá la legítima confianza de que recibirá el mismo en base al metraje que proveedor le informó.

21. Sobre este dispositivo legal, es pertinente precisar que el mismo data del año 1984, y obedece a una realidad distinta a la regulada en el Código de Protección y Defensa del Consumidor. En efecto, dicha figura legal (compraventa *ad corpus*) resultaba mucho más compatible con los bienes comercializados en aquella época (fondos, fincas, terrenos), siendo perfectamente comprensible que un bien fuera vendido fijando el precio por un todo y no por su extensión⁸.
22. En ese sentido, atendiendo las características físicas que se presentan en este tipo de bienes, en los cuales resulta común que la superficie o las medidas y colindancias no sean exactas o sea difícil calcularlas debido a su forma geométrica irregular (un terreno accidentado, por ejemplo), pactar una venta *ad corpus* encuentra su razón de ser, mas no en la actualidad y sobre un área urbana en el que la tecnología permite entregar exactitud en la información al consumidor.
23. Es importante tener en cuenta el mercado inmobiliario, el consumidor está en una situación de desventaja y de debilidad estructural frente a las empresas constructoras que, por su propia naturaleza, están en mejores condiciones para establecer la dimensión determinada y precisa de un inmueble que será objeto de transacción; por lo que interpretar la cláusula *ad corpus* en contra de los intereses del consumidor implica una contravención al principio de protección mínima establecido en el Código de Protección y Defensa del Consumidor y significa no reconocer en esencia la posición de debilidad del consumidor al interior de un contrato en el mundo real y concreto de las transacciones inmobiliarias a contrario sensu de las tendencias actuales de

el aumento proporcional.

⁸ Sobre el particular, Max Arias Schreiber ha señalado que "(...) cuando se hace esta clase de contratos, se indica que se trata de una venta *ad corpus* y esta es una cláusula de estilo, empleada usualmente en nuestro tráfico contractual, habida cuenta de las deficiencias catastrales existentes y del hecho de que en numerosas circunstancias se dan diferencias entre la extensión o cabida real y la que figura eventualmente en el contrato"

ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. "**EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984**", Editorial Gaceta Jurídica, Primera Edición Mayo 2006, Lima.

la contratación de consumo que postula una mayor protección al consumidor y una mayor responsabilidad social empresarial de los proveedores.

24. Obra en el expediente el documento denominado “Anexo A”⁹ suscrito entre la Inmobiliaria y los señores Begué Cáceres por la adquisición del departamento F-301 y el estacionamiento 117 de fecha 12 de agosto de 2010; siendo que en el mismo señala expresamente que el área aproximada del departamento sería 138 m2.
25. Como puede apreciarse, lo ofrecido a los denunciantes fue un departamento de un área de 138 m2, por lo que resultaba razonable que dichos consumidores esperaran que el área del inmueble entregado tuviera dicho metraje o, en el peor de los casos que no tuviera una diferencia significativa respecto a la pactada. Ello, en la medida que las dimensiones de un inmueble constituyen un factor fundamental para un consumidor al momento de elegir un bien a ser utilizado como vivienda, de manera que pueda satisfacer plenamente sus necesidades.
26. También obra en el expediente, la Adenda del Contrato de Compraventa de bien futuro de fecha 7 de enero de 2014, en la que se establece que las medidas del inmueble de acuerdo a lo registrado en los Registros Públicos de Lima, cuentan con un área techada de 136,09 m2 y un área ocupada de 136,09 m2¹⁰.
27. Del referido documento, se verifica que el departamento que se entregó al denunciante tiene como área 136,09 m2, pese a que en el contrato se estableció que las medidas de dicho inmueble serían de 138,00 m2.
28. Si bien la Inmobiliaria señaló que la modificación en la medidas del departamento se encontraba dentro de la tolerancia normalmente aceptada de acuerdo al contrato, cabe precisar que no puede considerarse que la diferencia de 1,91 m2 sea mínima; en tanto dicha área, por ejemplo, equivaldría al área de un pequeño depósito, lo cual evidentemente está afectando las expectativas de los denunciantes.
29. Finalmente, corresponde precisar que el Reglamento Nacional de Tasaciones no resulta aplicable al presente caso, debido a que este

⁹ En la foja 12 del Expediente.

¹⁰ En la foja 40 del Expediente.

determina las condiciones para la valuación de los inmuebles por parte de peritos certificados a efectos de establecer el valor de los mismos; siendo que en el caso en concreto el proveedor ofreció un producto con determinadas características (área del inmueble) que finalmente no fueron cumplidas (entrega de un área menor). En tal sentido, lo que se analizó en la presente resolución es la correspondencia entre la expectativa de los denunciantes y lo que recibieron por parte del proveedor, ello en el marco del deber de idoneidad.

30. En consecuencia, corresponde revocar la resolución venida en grado que declaró infundado el presente extremo de la denuncia, y, reformándola, declararlo fundado, en tanto quedó acreditado que la denunciada entregó a los señores Begué Cáceres un departamento con un área menor a la pactada.

Sobre el inicio de un procedimiento sancionador

31. Finalmente, los denunciantes solicitaron que se inicie un procedimiento sancionador contra la Inmobiliaria, debido a que el Gerente General de la Inmobiliaria había suscrito documentos relativos a la compraventa de un inmueble (depósito) pese a que se encontraba en el extranjero; por ello, la prueba presentada por el proveedor, consistente en el recibo de fecha 25 de julio de 2010 no tenía validez; siendo que no existía certeza de que había sido suscrito en la fecha señalada.
32. Sobre este punto, debe indicarse que este Colegiado considera que no corresponde emitir un pronunciamiento respecto de dichas pruebas, debido a que no han sido analizadas en el presente procedimiento; siendo además que el contrato al que hacen referencia los denunciantes pertenece a un bien inmueble distinto al que es materia de la denuncia. Por lo que, corresponde desestimar el pedido de inicio de un procedimiento sancionador contra la denunciada.

Sobre las medidas correctivas

33. El artículo 114° del Código establece la facultad que tiene la Comisión para ordenar a los proveedores la imposición de medidas correctivas reparadoras y complementarias a favor de los consumidores¹¹. La finalidad de las medidas

¹¹ LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 114°.- Medidas correctivas.- Sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda al proveedor por una infracción al

correctivas reparadoras es resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa, mientras que las complementarias tienen por objeto revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que en el futuro, ésta se produzca nuevamente.

34. En el presente caso se ha verificado que la Inmobiliaria entregó a los denunciantes un departamento que tenía como área 136,09 m2 pese a que en el contrato se estableció que las medidas del departamento serían de 138 m2, lo que significa una diferencia de 1.91 m2 respecto de lo ofrecido.
35. En ese sentido, corresponde ordenar como medida correctiva que la Inmobiliaria devuelva el dinero pagado por los denunciantes por los metros cuadrados dejados de recibir en su departamento, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles de notificada la presente resolución.

Graduación de la sanción

36. El artículo 112° del Código establece que la imposición y graduación de la multa será determinada atendiendo al beneficio ilícito esperado u obtenido, el daño resultante de la infracción, los efectos que se pudiesen ocasionar en el mercado y otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar¹².

presente Código, el Indecopi puede dictar, en calidad de mandatos, medidas correctivas reparadoras y complementarias.

Las medidas correctivas reparadoras pueden dictarse a pedido de parte o de oficio, siempre y cuando sean expresamente informadas sobre esa posibilidad en la notificación de cargo al proveedor por la autoridad encargada del procedimiento. Las medidas correctivas complementarias pueden dictarse de oficio o a pedido de parte.

Artículo 115°.- Medidas correctivas reparadoras

115.1 Las medidas correctivas reparadoras tienen el objeto de resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior (...).

Artículo 116°.- Medidas correctivas complementarias.-

Las medidas correctivas complementarias tienen el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro y pueden ser, entre otras, las siguientes:

- a. Que el proveedor cumpla con atender la solicitud de información requerida por el consumidor, siempre que dicho requerimiento guarde relación con el producto adquirido o servicio contratado.
 - b. Declarar inexigibles las cláusulas que han sido identificadas como abusivas en el procedimiento.
 - c. El decomiso y destrucción de la mercadería, envases, envolturas o etiquetas.
- (...)

¹²

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:

a) El beneficio ilícito esperado u obtenido por la realización de la infracción;

37. Las sanciones de tipo administrativo tienen por principal objeto disuadir o desincentivar la realización de infracciones por parte de un administrado, adecuando su conducta al cumplimiento de determinadas normas. Para lograr dicho objetivo, es preciso que la magnitud de las sanciones administrativas sea mayor o igual al beneficio esperado por la comisión de las infracciones. Por ello, el artículo 230° de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹³, al desarrollar el principio de razonabilidad, estipula que 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.
38. En el presente caso se ha verificado que la Inmobiliaria entregó al denunciante un departamento que tenía como área 136,09 m2 pese a que en el contrato se estableció que las medidas del departamento serían de 138 m2.
39. La Sala advierte que tal situación generó un daño a los denunciantes al haber vulnerado sus expectativas de recibir un inmueble con las características pactadas, viéndose impedidos de disfrutar y utilizar los 1,91 m2 del área de más que hubiera tenido su departamento.

-
- b) La probabilidad de detección de la infracción;
 - c) El daño resultante de la infracción;
 - d) Los efectos que la conducta infractora pueda haber generado en el mercado;
 - e) La naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores;
 - f) Otros criterios que, dependiendo del caso particular, se considere adecuado adoptar.

13

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 observarlos siguientes criterios que en orden de prelación se señalan a efectos de su graduación:

- a) La gravedad del daño al interés público y lo 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.

(...)

40. Por otro lado, la denunciada causó un daño al mercado, toda vez que generó desconfianza en los consumidores de este tipo de productos respecto de las ofertas de bienes y servicios en este rubro.
41. Por tanto, la Sala es de la opinión que debe imponerse una sanción que guarde correspondencia con la conducta infractora de la denunciada, puesto que la misma genera desconfianza en los consumidores quienes esperan que se les entregue su departamento con el área consignada en el contrato.
42. En atención a los argumentos expuestos, corresponde imponer una multa de 2 UIT a la Inmobiliaria por infringir los artículos 18° y 19° del Código, en tanto entregó a los denunciantes un departamento con un área menor a la ofrecida en el contrato.

Sobre las costas y costos del procedimiento

43. De conformidad con lo establecido por el artículo 7° del Decreto Legislativo 807 en cualquier procedimiento contencioso seguido ante Indecopi es potestad de la Comisión ordenar el pago de los costos y costas en que hubiera incurrido el denunciante o el Indecopi en los casos en que, luego del análisis correspondiente, así lo considere conveniente¹⁴.
44. En este caso, se ha acreditado la infracción por parte de la Inmobiliaria, por lo cual este Colegiado considera que corresponde ordenar a la denunciada el pago de las costas y costos del procedimiento.
45. Por lo expuesto, la denunciada deberá cumplir en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contado desde la notificación de la presente resolución, con pagar a los denunciantes las costas del procedimiento; sin perjuicio de ello, y de considerarlo pertinente, una vez que se ponga fin a la instancia administrativa, la parte denunciante podrá solicitar el reembolso de los montos adicionales en que hubiese incurrido para la tramitación del presente

¹⁴

DECRETO LEGISLATIVO N° 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI.

Artículo 7°.- En cualquier procedimiento contencioso seguido ante el Indecopi, la Comisión u Oficina competente, además de imponer la sanción que corresponda, podrá 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 u Oficina del Indecopi podrá aplicar las multas previstas en el inciso b) del artículo 38 del Decreto Legislativo N° 716.

procedimiento, para lo cual deberá presentar una solicitud de liquidación de costas y costos¹⁵.

Acciones complementarias

46. 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 inmobiliarias¹⁶.

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar la Resolución 2291-2014/CC2 de fecha 16 de octubre de 2014 emitida por la Comisión de Protección al Consumidor - Sede Lima Sur N° 2 en el extremo que declaró infundada la denuncia presentada por los señores Miguel Gustavo Begué Iturrizaga y Patricia Cecilia Cáceres Núñez contra Shamrock del Perú S.A.C. por haber entregado a los denunciantes un departamento con un área menor a la ofrecida; y, reformándola, declarar fundado este extremo de la denuncia.

SEGUNDO: Ordenar a Shamrock del Perú S.A.C. como medida correctiva que cumpla con devolver el dinero pagado por los denunciantes por los metros cuadrados dejados de recibir en el departamento adquirido, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles de notificada la presente resolución.

TERCERO: Sancionar a Shamrock del Perú S.A.C. con 2 UIT, en tanto entregó el departamento con un área menor a la ofrecida.

¹⁵ Dicha solicitud deberá ser acompañada de los documentos que sustenten los gastos incurridos por la denunciante en la tramitación del presente procedimiento

¹⁶ **LEY 29203. LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS.** Artículo 1°.- De la creación de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. **Créase la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.**

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

CUARTO: Condenar a Shamrock del Perú S.A.C. al pago de las costas y costos del procedimiento a favor de los denunciantes.

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

Con la intervención de los señores vocales Julio Baltazar Durand Carrión, Javier Francisco Zúñiga Quevedo y José Enrique Benjamín Palma Navea.

JULIO BALTAZAR DURAND CARRIÓN
Presidente

El voto singular de la señora vocal Ana Asunción Ampuero Miranda, en el extremo referido a la diferencia de metraje del departamento, es el siguiente:

La vocal que suscribe el presente voto se encuentra de acuerdo con la decisión adoptada por la mayoría en el extremo que declaró fundada la denuncia contra la Shamrock del Perú S.A.C. por la diferencia de metraje del departamento; sin embargo, difiere de los fundamentos expuestos en dicha decisión sobre la compraventa *ad corpus* contemplada en el Código Civil, sustentando su posición en los siguientes fundamentos:

1. Si bien el Código establece las normas que deben aplicarse en materia de protección al consumidor, ello no enerva el hecho de que, dependiendo del caso en particular, también puedan ser aplicadas otras normas de nuestro ordenamiento jurídico, entre ellas, las normas del Código Civil¹⁷.
2. El artículo 1577° del Código Civil establece lo siguiente respecto a la figura legal de la compraventa *ad corpus*:

¹⁷ **CÓDIGO PROCESAL CIVIL. DISPOSICIONES FINALES. PRIMERA.-** Las disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a los demás ordenamientos procesales, siempre que sean compatibles con su naturaleza.

“Artículo 1577.- Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional.”

3. De acuerdo a lo citado en el párrafo precedente, una compraventa *ad corpus* se realiza cuando las partes contratan sobre la identidad del bien, es decir, el bien como unidad, como un cuerpo cierto y determinado, sin prevalecer su extensión y cabida¹⁸.
4. Sobre este tipo de venta, la doctrina señala que *“la venta de un inmueble puede ser realizada por un precio determinado en relación a la totalidad del inmueble. Las diferencias entre las medidas son irrelevantes porque las mismas no han sido tenidas en cuenta, y por ello no hay acción por suplemento de precio, ni resolutoria, salvo el caso de un error esencial”*¹⁹.
5. En ese sentido, si el consumidor ha podido tener acceso al bien (construido) antes de la compraventa y ha podido apreciar las características del mismo, y no únicamente en planos, resulta evidente que la compra del bien se efectuó sobre el “todo” y no sobre sus medidas, siendo que el Código no establece una disposición contraria a efectos de que no resulte aplicable la celebración de una compraventa *ad corpus*, figura regulada en nuestro ordenamiento jurídico.
6. Cabe señalar que el criterio expuesto en el presente voto es concordante con los fundamentos desarrollados por la Sala en anteriores pronunciamientos, en los que se ha aplicado la cláusula *ad corpus* en tanto el consumidor haya podido tener acceso al bien construido²⁰.
7. Conforme a lo antes señalado, en el presente caso la escritura pública de fecha 12 de agosto de 2010 suscrito entre los denunciados y la Inmobiliaria, no se ajusta a lo normado como compraventa *ad corpus*, al haberse demostrado mediante los documentos que obran en el expediente, que las partes suscribieron el referido documento, teniendo en cuenta que el

¹⁸ COMISIÓN REVISORA DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984. BIGIO CHREM, Jack.

¹⁹ LORENZETTI, Ricardo. *Tratado de los Contratos*, Tomo I, Segunda Edición. Rubinzal – Culzoni Editores.

²⁰ Resoluciones 1233-2009/SC2-INDECOPI, 3516-2013/SPC-INDECOPI y 1377-2013/SPC-INDECOPI.

inmueble que estaban adquiriendo era un bien futuro; por lo que, consideraron el metraje del mismo al momento de tomar su decisión de consumo. Por ello se ha podido determinar que la pretensión y la finalidad de los denunciantes fue adquirir un inmueble con ciertas características y medidas, lo cual no fue cumplido por parte de la denunciada.

8. Por tanto, corresponde confirmar, con distintos fundamentos a los del voto en mayoría, la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra la Shamrock del Perú S.A.C. por la diferencia en el metraje del departamento adquirido por los denunciantes.

ANA ASUNCIÓN AMPUERO MIRANDA