

# ÍNDICE GENERAL

Introducción ..... 5

Guía de uso de la obra..... 11

## CAPÍTULO I

### VENDEDOR-PROVEEDOR INMOBILIARIO

1 Vendedor-proveedor inmobiliario: Aspectos a evaluarse sobre el nivel de diligencia..... 15

2 Vendedor-proveedor inmobiliario: Necesidad de efectuar actividad comercial de manera común y a fin de permanecer en el mercado. .... 16

3 Vendedor-proveedor inmobiliario: Calidad de proveedor por actos de empresas proveedoras (de componentes o equipos) contratadas..... 16

4 Vendedor-proveedor inmobiliario: No configuración de relación de consumo por daños a inmueble colindante..... 17

5 Vendedor-proveedor inmobiliario: Responsabilidad por aplicación de teoría de la apariencia..... 18

6 Vendedor-proveedor inmobiliario: Responsabilidad vicaria por actos del personal. .... 19

7 Vendedor-proveedor inmobiliario: Responsabilidad vicaria por área legal no facultada para efectuar propuestas a comprador. .... 20

8 Vendedor-proveedor inmobiliario: Responsabilidad por ruidos de trabajos de constructora subcontratada fuera de horario permitido..... 21

9 Vendedor-proveedor inmobiliario: Evaluación jurisdiccional de responsabilidad civil extracontractual por efectos a terceros..... 22

10 Vendedor-proveedor inmobiliario: Incompetencia del Indecopi para evaluar perjuicio a inmobiliaria. .... 23

11 Constructora subcontratada: Calidad de proveedor por actuar en labores encomendadas y proveer regularmente el servicio (construcción)..... 23

12 Constructora subcontratada: Calidad de proveedor aun sin recibir pago económico directo del comprador..... 24

13 Constructora subcontratada: Calidad de proveedor por servicio inidóneo al comprador..... 25

14 Constructora subcontratada (fiadora de crédito hipotecario): Legitimidad pasiva solo respecto de defectos del inmueble.....	26
15 Promotor-vendedor (primer ejecutor): No exclusión de responsabilidad por efectos jurídicos derivados de compraventa de bien futuro suscrita.....	27
16 Promotora (gestor inmobiliario): Calidad de proveedor por participación activa en proceso de compra.....	28
17 Promotora (gestor inmobiliario): Falta de legitimidad pasiva aun con consignación de logotipo en contrato y documentos.....	28
18 Asociación de vivienda: No relación de consumo con asociado (denuncia de método abusivo de cobranza).....	30
19 Constructor de edificio multifamiliar en predio propio: Calidad de proveedor por vender departamento construido.....	32
20 Asociado en participación: No relación de consumo con comprador por solo aporte del inmueble.....	34
21 Asociado en participación: No relación de consumo con comprador aun figurando como vendedor (propietario) en contrato de venta. ....	35
22 Consorciado: No responsabilidad administrativa por falta de personería jurídica.....	37
23 Consorciado: Necesidad de asunción de responsabilidad solidaria frente a terceros en contrato de consorcio.....	38
24 Nuevo titular de proyecto inmobiliario: Responsabilidad frente a residentes (adquirentes anteriores).....	39
25 Nuevo titular de proyecto inmobiliario: Calidad de proveedor por ofrecimiento a comprador (nuevo contrato o desistimiento de compra).....	40
26 Nuevo titular de proyecto inmobiliario: Falta de legitimidad pasiva por falta de consentimiento del comprador en cesión de posición contractual. ....	41
27 Persona jurídica (inmobiliaria) extinta: Improcedencia de denuncia. ....	42

## **CAPÍTULO II**

### **COMPRADOR-CONSUMIDOR**

1 Comprador: Legitimidad para denunciar incumplimiento de normas sectoriales.	43
2 Comprador: No extinción de legitimidad para obrar por resolución de compraventa.....	43
3 Comprador: Falta de legitimidad para obrar respecto de servicio financiero brindado a inmobiliaria. ....	44
4 Comprador: Incompetencia del Indecopi sobre uso no autorizado de imagen por inmobiliaria.....	45

5 Comprador: No afectación de calidad de consumidor por desocupación del inmueble.....	46
6 Comprador no poseedor: Interés para reclamar no funcionamiento de áreas o elementos de la construcción (piscina, gimnasio y otros).....	47
7 Propietario en régimen de áreas propias y comunes: Legitimidad para obrar sobre fallas en áreas compartidas.....	48
8 Propietario en régimen de áreas propias y comunes: Legitimidad para obrar sin participación de junta o propietarios (edificio).....	48
9 Propietario en régimen de áreas propias y comunes: Falta de legitimidad sobre defectos en otros inmuebles a falta de junta de propietarios.....	49
10 Constructor propietario de departamentos: No calificación como consumidor....	50
11 Vendedor de predio para proyecto contra entrega de unidad inmobiliaria: Relación de consumo de compraventa con inmobiliaria (no permuta civil). .	51
12 Transferente de inmueble adquirido: Legitimidad para obrar.....	52
13 Arrendador de inmueble adquirido: Calidad de consumidor por duda sobre destino final por uso mixto.....	53
14 Arrendador de inmueble adquirido: Calidad de consumidor por adquisición en beneficio propio.....	54
15 Arrendador de inmueble adquirido: Calidad de consumidor por afectación con defectos o incumplimientos. ....	55
16 Arrendador de inmueble adquirido: Calidad de consumidor por afirmación de temporalidad del arrendamiento.....	56
17 Arrendador de inmueble adquirido: No calidad de consumidor por habitualidad (vocación de permanencia en el mercado).....	56
18 Arrendador de inmuebles adquiridos: Calidad de consumidor por no acreditarse carácter de actividad empresarial habitual.....	58
19 Arrendador de inmuebles adquiridos: No desacreditación de situación de asimetría informativa. ....	58
20 Comprador (persona natural) en ámbito empresarial: Calidad de consumidor por posibilidad de usos mixtos.....	59
21 Comprador (persona natural) de oficina: Calidad de consumidor por no exclusivo propósito de desarrollar actividad empresarial y usos mixtos.....	61
22 Comprador (persona jurídica) de oficina: Calidad de consumidor por asimetría informativa solo en caso de ser microempresario.....	62
23 Comprador (microempresario) de oficina: Calidad de consumidor por carácter no indispensable del bien para desarrollo de actividad profesional.....	63
24 Microempresa: Calificación como consumidor-microempresa desde año anterior a inscripción en Remype. ....	64
25 Microempresa de compraventa inmobiliaria: No calificación como consumidor. ....	66

26 Microempresa de construcción inmobiliaria: No calificación como consu midor. .....	67
27 Microempresa de venta de productos: Calificación como consumidor por no inclusión en giro de negocio de compra de vivienda para funcionario.....	68
28 Microempresa de venta de productos (bebidas): No calificación como consumidor por inclusión en giro de negocio de local comercial adquirido.....	70
29 Microempresa de venta al por menor (ropa): Calidad de consumidor por complementariedad a actividad económica de local comercial adquirido.....	71
30 Adquirente de tienda o estand (centro comercial): No calificación como consumidor por sola posibilidad de desarrollo de actividad económica. ....	72
31 Adquirente de tienda o estand (centro comercial): Contenido del concepto de giro de negocio.....	73
32 Adquirente de tienda o estand (centro comercial): Desvirtuación de relación de consumo aun por no dedicación a actividad inmobiliaria.....	73
33 Adquirente de tienda o estand (centro comercial): Posibilidad contractual de variación de uso solo para venta de otro tipo de productos. ....	74
34 Adquirente de tienda o estand (centro comercial): No desvirtuación de uso solo para fines empresariales por uso actual no comercial (familiar).....	75
35 Adquirente de tienda o estand (centro comercial): No desvirtuación de destino comercial por no uso aún para actividad económica. ....	76
36 Adquirente de tienda o estand (centro comercial): Calificación como consumidor (microempresario) frente a entidad crediticia.....	77
37 Asociación de adquirentes de estands: Calidad de consumidor por no perseguir una finalidad lucrativa.....	78
38 Empresa instaladora de redes eléctricas y sanitarias: Situación de asimetría informativa.....	80
39 Patrimonio autónomo (cónyuges): Legitimidad procesal de cónyuge para denunciar (a sola firma) en representación procesal. ....	81
40 Asociación de consumidores: Falta de legitimidad para obrar colectiva en materia de régimen de propiedad exclusiva y común.....	82
41 Asociación de consumidores: Posibilidad de patrocinar intereses individuales de compradores afectados de proyecto inmobiliario.....	83
42 Asociación de consumidores: Legitimidad por transgresión de intereses difusos por cláusulas abusivas en contrataciones de proveedor. ....	84
43 Asociación de consumidores: Legitimidad activa por intento de confusión a consumidores sobre precio de departamentos (no denuncia individual). ....	85
44 Propietario de inmueble dañado por proyecto inmobiliario: No existencia de relación de consumo.....	86
45 Propietario de inmueble dañado por proyecto inmobiliario: Ámbito de responsabilidad civil extracontractual de competencia jurisdiccional.....	87

46 Vecino que indaga sobre licencias (permisos) de inmobiliaria: No calificación como consumidor. .... 88

47 Tercero administrado (propietario no denunciante con interés legítimo): No análisis de interés para obrar como requisito de procedencia..... 90

48 Nuevo denunciante de inmobiliaria sancionada (mismos hechos): No configuración del *non bis in idem* por afectaciones particulares. .... 91

49 Nuevo denunciante de inmobiliaria sancionada (mismos hechos): Configuración del *non bis in idem* por solo poner el hecho en conocimiento. .... 92

## **CAPÍTULO III**

### **CONTRATACIÓN INMOBILIARIA: ASPECTOS GENERALES**

1 Contratos de proveedores inmobiliarios: Expectativa de cumplimiento de obligaciones asumidas y supletoriedad de usos y costumbres del mercado. .. 95

2 Contratos de proveedores inmobiliarios: Inexistencia de entidad de supervisión, control y aplicación de normas de protección al consumidor. .... 95

3 Contratos de proveedores inmobiliarios: No discusión de validez o posibilidad resolutoria en procedimientos de protección al consumidor..... 96

4 Contratos de proveedores inmobiliarios: Imposibilidad de resarcimiento de daños y perjuicios en vía administrativa..... 97

5 Contratos inmobiliarios no de adhesión o sin cláusulas generales: Posibilidad de hacer inexigible cláusula desproporcionada..... 97

6 Tratativas de celebración de compraventa: Existencia de relación de consumo. 98

7 Tratativas de celebración de compraventa: Improcedencia de retención de cuota inicial o adelanto no pactado como penalidad..... 99

8 Ofrecimiento paralelo de venta (mismo inmueble): Carácter de práctica común en el mercado inmobiliario. .... 100

9 Contrato preparatorio: Calificación como compraventa de bien futuro por primacía de la realidad y exigencias mínimas de información. .... 100

10 Contrato preparatorio: Existencia de relación de consumo de acreditarse con tratativa de compraventa definitiva. .... 101

11 Contrato preparatorio: Inducción o presión como método comercial agresivo o engañoso..... 102

12 Contrato de separación: Prevalencia de regulación de contrato definitivo de compraventa en caso de no obtención de crédito hipotecario..... 103

13 Contrato de separación: No aplicación de penalidad contractual (desistimiento de compra) por acuerdo verbal previo de devolución..... 105

14 Contrato de opción de compra: Aplicación de normas de protección del consumidor..... 106

15 Contrato de opción de compra: Configuración de compraventa por montos por cancelar que sumen el precio de venta pactado (primacía de la realidad). .... 106

16 Aceptación tácita de cláusulas contractuales: No configuración con solo envío de contrato..... 107

17 Cláusulas generales de contratación: Configuración. .... 108

18 Cláusulas generales de contratación: No determinación por el número de inmuebles que conforman proyecto inmobiliario. .... 108

19 Contrato de compraventa y anexos: Expectativa de cumplimiento de obligaciones asumidas y responsabilidad aun en caso de mejoras. .... 109

20 Contrato (definitivo) de compraventa: Calificación como relación de consumo y competencia del Indecopi..... 110

21 Contrato (definitivo) de compraventa: Perfeccionamiento consensual y eficacia con su suscripción con independencia de su entrega al comprador. .... 111

22 Contrato (definitivo) de compraventa: Falta de entrega de contrato suscrito no enerva aplicación de cláusula penal pactada..... 111

23 Contrato (definitivo) de compraventa: No necesidad de legalización notarial y obligación de bancarización solo al elevarse escritura pública..... 112

24 Suscripción de compraventa: Prórroga tácita de plazo estipulado por existencia de tratativas posteriores..... 113

25 Suscripción de compraventa: Expectativa legítima por existencia de cronograma de pagos del precio y cumplimiento de pago de primera cuota..... 114

26 Suscripción de compraventa solo con crédito hipotecario aprobado: Inexistencia de obligación legal-contractual. .... 115

27 Perfeccionamiento de la transferencia: Obligatoriedad de inclusión de cláusula sobre firma por inmobiliaria de documentos necesarios..... 115

28 Perfeccionamiento de la transferencia: Obligación de suscribir nuevo cronograma de pagos y adenda contractual..... 116

29 Validez de compraventa: No incidencia de decisiones de Indecopi. .... 117

30 Validez (nulidad) de compraventa: Evaluación y declaración únicamente por la autoridad judicial..... 118

31 Venta con condición suspensiva de existencia del inmueble: Obligación de acreditar no imputabilidad de falta de existencia del bien..... 118

32 Venta de bien inmueble ajeno: Infracción a la normativa de consumo..... 119

33 Venta por propietario con derecho no registrado: No impedimento legal ni falsedad informativa..... 119

34 Venta de inmueble con embargo inscrito: No vulneración de deber de idoneidad por conocimiento del comprador por publicidad registral..... 120

35 Venta de lote en cementerio por persona de derecho público (Beneficencia Pública): Competencia del Indecopi por configurar actividad comercial.....	121
36 Cumplimiento de obligaciones contractuales (compraventa): Posibilidad de evaluación por el Indecopi. ....	124
37 Excepción de incumplimiento: No aplicación por falta de simultaneidad entre pago de cuota (inicial) y avance de la obra en compraventa de bien futuro...	125
38 Entrega de obsequios en compraventa: Expectativa que productos sean entregados directamente sin necesidad de gestión con tercero.....	126
39 Modificaciones contractuales pactadas: Infracción insubsanable por no inclusión oportuna en minuta definitiva de compraventa. ....	127
40 Cambio de condición esencial para adoptar decisión de compra: Justificación de devolución de monto cancelado. ....	128
41 Cláusula de posible variación de características del inmueble: No inclusión de posibilidad de no construcción de partes del proyecto inmobiliario.....	129
42 Acuerdo de cambio de inmueble: Expectativa de obtener documento que acredite transferencia. ....	130
43 Modificación de precio y fecha entrega por cambios arquitectónicos coordinados: No configuración de método comercial coercitivo.....	131
44 Venta a tercero por inmobiliaria de inmueble adquirido: No justificación en falta de obtención de crédito hipotecario sin previa resolución contractual...	132
45 Obligación contenida en contrato con tercero: Deber de cumplimiento en favor del consumidor por repercutir en relación de consumo. ....	134
46 Restricción contractual de elección de entidad financiera: Método comercial coercitivo.....	134
47 Análisis de factibilidad crediticia antes de la venta: Inexistencia de obligación legal-contractual.....	135
48 Cláusula penal: Supuestos de inclusión usual en contratos (preparatorios o definitivos) de compraventa.....	135
49 Cláusula penal: Calidad de garantía extemporánea ante incumplimiento y no exclusión de incumplimiento de obligación inicial por pago. ....	136
50 Cláusula penal: Posibilidad de cuestionar en vía jurisdiccional porcentaje (excesivo) impuesto por inmobiliaria. ....	136
51 Cláusula penal: Competencia del Indecopi para verificar cálculo incorrecto.	137
52 Desistimiento de la compra: Infracción por retención de montos pagados si no se estableció penalidad de retención de pago.....	138
53 Desistimiento de la compra: No devolución de monto cancelado en caso de unilateralidad y no mediar causa imputable a inmobiliaria. ....	139
54 Cláusula resolutoria hasta cancelación total del precio (con reserva de propiedad): Infracción por inclusión en minuta con deuda ya cancelada. ....	140

55 Resolución de compraventa: Vigencia de relación de consumo respecto de obligaciones pendientes. .... 141

56 Resolución de compraventa: Competencia del Indecopi sobre hechos posteriores o generados. .... 142

57 Resolución de compraventa: Subsistencia de obligación de entrega de contrato. 143

58 Resolución (indebida) de compraventa: Competencia del Indecopi..... 144

59 Resolución de compraventa (preventiva): Vigencia de relación de consumo para restitución de monto cancelado (separación). .... 145

60 Resolución de compraventa por incumplimiento de pago: Competencia del Indecopi sobre devolución de importe solicitada..... 146

61 Cláusula de resolución por caso fortuito o fuerza mayor: No exigencia de inclusión como información legal mínima..... 147

62 Resolución de compraventa por caso fortuito o fuerza mayor: No configuración por gastos imprevistos por situación de salud de familiar. .... 147

63 Solicitud de devolución de arras: Equiparación a intención de resolución del contrato..... 149

64 Resolución judicial de compraventa: No configuración de litispendencia con procedimiento de violación de derechos del consumidor. .... 150

65 Resolución judicial de compraventa: Suspensión de procedimiento por necesidad de pronunciamiento previo en juicio posterior a la denuncia..... 151

66 Devolución de monto cancelado: Posibilidad de solicitud en vías administrativa (Indecopi) y judicial (resolución de contrato)..... 152

67 Devolución de monto cancelado: No justificación de no restitución por falta de liquidez de inmobiliaria..... 153

68 Devolución de monto cancelado: Rechazo implícito de pedido en comunicación al comprador de no procedencia de resolución de contrato..... 154

69 Causal resolutoria de calificación financiera del comprador: Equiparación a no mantención de capacidad de endeudamiento original..... 155

70 Contrato de obra: Inexistencia de obligación de suscripción contractual por escrito en caso de celebración verbal..... 156

71 Contrato de permuta (calificación de partes): Relación de consumo en venta de predio contra entrega de departamento por elementos y realidad..... 156

72 Pacto para sometimiento jurisdiccional de controversias contractuales: No afectación de competencia del Indecopi en materia de consumo. .... 157

73 Pacto arbitral: No limitación de competencia de Indecopi en materia inmobiliaria. .... 158

74 Comunicaciones contractuales: Invalidez de comunicación notarial recibida en el lugar de ejecución de obra de construcción (no domicilio contractual). 159



75 Comunicaciones contractuales: No necesidad de aviso previo de notificación en caso de ausencia (carta notarial resolutoria). ..... 160

76 Comunicaciones contractuales: Exigencia contractual de cartas domiciliarias no invalida otras comunicaciones realizadas. .... 161

## **CAPÍTULO IV**

### **CLÁUSULAS CON CARÁCTER ABUSIVO**

1 Denuncia de cláusula abusiva: Interés para obrar en caso de resolución de compraventa antes de denuncia..... 163

2 Denuncia de cláusula abusiva: Necesidad de invocar perjuicio o daño ocasionado por su aplicación o exigibilidad de cumplimiento. .... 164

3 Denuncia de cláusula abusiva: Imposibilidad de cuestionar la no inclusión de cláusula (penalidad) en contrato de compraventa..... 164

4 Denuncia de cláusula abusiva: Falta de interés para obrar por no celebración de contrato de compraventa inmobiliaria..... 165

5 Denuncia de cláusula abusiva: No carácter de adhesión o cláusula general del acuerdo de anulación de compraventa inmobiliaria..... 166

6 Declaración (parcial) de cláusula abusiva: No enervación de activación de resto de cláusula por inmobiliaria. .... 167

7 Supeditación de otorgamiento de escritura pública a voluntad de la inmobiliaria (renuncia a reserva de dominio): Cláusula abusiva. .... 168

8 Supeditación de firma de minuta a pago total de precio, culminación de trabajos y aprobación de habilitación urbana: Cláusula no abusiva..... 169

9 Supeditación de firma de minuta o escritura pública a culminación de trabajos y aprobación de habilitación urbana: Cláusula abusiva..... 170

10 Fijación de fecha de entrega “estimada” del inmueble: Cláusula abusiva..... 171

11 Posibilidad de modificación unilateral de acabados de inmueble: Cláusula abusiva. .... 172

12 Posibilidad de incumplimiento por variación de costo de insumos, materiales y/o de condiciones de financiación de proyecto: Cláusula abusiva. .... 173

13 Devolución de excedente pagado por resolución contractual con nueva venta del inmueble: Cláusula abusiva. .... 174

14 Limitación de derecho de resolución contractual o reintegro dinerario por diferencia de metraje: Cláusula abusiva. .... 176

15 Obligación de pago del impuesto predial del año de la venta: Cláusula abusiva. 178

16 Cláusula de venta ad corpus en contratación inmobiliaria: Cláusula no abusiva. 179

17 Prórroga automática de fecha de entrega por causas no imputables al proveedor inmobiliario: Cláusula no abusiva. .... 181

18 No devolución de precio total pagado tras desistimiento contractual y sin fecha de reembolso: Cláusula no abusiva..... 182

19 Reembolso de gastos de cobranza, intereses, comisiones, impuestos y otros por resolución por incumplimiento: Cláusula no abusiva..... 183

20 Asunción de costo de carta fianza por financiarse precio con entidad financiera distinta: Cláusula no abusiva. .... 184

21 No concesión contractual de periodo de gracia en crédito hipotecario: Cláusula no abusiva. .... 186

22 Cláusula penal: Carácter no abusivo por excesiva onerosidad existiendo garantía crediticia y sin penalidades a favor del comprador..... 187

23 Cláusula penal: No configuración de desventaja significativa (abusiva) por no aplicación contractual de penalidad por incumplimiento similar..... 188

24 Cláusula penal: No aplicación de regulación sobre cláusulas abusivas a valor fijado y base de cálculo (precio acordado)..... 189

25 Cláusula penal: Carácter no abusivo de aplicación de porcentaje respecto del precio del inmueble y no del monto pagado. .... 190

26 Cláusula penal: Carácter no abusivo de aplicación de porcentaje respecto del precio total y no del monto pagado hasta resolución contractual. .... 192

27 Cláusula penal: Carácter no abusivo de cobro de porcentaje (30%) del valor del inmueble por resolución del contrato..... 193

28 Cláusula penal: Carácter no abusivo de retención de porcentaje (50%) de ahorro hipotecario depositado por resolución solicitada por comprador..... 195

29 Cláusula penal: No relevancia de conducta de otras inmobiliarias sobre no abusividad de cobro de porcentaje (50 %) de valor del inmueble. .... 196

## **CAPÍTULO V**

### **DEBER DE INFORMACIÓN: ASPECTOS GENERALES Y SUPUESTOS**

1 Deber de información en contratos inmobiliarios: Alcances. .... 197

2 Proceso de compra: Periodo y finalidad de obtención de información necesaria sobre condiciones principales ofrecidas..... 198

3 Proceso de compra: Etapas y finalidad de obtención de información suficiente para la fase posterior de consolidación. .... 199

4 Requerimiento de información: Deber de brindar respuesta oportuna. .... 199

5 Mitigación de consecuencias por información inoportuna (no aplicación de arras): No subsanación de infracción..... 200

6 Pedido de información sobre inmueble adquirido: No infracción del deber de idoneidad por omisión de atención. ....	201
7 Información legal mínima de proveedores inmobiliarios: Grupos y tipos de información. ....	201
8 Información legal mínima de proveedores inmobiliarios: Obligación de cumplimiento al formularse la oferta o tratativas para adquisición del bien. ....	202
9 Información legal mínima de proveedores inmobiliarios: No enervación de deber por presunción de conocimiento de información registral.....	203
10 Información mínima sobre el contrato de compraventa: Proveedores responsables.....	204
11 Identificación del representante legal: Desestimación de señalamiento que información pudo obtenerse por Registros Públicos.....	205
12 Identificación del representante y cantidad de unidades inmobiliarias: oportunidad de información. ....	206
13 Identificación del representante legal, dirección del inmueble y datos de contacto: No ofrecimiento informativo a la suscripción de contrato de venta. ....	206
14 Memoria descriptiva del inmueble en minuta de compraventa: Información no obligatoria (no la calidad de información mínima).....	207
15 Información en cuadro de acabados: Expectativa de misma información graficada en planos entregados.....	208
16 Información relevante sobre áreas comunes (acabados y otros): Calidad de información mínima en contrato de compraventa.....	209
17 Identificación de partida matriz: Incumplimiento de exigencia legal mínima por consignación de partida matriz cerrada. ....	210
18 Situación legal de inmueble: Infracción de norma especial de protección del consumidor en contratos inmobiliarios por omisión informativa. ....	211
19 Situación legal de inmueble: No implicancia de conocimiento por visita a inmueble.....	212
20 Partida registral de inmueble o del predio matriz: Deber de información en etapa inicial (preventiva).....	213
21 Independización sujeta a prescripción adquisitiva: Insuficiencia de solo informar sujeción a la aprobación de otras entidades administrativas.....	213
22 Fecha de inicio de obras: Falta de vinculatoriedad de información trasladada en conversación coloquial (WhatsApp) y que refiera a una fecha aproximada...	214
23 Fecha de entrega de inmueble: Deber de información.....	216
24 Fecha de entrega de inmueble: Expectativa de que se informe nuevo plazo de entrega en caso de incumplimiento de plazo original.....	216
25 Fecha de entrega de áreas comunes en proyecto en etapas: Deber de información.....	217

26 Precio total mayor por aplicación contractual de intereses (financiamiento directo):  
 No omisión de deber de información. .... 218

27 Precio total por financiamiento (directo) mayor a precio al contado informado:  
 Carácter oportuno de información por suscripción de proforma..... 219

28 Medio de pago (emisión de letras de cambio): Deber de información oportuna.. 220

29 Emisión de letras de cambio: Insuficiencia de información posterior al pacto de  
 arras. .... 221

30 Cláusula penal: No exigencia de estipulación *per se* como información mínima en el  
 contrato de compraventa. .... 222

31 Hipoteca sobre el inmueble: Inoportunidad de información a la suscripción del  
 contrato de compraventa. .... 223

32 Embargo sobre el inmueble: No posibilidad de comunicación antes de su inscripción  
 registral..... 224

33 Embargo en forma de inscripción en la partida matriz: Información no obli  
 gatoria..... 225

34 Medida cautelar (anotación de demanda) sobre predio de ubicación de inmueble:  
 Deber de información. .... 226

35 Incidencia en partida o demora de inscripción registrales: Expectativa de ser  
 informado sobre hechos suscitados..... 227

36 Conocimiento dependencia de inscripción sobre predio matriz: No implicancia de  
 conocimiento de no inscripción de venta. .... 228

37 Cesión de posición contractual de terreno matriz (no al vendedor): Deber de  
 información. .... 229

38 Cesión de posición contractual de predio matriz (para saneamiento): Deber de  
 información. .... 230

39 Cesión de derechos y obligaciones sobre resolución de habilitación urbana: Deber de  
 información. .... 231

40 Demanda de nulidad sobre inmueble posterior a la venta: Deber de informa  
 ción..... 232

41 Demanda de nulidad sobre predio matriz con posterioridad a la venta: Deber de  
 información. .... 233

42 Demanda de nulidad sobre predio matriz posterior a compromiso de venta: Deber de  
 información. .... 234

43 Deuda existente por venta de terreno matriz: Deber de información aun asumiéndose  
 conocimiento del hecho por comprador..... 235

44 Convenio de financiamiento de proyecto inmobiliario entre inmobiliaria y entidad  
 financiera: Deber de información..... 236

45 Cambio de entidad que financia proyecto inmobiliario: Información no obligatoria  
 por falta de implicancias negativas para el comprador. .... 237

46 Rechazo de crédito hipotecario conocido por inmobiliaria: Información no obligatoria. ....	238
47 Observaciones al bono habitacional familiar: Necesidad de comunicación oportuna. ....	239
48 Procedimiento de duplicidad registral: Deber de información. ....	240
49 Anotación preventiva (posterior) de Provías: Deber de información. ....	240
50 Existencia de anterior propietario: Información no obligatoria de no existir controversia legal sobre inmueble.....	241
51 Etapa de ubicación de inmueble: Información relevante e infracción por cambio aun sin variación de dirección.....	242
52 Cambio de etapas (número) de proyecto inmobiliario: Deber de información oportuno (no en acto de entrega de áreas comunes). ....	243
53 Inconvenientes en trámite municipal de habilitación urbana: Deber de información.....	244
54 Estado de habilitación urbana y saneamiento: Información no obligatoria cuando inmueble se encuentra en zona urbana. ....	244
55 Forma de independización: Información no obligatoria.....	245
56 Riesgo por la ubicación del inmueble: Deber de información por conocimiento aun sin pronunciamiento oficial de autoridad. ....	245
57 Condición de sismorresistente del inmueble: No exigencia de entrega de certificado como información mínima.....	246
58 Riesgo bajo de inundación: Carácter veraz de información ante evento climático extraordinario (Fenómeno del Niño Costero). ....	247
59 Inmuebles fuera de oferta inmobiliaria: Información no relevante. ....	248
60 Tipo de edificaciones o comercios en zona de proyecto inmobiliario: Información no obligatoria. ....	249
61 Existencia de grifo junto a proyecto inmobiliario: Información no obligatoria. ....	250
62 Situación de inmueble contiguo (falta de tarrajeo y pintura): Información no obligatoria. ....	250
63 Características del terreno y zonas adyacentes: Inoponibilidad de exigencia de conocimiento. ....	251
64 Colindancia de inmueble con áreas comunes recreativas: Deber de información. ....	252
65 Modificación de proyecto inmobiliario: No infracción por conocimiento vía documental del comprador aun con disconformidad en el acta de entrega. ....	253
66 Modificación de inmueble contemplada en planos no revisados (compra en edificio construido): Infracción del deber de información.....	254
67 Fachada del inmueble: Necesidad de informar cambio sustancial producido por modificación de elemento (ventana) solicitada por comprador. ....	255

68 Vista abierta (hacia zona específica): No consideración como referencial de ubicación de los ambientes en plano del inmueble (distribución). ..... 255

69 Reducción de metraje (de habitación): Insuficiencia de entrega de planos para comunicación fehaciente..... 257

70 Material utilizado en construcción: No necesidad de comunicación en etapa previa a celebración de compraventa..... 258

71 Material utilizado en construcción (*drywall*): Deber de información..... 258 72

Material utilizado en acabados: Deber de información. .... 259 73

Empleo de material *drywall*: Deber de información..... 259

74 Empleo de material *drywall*: Asunción de que acabados serán de cemento por omisión informativa. .... 260

75 Variación de distribución y acabados: Deber de información oportuna. .... 260

76 Fallas anteriores en ascensor (solucionadas): Responsabilidad por no información a nuevo propietario..... 261

77 Estacionamiento no techado: No subsanación de falta de información con ofrecimiento de otro estacionamiento (techado y contiguo)..... 262

78 Rejilla de ventilación en techo de estacionamiento: Deber de información... 263

79 Tipo de cimentación reglamentaria de edificación (pared medianera): Información detallada no obligatoria (superposición en terrenos contiguos)..... 264

80 Condiciones de prestación de servicios (agua y desagüe): No imputación de falta de idoneidad por omisión informativa. .... 266

81 Condiciones de servicio (agua potable) de no responsabilidad del vendedor: Deber de información. .... 267

82 Información técnica sobre servicios públicos: Información no obligatoria... 267 83

Tipo de sistema de desagüe: Información no relevante. .... 268

84 Oportunidad de implementación de desagüe habilitado: Información no obligatoria..... 268

85 Cesión de aportes de áreas para fines de recreación pública: Información no obligatoria. .... 269

86 Reserva de información por Indecopi: Documentación sobre costos incurridos en la construcción del inmueble..... 270

## CAPÍTULO VI

### PUBLICIDAD INFORMATIVA

1 Aviso publicitario: Calidad de prueba válida de ofrecimiento aun sin consignación de razón social, representante o domicilio de inmobiliaria.....	271
2 Publicidad escrita de bien inmueble futuro de primer uso: Competencia de la CPC sobre afectaciones concretas a derechos de los consumidores.....	271
3 Publicidad informativa: Expectativa de cumplimiento de ofrecimientos publicitarios en contrato preparatorio con obligaciones de definitivo. ....	273
4 Publicidad informativa: Expectativa de cumplimiento de aspectos ofrecidos por falta de precisión sobre diferencia de inmuebles ofertados.....	274
5 Publicidad informativa: Generación de expectativa sobre aspectos estéticos de la construcción.....	275
6 Publicidad informativa: Integración al contrato de venta y obligación de cumplir características ofrecidas de proyecto inmobiliario.....	275
7 Publicidad informativa: Integración al contrato de venta y obligación de cumplir características publicitarias de edificación (fachada).....	276
8 Publicidad informativa: Relevancia en decisión de consumo de información sobre fachada de edificio.....	277
9 Publicidad informativa: No obligatoriedad de ofrecimiento (conexión a gas natural) por exclusión expresa en contrato de compraventa.....	277
10 Publicidad informativa: Falta de responsabilidad por imágenes de referencia sin existir compromiso contractual. ....	278
11 Publicidad informativa: Responsabilidad por ofrecimiento realizado en brochure de empresa consorciada.....	279
12 Ofrecimiento de fecha de entrega de inmueble: Prevalencia de regulación contractual.....	280
13 Ofrecimiento de dormitorios de concreto: Falsedad informativa por pared divisoria de material <i>drywall</i> (dormitorios). ....	281
14 Ofrecimiento de muros verdes (sistema termostático) en fachada de edificio: Insuficiencia de enredaderas (pequeñas) en crecimiento.....	282
15 Ofrecimiento de jardín: Expectativa de jardín natural (no artificial).....	283
16 Ofrecimiento de gestión de crédito hipotecario: Obligación aún no se pruebe acceso a publicidad. ....	284
17 Ofrecimiento de acceso a crédito hipotecario con pago de cuota inicial: No impedimento de valoración de reporte de central de riesgos.....	285
18 Ofrecimiento de acceso a crédito hipotecario con pago de cuota inicial: Prevalencia sobre cláusula de responsabilidad del comprador.....	286
19 Ofrecimiento de urbanización “muy segura”: No obligación de brindar servicio de vigilancia. ....	287

20 Ofrecimiento de centro comercial propio en urbanización: No contradicción con ofrecimiento en otro folleto de cercanía a centro comercial. ....	287
21 Ofrecimiento de zona no inundable: Obligación de efectuar gestiones necesarias (obtener certificado de inexistencia de restos arqueológicos).....	288
22 Indicación “venta de lotes con escritura pública”: No implicancia de asunción de gastos de escritura pública.....	289
23 Existencia de otros inmuebles disponibles no ofrecidos: Insuficiencia probatoria de partidas registrales con escrituras de fecha posterior. ....	290
24 Departamento piloto: No consideración de ofrecimiento de implemento (tipo de grifería) no incluido en contrato de venta. ....	291
25 Invitación a exposición o feria inmobiliaria: Deber de asistentes de prever intención de captación de potenciales compradores. ....	291

## **CAPÍTULO VII**

### **ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE**

1 Deber de entrega de documentación: No cumplimiento con sola posibilidad de revisión en establecimiento de inmobiliaria.....	293
2 Entrega de partida registral y minuta: No responsabilidad por demora prevista por hipoteca sobre terreno matriz.....	294
3 Entrega de declaratoria de fábrica e independización: No exigencia de validaciones técnicas para determinar daño por incumplimiento.....	295
4 Entrega de resolución municipal y plano de aprobación de proyecto de habilitación en bien futuro (lote): Información mínima sobre compraventa.....	296
5 Entrega de documentos y títulos relativos a la propiedad: Calidad de garantía legal.....	296
6 Entrega de documentos y títulos relativos a la propiedad: Alcances.....	297
7 Entrega de documentos preliminares o copia parcial de contrato no firmado: No impedimento legal.....	298
8 Entrega de contrato de venta no suscrito por inmobiliaria (documento preliminar): Justificación por carecer de representantes legales en provincia. ....	298
9 Entrega de contrato (compromiso de compraventa): Deber de agotar todo medio al alcance.....	300
10 Entrega de anexos como información mínima sobre compraventa: No necesidad en tratos en etapa preliminar. ....	300
11 Minuta de compraventa: No exigencia legal de entregarla con firmas legalizadas.....	301



12 Entrega de minuta de compraventa: No aplicación de condición suspensiva (habilitación urbana e independización) por tramitación temporal no idónea...	302
13 Entrega de reglamento interno: Obligación de entregar documentación que acredite su existencia. ....	303
14 Entrega de reglamento interno: No obligación de informar o exponer su contenido salvo solicitud expresa del comprador. ....	303
15 Entrega de nuevo reglamento interno (modificaciones): Obligación legal de inmobiliaria. ....	304
16 Entrega de manuales y documentos sobre uso de bienes de edificación: Obligatoriedad.....	305
17 Entrega de manual de usuario: No posibilidad de contravención contractual ni exclusión respecto de bienes implementados o no (con acabados). ....	306
18 Entrega de documentación sobre representación, propiedad matriz y licencia de construcción: No obligatoriedad a la suscripción contractual.....	307
19 Entrega de planos: Expectativa de entrega y firma por profesionales responsables.....	308
20 Entrega de planos: Expectativa de inclusión de modificaciones acordadas. ..	310
21 Entrega de planos de aprobación de anteproyecto o proyecto y de distribución: No obligatoriedad legal en bien inmueble terminado.....	311
22 Entrega de plano <i>as built</i> (obra terminada): Obligación legal. ....	311
23 Entrega de planos estructurales, eléctricos y sanitarios: Inaplicación de condiciones contractuales y no razonabilidad de traslado solo verbal. ....	312
24 Entrega de planos de servicios: Idoneidad de entrega en CD.....	313
25 Entrega de planos de servicios: Necesidad de firma por profesionales responsables.....	314
26 Entrega de planos de servicios: Garantía implícita de firma por profesionales responsables. ....	315
27 Entrega de planos estructurales de ampliación: Obligatoriedad en solicitud de ampliación o remodelación posterior a suscripción contractual. ....	316
28 Entrega de estudio de impacto ambiental (EIA): No obligatoriedad ni necesidad. ....	316
29 Falta de entrega de documentación (expediente técnico de obra): Carga de prueba de inmobiliaria. ....	317

## **CAPÍTULO VIII**

**ACTOS ADMINISTRATIVO-MUNICIPALES,  
NOTARIALES Y REGISTRALES**

1 Deber de diligencia del proveedor inmobiliario: Efectuar lo necesario para que autoridades cumplan funciones para ulterior cumplimiento contractual. ....	319
2 Deber de saneamiento: Expectativa de adquirir inmueble (estánd) sobre terreno saneado.....	319
3 Deber de saneamiento: Subsistencia de obligación frente al comprador en caso de transferencia del inmueble a tercero.....	320
4 Deber de saneamiento: Inoponibilidad al comprador de incumplimientos atribuibles a anterior administración de la inmobiliaria.....	321
5 Deber de saneamiento: No calidad de hecho fortuito de inconvenientes sostenidos con anterior propietario del inmueble. ....	321
6 Deber de saneamiento (registrar): Expectativa de realización de trámites por inmobiliaria (inscripción de declaratoria de fábrica y junta de propietarios). ....	322
7 Deber de saneamiento (registrar): Expectativa de gestiones pertinentes y oportunas a la entrega del inmueble.....	323
8 Compromiso de ayuda a inscripción registral (cuota de áreas comunes): Con figuración de obligación por lenguaje empleado y fijación de plazo.....	323
9 Tramitaciones administrativas inmobiliarias: Diligencia mínima de acogerse al silencio administrativo positivo en trámites ante entidades.....	324
10 Tramitaciones administrativas inmobiliarias: Consideración de plazos de aprobación de autoridades para el cumplimiento.....	326
11 Tramitaciones administrativas inmobiliarias: No verificación por el Indecopi de validez de actos ni responsabilidad de funcionarios (municipales). ....	326
12 Invalidez de informe técnico municipal: Necesidad de cuestionamiento previo ante la autoridad administrativa emisora. ....	327
13 Habilitación urbana: No carácter de título habilitante para construcción de obra.....	328
14 Habilitación urbana: Responsabilidad por falta de agilización de trámite iniciado.....	328
15 Habilitación urbana: No calidad de áreas comunes de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública.....	329
16 Levantamiento topográfico (predio matriz): No responsabilidad de proveedor inmobiliario.....	330
17 Falta de licencia de construcción: Incompetencia de verificación por el Indecopi.....	332
18 Falta de licencia de construcción: Competencia del Indecopi por defraudación de expectativas del comprador. ....	332
19 Independización: Carácter consustancial al contrato de compraventa. ....	334
20 Independización: Expectativa de periodo aproximado de inscripción registral por comunicaciones remitidas al comprador sin existir plazo contractual. ....	335

21 Independización: Obligación de apelar tacha de título de inscripción. ....	335
22 Independización (e instalación de redes de luz, agua y desagüe): Inexistencia de plazo razonable en venta de inmueble sin habilitación urbana aprobada. ....	336
23 Falta de independización: Improcedencia de denuncia por subsanación antes de notificación de imputación de cargos. ....	338
24 Obligación de realizar actos y suscribir documentos para formalizar transferencia: No implicancia de señalar fecha ni notaría pública. ....	338
25 Redacción de minuta de compraventa: Expectativa de no presentación de cierto tipo de inconvenientes (incoherencia de pacto resolutorio).....	339
26 Firma de minuta de compraventa: Detención por inmobiliaria de mecanismos necesarios para cumplimiento.....	340
27 Firma de minuta de compraventa: No afectación de idoneidad por demora imputable en caso de condicionamiento a trámite de habilitación urbana.....	341
28 Elevación de escritura pública: Responsabilidad del proveedor por el trámite salvo pacto en contrario. ....	342
29 Elevación de escritura pública: Oponibilidad de condicionamiento a pago determinable por inmobiliaria (gastos por habilitación urbana). ....	342
30 Elevación de escritura pública: Justificación de negativa de cambio de titularidad a falta de ofrecimiento expreso o garantía implícita.....	343
31 Elevación de escritura pública: Obligación de cumplimiento independientemente de suscripción de fideicomiso respecto del inmueble. ....	344
32 Incumplimiento de elevación de escritura pública: Responsabilidad de inmobiliaria por desvinculación de entidad financiera original del proyecto. ....	345
33 Inscripción registral de propiedad: No obligación de entregar partida registral de compraventa al comprador. ....	346
34 Inscripción registral de propiedad: Expectativa de realización en plazo razonable.....	348
35 Inscripción registral de propiedad: Responsabilidad por tiempo transcurrido aún con condicionamiento a previa habilitación urbana e independización... ..	348
36 Venta unilateral de unidades inmobiliarias (estacionamiento y depósito): Expectativa de registro independiente.....	349
37 Levantamiento de hipoteca: Perjuicio por incumplimiento por dificultades para transferir la propiedad. ....	350
38 Levantamiento de hipoteca: No afectación de expectativa de adquirir inmueble sin cargas ni gravámenes por falta de plazo de cumplimiento.....	351
39 Levantamiento de hipoteca: No obligación por prevalencia de publicidad registral sobre declaración de inmueble libre de cargas y gravámenes. ....	352
40 Levantamiento de hipoteca: No justificación de incumplimiento por mantener inmobiliaria obligaciones pendientes con entidad financiera. ....	353

41 Levantamiento de hipoteca: Obligación de gestión por el comprador (no por el banco) por asunción de costos para inscripción de cancelación de mutuo. 354

42 Levantamiento de hipoteca (predio matriz): No justificación en actos de la autoridad pública por incumplimiento de la inmobiliaria..... 355

43 Gastos notariales: No asunción por el comprador en caso de modificación contractual por errores de la inmobiliaria. .... 356

44 Gastos notariales: No asunción por el comprador en caso de adenda contractual en interés de la inmobiliaria..... 357

45 Declaración de tributos municipales: Acreditación de transferencia de dominio con acta de entrega y sin exigencia de previa independización..... 358

46 Pago de tributos municipales: No necesidad de conformidad de obra para asunción por el comprador. .... 359

47 Pago de tributos municipales: No impedimento por existencia de fideicomiso sobre inmueble adquirido..... 360

## **CAPÍTULO IX**

### **PAGO DEL PRECIO Y FINANCIAMIENTO**

1 Obligación dineraria (pago del precio): Naturaleza de obligación de resultado. 361

2 Precio del inmueble: Incompetencia del Indecopi para determinar carácter elevado. .... 361

3 Precio del inmueble: Incompetencia del Indecopi para analizar carácter excesivo en denuncia de haberse recibido un inmueble distinto del ofrecido. .... 362

4 Precio del inmueble: Carácter no sancionable de supuesta sobrevaloración por diferencia con valor comercial a efectos hipotecarios. .... 363

5 Precio del inmueble: Improcedencia de peritaje para determinar superioridad de valor respecto del valor comercial. .... 364

6 Pago de separación de inmueble: Obligación de entregar comprobante de pago aun con devolución posterior del importe..... 364

7 Pago del precio: Necesidad de comunicar y solicitar nulidad contractual para justificar incumplimiento. .... 365

8 Pago del precio: Falta de caso fortuito por no acceso a crédito hipotecario (por reporte en central de riesgo)..... 366

9 Pago del precio (cuotas): Obligación de devolución inmediata de título valor (letra de cambio). .... 367

10 Pago del precio (cuotas): Inexistencia de obligación legal de entregar al comprador copia de títulos valores completos (letras de cambio) aceptados. .... 368

11 Compensación de cuotas impagas: Necesidad de pacto para efectuarse con (supuesto) pago de cuota inicial.....	369
12 Retraso de pago de cuota: Aplicación del Código Civil sobre vencimiento del plazo en día inhábil para el cobro de intereses moratorios y otros conceptos..	370
13 Requerimiento de pago adicional por cambio del proyecto inmobiliario: Configuración de método comercial coercitivo.....	372
14 Comprobante de pago: Responsabilidad por correspondencia con la realidad de información contenida (etapa de proyecto inmobiliario). .....	373
15 Entrega de recibo por pago parcial: No violación de derechos al consumidor (pago de saldo por sistema bancario).....	374
16 Devolución de letra de cambio por pago: No necesidad de requerimiento por el comprador.....	375
17 Falta de entrega de constancia de pago (precio): Competencia de Indecopi. .	376
18 Falta de entrega de boleta o factura (servicio de construcción): Incompetencia del Indecopi.....	378
19 Reputación financiera propia: Responsabilidad de conocimiento antes de suscripción de compraventa.....	378
20 Crédito hipotecario: Falta de unidad de negocio con contratos de financiamiento y compraventa.....	379
21 Crédito hipotecario: No posibilidad de evaluación de validez de parámetros o criterios de la entidad financiera para su otorgamiento.....	380
22 Tasación inmobiliaria (crédito hipotecario): No obligación de realizar nueva medición de área perimétrica por posible diferencia de metraje. ....	381
23 Preclasificación por inmobiliaria (crédito hipotecario): Expectativa de obtención de condiciones previstas frente a entidad financiera.....	383
24 Cuota inicial ofrecida menor a la bancaria: Infracción del deber de idoneidad.	384
25 Obligación de emisión de carta fianza por inmobiliaria: Aplicación de fecha máxima de pago de precio como fecha límite a falta de pacto. ....	385
26 Contrato de <i>factoring</i> con entidad financiera: Naturaleza no modificatoria de compraventa inmobiliaria y no necesidad de consentimiento del comprador.	386
27 Contrato de <i>factoring</i> con entidad financiera: No obligación de inmobiliaria de entregar de letras de cambio canceladas (cuotas inmobiliarias). ....	387
28 Contrato de <i>factoring</i> con entidad financiera: Obligación de inmobiliaria de comunicar prepago de comprador en caso de acuerdo de traslado de pagos..	388
29 Contrato de <i>factoring</i> con entidad financiera: No obligación de inmobiliaria de fijar nuevo cronograma de pago de letras de cambio en caso de prepago.	389
30 Contrato de <i>factoring</i> con entidad financiera: Obligación de reportar a Central de Riesgos de la SBS estado de crédito del comprador. ....	390
31 Contrato de <i>factoring</i> con entidad financiera: No variación de términos de compraventa por reporte negativo a Central de Riesgos de la SBS.....	391

## CAPÍTULO X

### ENTREGA DEL INMUEBLE

1 Obligación de entrega del inmueble: Expectativa de recibir inmueble culminado y listo para residir.....	393
2 Obligación de entrega del inmueble: Expectativa de recibir inmueble completo (áreas comunes y todo tipo de instalación). .....	394
3 Obligación de entrega del inmueble: Expectativa de recibir inmueble con características ofrecidas (completo) y cálculo de penalidad.....	394
4 Obligación de entrega del inmueble: No cumplimiento en caso de resolución del contrato por inmobiliaria previa al pago efectuado del total del precio....	396
5 Obligación de entrega del inmueble: Sujeción a plazo estimable en caso de entrega sujeta a condiciones contractuales.....	396
6 Obligación de entrega de inmueble ofertado: No enervación por contemplación de inmueble distinto en compraventa inscrita.....	397
7 Obligación de entrega de inmueble: Expectativa de recibir llave de acceso al edificio (puerta principal).....	398
8 Falta de entrega de llaves de inmueble y control de estacionamiento: Necesidad de probanza (al menos indiciaria) por el comprador.....	399
9 Entrega de inmueble (lote) “sin existencia jurídica”: Responsabilidad de entregar bien saneado y conforme a lo pactado.....	400
10 Entrega de bienes (áreas) comunes: Necesidad de descripción específica y entrega formales.....	400
11 Entrega de bienes (áreas) comunes: No implicancia de aceptación con sola aceptación de bienes de uso exclusivo.....	401
12 Entrega de bienes (áreas) comunes: Expectativa de recepción junto con inmueble por falta de fecha cierta. ....	402
13 Entrega de bienes (áreas) comunes: Razonabilidad de realización informada a la culminación del proyecto inmobiliario.....	403
14 Entrega de bienes (áreas) comunes: No responsabilidad por no culminación contractualmente contemplada en proyecto a desarrollarse en etapas.....	403
15 Falta de inicio de obras: Capacidad plena de inmobiliaria para establecer plazos o formas de iniciar y avanzar construcción de inmueble.....	404
16 Falta de inicio de obras: No configuración de incumplimiento por falta de plazos de construcción (fecha exacta de inicio).....	405
17 Cláusula de inicio de construcción con preventas exigidas por entidad financiera: Oponibilidad solo en caso de financiación del proyecto.....	406

18 Fecha de entrega de inmueble: Pacto implícito de nueva fecha por permitirse modificaciones al inmueble con posterioridad.....	407
19 Fecha de entrega de inmueble: Implicancia de evaluación por inmobiliaria de existencia de inmueble y factibilidad de traspaso al comprador.....	408
20 Fecha de entrega de inmueble: Insuficiencia de fijar solo plazo de no posibilidad de reclamo de entrega. ....	409
21 Fecha de entrega “estimada”: No razonabilidad de sujetar entrega a condiciones en control de inmobiliaria o terceros sin límites máximos. ....	409
22 Fecha de entrega “estimada”: Razonabilidad de consideración como fecha definitiva de entrega.....	411
23 Error (tipográfico) en fecha contractual de entrega: Evidencia por condicionamiento de entrega al posterior pago total del precio. ....	412
24 Falta de plazo de entrega: Aplicación de plazo otorgado en habilitación urbana para ejecución de obra.....	412
25 Falta de plazo de entrega: No aplicación de plazo de licencia de habilitación urbana al existir pruebas de plazo aproximado.....	413
26 Prórroga del plazo de entrega: Necesidad de comunicación formal, directa y oportuna por iniciativa propia (no vía descargos en otro procedimiento). ....	414
27 Prórroga del plazo de entrega: Insuficiencia de probar el simple conocimiento del comprador.....	415
28 Prórroga del plazo de entrega (caso fortuito, fuerza mayor, hecho de tercero): Necesidad de comunicación antes de la fecha pactada.....	416
29 Derecho de expresar por escrito aprobación o no del inmueble: No limitación del derecho de desaprobación de entrega.....	417
30 Adelanto de entrega (informado): Obligación de cumplimiento aun existiendo fecha contractual de entrega.....	418
31 Acto de entrega: Determinación de ausencia del comprador al no acudir de forma puntual. ....	418
32 Acta de entrega: Finalidad. ....	419 33
Acta de entrega: Expectativa de recepción. ....	419
34 Acta de entrega: Expectativa de firma por representante de proveedor al momento de la entrega. ....	420
35 Acta de entrega: No liberación de responsabilidad por desperfectos del inmueble con lectura y firma por comprador. ....	421
36 Acta de entrega: No implicancia de plena conformidad por suscripción sin observaciones.....	422
37 Acta de entrega: Suscripción en conformidad no resta defectos visibles posteriores a ser atendidos por inmobiliaria.....	423
38 Acta de entrega: No necesidad de dejar constancia expresa de entrega de aires. ....	423

39 Incumplimiento (demora) de entrega: No eximición de responsabilidad por calidad de bien inmueble futuro.....	424
40 Incumplimiento (demora) de entrega: No eximición de responsabilidad por falta de reclamación anterior.....	425
41 Incumplimiento (demora) de entrega: Necesidad de probar falta de entrega (insuficiencia del solo señalamiento). .....	425
42 Incumplimiento (demora) de entrega: No exoneración de responsabilidad por problemas con entidad financiera.....	426
43 Incumplimiento (demora) de entrega: No exoneración de responsabilidad por demora en preventa de inmuebles (departamentos) de proyecto inmobiliario.	427
44 Incumplimiento (demora) de entrega: No exoneración de responsabilidad por extorsión por delincuentes (pagos de cupos). .....	428
45 Incumplimiento (demora) de entrega: No exoneración de responsabilidad por paralización municipal por daño a predio colindante. ....	428
46 Incumplimiento (demora) de entrega: Desestimación de alegación de que se vienen levantando observaciones municipales y otras.....	430
47 Incumplimiento (demora) de entrega: No eximición de responsabilidad por paralización de obras por entidades de servicios públicos (riesgo eléctrico).	430
48 Incumplimiento (demora) de entrega: No subsanación con corrección de conducta antes de notificación de imputación de cargos. ....	432
49 Incumplimiento (demora) de entrega: No eximición de responsabilidad por puesta a disposición de inmueble y penalidad antes de denuncia.....	433
50 Incumplimiento (demora) de entrega: No enervación de responsabilidad por pago de compensaciones económicas reparadoras del daño.....	434
51 Incumplimiento (demora) de entrega: No eximición de responsabilidad por realización de mejoras gratuitas a inmueble como forma de compensación. .	434
52 Incumplimiento (demora) de entrega: No subsanación por ofrecimiento de reembolso de gastos por concepto de alquiler. ....	435
53 Incumplimiento (demora) de entrega: No oponibilidad de hechos ocurridos (caso fortuito) tras vencimiento del plazo contractual primigenio. ....	436
54 Incumplimiento (demora) de entrega: No eximición de responsabilidad por allanamiento a denuncia.....	437
55 Previsión contractual de demora de entrega por trámites municipales: Liberación de responsabilidad solo por causas no imputables.....	438
56 Demora de entrega por fallecimiento de aportante al proyecto: No constitución de causa razonable para exceso (mayor a un año). ....	439
57 Demora de entrega de áreas de recreación: Falta de idoneidad aun cuando ningún propietario haya ocupado su inmueble (lotes). ....	439
58 Error (tipográfico) en fecha contractual de inicio de penalidad: Configuración por no razonabilidad de posterioridad de fecha de entrega del inmueble.....	441



59 Penalidad por incumplimiento (retraso) de entrega: No obligación legal de inclusión..... 441

60 Penalidad por retraso de entrega en contrato preparatorio: Permanencia en caso no se deje sin efecto en contrato definitivo de venta. .... 442

61 Penalidad por retraso de entrega: No obligatoriedad legal de inclusión..... 442

62 Penalidad por retraso de entrega: No enervación de responsabilidad administrativa de inmobiliaria por acuerdo de pago..... 443

63 Penalidad por retraso de entrega: No eximición de responsabilidad de inmobiliaria por realización del pago..... 444

64 Penalidad por retraso de entrega: No implicancia de conformidad con retraso por cobro de comprador. .... 445

65 Penalidad por retraso de entrega: No descuento de días de demora en pago de cuotas por comprador a falta de acuerdo expreso..... 445

66 Penalidad por retraso de entrega: Posibilidad de análisis independiente del supuesto de entrega tardía del inmueble. .... 446

67 Penalidad por mes de retraso de entrega: Exigencia de transcurso de mes completo para aplicación. .... 448

68 Penalidad por mes de retraso en la entrega: No admisión de pago total recién con entrega de inmueble. .... 449

## **CAPÍTULO XI**

### **IDONEIDAD DEL INMUEBLE: ASPECTOS GENERALES**

1 Idoneidad del inmueble: Competencia del Indecopi para analizar defectos en inmueble..... 451

2 Idoneidad del inmueble: Carácter de garantía legal de requisito obligatorio en el RNE y aplicación del Código de Consumo..... 451

3 Idoneidad del inmueble: Expectativa de recibir inmueble con área física reflejada en documentos registrales. .... 452

4 Idoneidad del inmueble: Expectativa de construcción cumpliendo características acordadas en el proyecto..... 453

5 Idoneidad del inmueble: Expectativa de construcción conforme a especificaciones técnicas sectoriales..... 454

6 Idoneidad del inmueble: Expectativa de construcción conforme a parámetros normativos de diseño y construcción vigentes..... 455

7 Idoneidad del inmueble: Expectativa de construcción íntegra con ladrillos en zona urbana. .... 456

8 Idoneidad del inmueble: Expectativa de ampliación con igual material que el resto del inmueble (material noble).....	456
9 Idoneidad del inmueble: Expectativa de realización óptima sin defectos estructurales de riesgo para integridad física o salud.....	457
10 Idoneidad del inmueble: Expectativa de no presencia de desperfectos aun subsanables o no riesgosos para la vida o salud.....	458
11 Idoneidad del inmueble: Expectativa de adquirir inmueble nuevo sin presencia de defectos (filtración de agua en baño).....	458
12 Idoneidad del inmueble: No responsabilidad por falta de estructuras no ofrecidas contenidas en plano no visto al comprarse inmueble construido.....	459
13 Idoneidad del inmueble: No descarte de existencia de defectos (filtraciones) por contarse con licencia o conformidad de obra municipales.....	460
14 Idoneidad del inmueble: Necesidad de análisis desde entrega y no desde conocimiento del desperfecto por inmobiliaria.....	461
15 Idoneidad del inmueble: Posibilidad de cuestionamiento posterior en caso de no consignación de observación en acta de entrega.....	461
16 Idoneidad del inmueble: No descarte de defectos verificados en diligencia de inspección por contarse con conformidad de obra.....	462
17 Idoneidad del inmueble: No impedimento de corroboración en caso de conformidad de obra municipal o falta de observaciones.....	463
18 Idoneidad del inmueble: No posibilidad de retención de parte del precio pagado ante resolución por carencia de idoneidad.....	464
19 Idoneidad del inmueble: Responsabilidad del comprador de asesorarse e investigar zona de ubicación del inmueble a adquirir.....	465
20 Idoneidad del inmueble: No responsabilidad por sonidos excesivos en zona de ubicación.....	465
21 Idoneidad del inmueble: No responsabilidad por accidentes naturales u obras fuera de linderos de oferta inmobiliaria.....	466
22 Idoneidad del inmueble: No responsabilidad por obras fuera de proyecto inmobiliario (poste eléctrico).....	467
23 Idoneidad del inmueble: No responsabilidad por contaminación de zona de ubicación por actividades de terceros.....	468
24 Modificación del inmueble (contra lo pactado): No habilitación de decidir características que resultan más beneficiosas para el comprador.....	469
25 Garantía por fallas estructurales: No aplicación a responsabilidad por venta de inmueble con defectos estructurales (aplicación de multa municipal).....	470
26 Garantía por fallas estructurales: No aplicación por desperfectos producidos en acabados (puertas).....	471
27 Responsabilidad por fallas en inmueble: Aplicación de plazo legal de garantía sin perjuicio de responsabilidades contractuales de consumo.....	472

28 Responsabilidad por fallas en inmueble: No exoneración en caso de falta de comunicación de daños (por el cliente) existiendo garantía. ....	473
29 Responsabilidad por fallas en inmueble: Existencia de defectos evidenciables de manera inmediata (defectos en muebles de cocina).....	474
30 Responsabilidad por fallas en inmueble: Limitación a desperfectos dentro de proyecto inmobiliario salvo condición u ofrecimiento distinto. ....	475
31 Responsabilidad por fallas en inmueble: Ejecución de acciones necesarias para evitar alteración del inmueble por terceros.....	475
32 Responsabilidad por fallas en inmueble: Ejecución de acciones necesarias ante fallo de operarios para evitar daño por agentes externos.....	476
33 Responsabilidad por fallas en inmueble: No desvirtuación por reparaciones efectuadas por el comprador. ....	477
34 Responsabilidad por fallas en inmueble: No exoneración por ausencia del defecto en otros departamentos de edificio.....	477
35 Responsabilidad por fallas en inmueble: No exoneración por coordinaciones efectuadas para subsanación de desperfecto. ....	478
36 Responsabilidad por fallas en inmueble: Desestimación por desperfecto no observado en acta de entrega y tiempo transcurrido (más de un año). ....	478
37 Responsabilidad por fallas en inmueble: No eximición por construcción de piso superior bajo control de la inmobiliaria. ....	479
38 Solicitud de reubicación (por defectos en inmueble): Inexistencia de trato discriminatorio por concesión a otro propietario por condiciones distintas. ..	480
39 Reparación de fallas de inmueble: No exoneración de responsabilidad.....	481
40 Reparación de fallas de inmueble: Refuerzo probatorio de existencia del defecto por reparaciones anteriores. ....	482
41 Responsabilidad por fallas en inmueble: No enervación por origen del defecto (filtraciones) en un inmueble distinto.....	482
42 Reparación de fallas de inmueble: Expectativa de subsanación de defectos en primera oportunidad y justificación de negación de ingreso a personal. ....	483
43 Reparación de fallas de inmueble: Justificación de negación del comprador de desocupar bien por tiempo prolongado (diez días). ....	484
44 Reparación de fallas estéticas de inmueble: Expectativa de realización en un solo acto y justificación de no ingreso de personal de inmobiliaria.....	485
45 Responsabilidad por fallas en áreas comunes: Atribución a inmobiliaria (no a junta de propietarios) por existir ofrecimiento expreso (garantía posventa). .	486
46 Idoneidad del mobiliario: Expectativa de vida útil con parámetro de duración en el periodo de garantía. ....	487
47 Variación contractual de mobiliario: Expectativa de no reducción de funcionalidad por reemplazo con bien similar (de precio superior).....	487
48 Idoneidad de áreas comunes: Continuación de oficio de procedimiento desistido por	

existencia de intereses de terceros afectados.....	488
49 Responsabilidad por daño en áreas comunes: Obligación de probar deficiencia de mantenimiento.....	489
50 Cerco perimétrico de edificio: Falta de idoneidad por modificación (posterior a la entrega) que restringe vista inicial desde departamento.....	490
51 Deuda pendiente por mantenimiento y agua potable: Infracción del deber de idoneidad.....	490
52 Error material documental en características de inmueble ofrecidas: Acciones de subsanación necesarias.....	492
53 Diligencia de inspección de Indecopi: Finalidad de dar fe de existencia de defectos (no magnitud ni características específicas). ....	492
54 Diligencia de inspección de Indecopi: No nulidad por no ser inspector ingeniero o arquitecto.....	493
55 Informe pericial: No generación de convicción sobre defectos de inmueble por no realización de inspección integral.....	494
56 Informe pericial: Insuficiencia de la no verificación de defectos en diligencias como criterio único para desestimación de denuncia.....	494
57 Informe pericial: Invalidez por emisión por ingeniero no habilitado aun con presentación posterior de certificado.....	496
58 Informe pericial: Falta de convicción por elaboración por ingeniero del proveedor inmobiliario.....	497
59 Constatación notarial: No desvirtuación con fotografías de día distinto de la diligencia.....	497
60 Verificación policial: No pertinencia para acreditar problemas técnicos inmobiliarios.....	498
61 Fotografías de defectos de inmueble: Eficacia probatoria a falta de cuestionamiento por la inmobiliaria.....	499

## **CAPÍTULO XII**

### **REGULACIÓN DE EDIFICACIONES Y FALTAS DE IDONEIDAD (FALLAS) ESPECÍFICAS**

1 Reglamento Nacional de Edificaciones: Alcances y obligatoriedad de cumplimiento.....	501
2 Reglamento Nacional de Edificaciones: Obligación de cumplimiento en trabajos de construcción a modo de liberalidad.....	502
3 Reglamento Nacional de Edificaciones: No exoneración de infracción por contarse con aprobación de la edificación, conformidad de obra u otros. ....	502

4 Condominio: No configuración por alto número de residentes y cesión de aportes reglamentarios municipales (urbanización).....	503
5 Inmueble de estreno: Desestimación indiciaria por existencia de estado de cuenta por mantenimiento de edificio de otro propietario. ....	503
6 Construcción de lujo: No fijación de características en Resolución Ministerial 367-2014-VIVIENDA. ....	504
7 Casa de playa: Noción de distancia razonable con acceso abierto para ingreso al mar (no necesidad de cercanía extrema).....	505
8 Acceso directo al mar: Configuración en caso deban bordearse propiedades de terceros. ....	506
9 Disminución de pisos de proyecto inmobiliario: Vulneración del deber de idoneidad.....	507
10 Modificación de sistema constructivo: Insuficiencia de declarar conocimiento en acta de entrega sin precisión sobre modificación efectuada.....	508
11 Remodelación: Noción y no configuración por el solo cambio de elemento en edificación (ventana).....	510
12 Ingeniero firmante: Inversión de carga de prueba en caso de alegación de no participación en obra (remodelación). ....	511
13 Diferencia de metraje: Infracción en caso de diferencia pequeña sin pacto de cláusula <i>ad corpus</i> .....	512
14 Diferencia de metraje: No justificación de superación de límite en ventas <i>ad corpus</i> en la necesidad de lograr aprobación de habilitación urbana.....	513
15 Diferencia de metraje: Falta de idoneidad por esencialidad de característica del tamaño en inmueble a adquirirse.....	514
16 Diferencia de metraje: Falta de idoneidad por ofrecimiento conforme a registros públicos pero distinto del real. ....	515
17 Diferencia de metraje: No obligación del Indecopi de efectuar peritaje. ....	516
18 Diferencia de metraje (área de jardín y patio de niños): Necesidad de efectuar medición en inspección y no simple cotejo con publicidad.....	516
19 Fachada de edificio: Calidad de aérea común y funciones frente al comprador (estética y de seguridad).....	518
20 Fachada de edificio: Afectación de expectativas por cambio de estructura (puerta de acceso a garaje de otro propietario). ....	518
21 Sistema para abrir puerta principal (condominio) desde departamento: No razonabilidad de expectativa al contarse con portería encargada. ....	519
22 Intercomunicador: Falta de idoneidad por intensidad muy baja (no escucha de timbre en segundo nivel de departamento dúplex). ....	520
23 Intercomunicador: No obligatoriedad que enlace entre inmueble y entrada a conjunto residencial conecte directamente con garita de ingreso.....	521

24 Puerta de evacuación: Cumplimiento de tipo de cerradura (manija) en puerta principal de edificio como única vía. ....	522
25 Ascensor: Expectativa de instalación conforme a características ofrecidas y normas técnicas (pozo a tierra independiente).....	523
26 Ascensor: Desestimación de criterio de posibilidad (normalidad) de fallas por su fabricación o comercialización.....	524
27 Ascensor: Razonabilidad de contratación de tercera empresa para reparación ante fallas constantes pese a mantenimiento.....	525
28 Ascensor: Falta de idoneidad por lentitud en abrir sus puertas. ....	526
29 Ascensor: Obligación de inmobiliaria de probar características ofrecidas (ahorro de energía).....	527
30 Ascensor de acceso directo: Necesidad de ingreso directo a ambiente interno de inmueble privado.....	527
31 Elevador para discapacitados: Expectativa de colocación donde el desplazamiento de personas ocupantes no dificulte ingreso al edificio.....	528
32 Cuarto de máquinas de ascensor: No obligatoriedad legal de señalización o identificación de tableros. ....	529
33 Acceso a azotea: Inclusión de mecanismo de seguridad (candado) como garantía implícita por posible ingreso de terceros a inmueble de propietario. ....	530
34 Estacionamiento: No enervación de denuncia por defectos en caso de uso por el comprador.....	531
35 Estacionamiento: No aplicación de porcentaje legal de estructuras (5%) en caso de metraje menor al legal.....	532
36 Estacionamiento: No idoneidad de contigüidad con depósito de otro propietario para cuyo uso deba moverse el vehículo constantemente.....	533
37 Estacionamiento: Necesidad de construcción de veredas (acceso a menos de 150 vehículos).....	534
38 Estacionamiento: Idoneidad funcional de área disponible de circulación peatonal (1,00 m.).....	535
39 Estacionamiento en sótano: Obligación legal y necesidad de colocación de iluminaria. ....	536
40 Rampa de acceso vehicular (estacionamiento): Incumplimiento de condición básica de funcionalidad por metraje inferior a medida mínima legal.....	538
41 Rampa de acceso vehicular sin vereda peatonal (estacionamiento): No obligación de señalización de evacuación (entrada y salida).....	539
42 Control remoto (estacionamiento): Acreditación indiciaria de fallas por comunicaciones cursadas y entrega de aparato a administración del edificio. ....	540
43 Veredas: Formas reglamentarias de diferenciación de pistas.....	542
44 Ambientes: Dimensiones mínimas vigentes entre piso y cielo raso.....	543

45 Acabados: Carácter <i>per se</i> no defectuoso al no ser del agrado del comprador.....	544
46 Aspectos decorativos no obligatorios: No obligación de volver a colocarlos al modificarse construcción (escalera) que los tenía (filetes y dicroicos).....	544
47 Mobiliario (material): No implicancia de cajoneras en ofrecimiento de material determinado (muebles de melamine). ....	545
48 Memoria descriptiva de calzaduras: No finalidad de brindar detalles sobre zona de construcción. ....	546
49 Cimentaciones superficiales (zapatas y cimientos corridos): Profundidad reglamentaria.....	546
50 Pared superficie exterior: Criterio de calificación y deber de impermeabilización.....	547
51 Pared superficie exterior: Altura de impermeabilización (no necesidad de contacto directo con jardín de predio contiguo).....	548
52 Impermeabilización: Responsabilidad por filtraciones por conocimiento de existencia de jardín de inmueble colindante. ....	549
53 Muro divisorio: Altura mínima legal. ....	550
54 Muro divisorio: No regulación de altura mínima entre edificios de dos o más niveles y construcción de un nivel. ....	550
55 Muro divisor (entre estacionamiento y departamento): Afectación de expectativas por baja altura (no funciones de privacidad y seguridad).....	551
56 Espacio vacío en pared colindante: Transgresión de normas de consumo por no inclusión de pasamanos conforme al RNE. ....	552
57 Tarrajeo de muro: No obligación por no detalle de características en acuerdo de construcción. ....	553
58 Fisuras y grietas: Diferencia. ....	554
Fisuras y grietas: Dominio del constructor de causas de aparición. ....	554
60 Fisuras y grietas: Causas de la contracción o expansión de ladrillos o de concreto de edificación. ....	555
61 Fisuras y grietas: Acreditación de progresivo deterioro y/o debilitamiento de elementos estructurales de no probarse otro evento causal.....	555
62 Fisuras: Posibilidad de aparición posterior a la entrega como vicio oculto de la construcción. ....	556
63 Fisuras: Necesidad de probar causa de falta de mantenimiento establecido (fisura en puertas).....	556
64 Fisuras no estructurales: Responsabilidad aun con advertencia contractual de posible aparición. ....	557
65 Fisuras no estructurales: Afectación de idoneidad del inmueble por (sola) existencia y carácter solo estético. ....	558

66 Fisuras no estructurales: Afectación de idoneidad del inmueble por (sola) presencia al margen de acciones correctivas de inmobiliaria. ....	558
67 Fisuras no estructurales: Necesidad de análisis particular y específico en el inmueble en informe técnico.....	559
68 Grietas (rajaduras): No desvirtuación de aparición por resultados de resistencia alcanzados por el concreto. ....	560
69 Grietas (rajaduras): No necesidad de dejar constancia en acta de entrega. ....	560
70 Fisuras y desprendimiento de tarrajeo: Insuficiencia de presentación de fotografías para acreditación. ....	561
71 Desprendimiento de porcelanatos de pared: Indicación de inminencia o ausencia de estructura de respaldo por vacíos (sonido hueco) al golpeo.....	562
72 Desprendimiento de pintura (exposición a factores climatológicos): No idoneidad en inmueble recién adquirido. ....	562
73 Desprendimiento de pintura: Expectativa de no necesidad de resanar por supuesta presentación en proceso de asentamiento del edificio.....	563
74 Grietas en piso: Reparado no idóneo por impregnación de cera y no brindarse acabado uniforme.....	564
75 Hinchamiento de piso (laminado): Insuficiencia de verificación visual para acreditar no responsabilidad.....	564
76 Sonidos y crujidos del piso: Falta de idoneidad en caso de inmueble (departamento) nuevo.....	565
77 Filo que sobresale del piso (entrada a terraza): Vulneración del deber de idoneidad.....	566
78 Sistema de iluminación: Deber de asegurar iluminación natural y artificial necesaria para uso de ocupante. ....	566
79 Interruptor de luz: Expectativa de ubicación al ingreso y de iluminación de los ambientes. ....	567
80 Instalaciones eléctricas: Expectativa de cumplimiento completo y adecuado y de no presentación de defectos poco tiempo (meses) de la entrega.....	568
81 Paso interior de cables de inmuebles vecinos: Falta de idoneidad. ....	568
82 Ventilación de habitación: Criterio legal de medición y tipo de ventilación en dormitorio.....	569
83 Instalación interior para balón de gas: No idoneidad de instalación dentro de mueble sin espacios libres para circulación de aire. ....	570
84 Dificultad de limpieza de ventana: No acreditación por sola existencia de suciedad o polvo en intersección de hoja.....	571
85 Sistema de agua (caliente): Expectativa de instalación de llave para cierre por fugas.....	571
86 Moho u hongos (aparición en ladrillos): Subsunción en imputación sobre filtraciones en pared. ....	572



87 Moho u hongos (en techos y paredes): Posibilidad de configuración como vicio oculto..... 573

88 Humedad (techo): No acreditación de fuga de agua de instalaciones sanitarias por sola presencia..... 574

89 Tubo de rebose de cisterna: Obligación de conexión indirecta a desagüe a través de brecha de aire (0,05 metros mínimo)..... 575

90 Desprendimiento de grifería (de baño): No razonabilidad de acaecimiento en menos de un año..... 576

91 Ventana o abertura de ventilación en baño: Deficiencia por no poder cerrarse y abrirse a la necesidad del usuario..... 576

92 Extractor de aire en ducto de ventilación de baño: Obligación legal de instalación en construcciones con más de cinco niveles. .... 577

93 Tarrajeo de ductos de ventilación de baños: No obligación legal..... 578 94

Estructuras e instalaciones sanitarias: Distinción normativa..... 579

95 Reflujo de aguas servidas: Insuficiencia de aprobación de instalaciones edificadas y acciones por mal funcionamiento para probar no imputabilidad..... 579

96 Olor fétido de baño: Insuficiencia de alegación de falta de uso de ductos de ventilación..... 580

97 Sistema de desagüe: Posibilidad alternativa de empleo por gravedad o por elevación (bombeo) en proyecto inmobiliario. .... 581

98 Sistema de drenaje: Expectativa que cumpla con evitar empacamientos de agua..... 581

99 Sistema de desagüe (instalaciones sanitarias): Instalación legal no indiscutible de sumideros en caso de motivos técnicos..... 582

100 Sistema de evacuación de aguas pluviales: Obligatoriedad legal de incorporación..... 583

101 Sistema de evacuación de aguas pluviales: Instalación obligatoria no solo en localidades con altas precipitaciones. .... 584

102 Sistema de evacuación de aguas pluviales: No necesidad de drenaje especial por sola colindancia con terreno que discontinúa evacuación. .... 585

103 Sistema de drenaje de aguas pluviales de azotea: Tipos de montantes a emplearse. .... 585

104 Parapetos en techo o azotea: No obligación de colocación por sola existencia de tanques de agua o antenas de cable. .... 586

105 Elementos en el techo (de construcción y montículos de arena): Afectación de idoneidad (inmueble nuevo)..... 587

106 Proyección de fierros en azotea: No acreditación de intención de construcción de más niveles de edificación..... 588

107 Sistema de recolección y almacenamiento de basura: Obligación de implementación e idoneidad en urbanización construida. .... 588

108 Centro de acopio de basura (edificio-condominio): Tipo y capacidad de contenedores exigidos.....	589
109 Señalizaciones de seguridad e hidrantes (incendios): Obligación de implementación en edificios aun con certificación de defensa civil. ....	590
110 Sistema contraincendios: Aplicación de características y distancias legales entre hidrantes a complejo inmobiliario (urbanización) sin áreas comunes. ...	591
111 Sistema contraincendios: Falta de idoneidad de presión de agua inconstante en pisos.....	592
112 Mangueras contraincendios: Expectativa de acciones de inmobiliaria frente a sustracción.....	593

## CAPÍTULO XIII

### PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

1 Servicios públicos: Obligación de culminar instalación al momento de entrega del inmueble a falta de ofrecimiento distinto.....	595
2 Servicios públicos: Acreditación de instalación por haberse obtenido licencia de habilitación urbana (Ley N° 29090).....	595
3 Servicios públicos: Distinción de infracción a deberes de información e idoneidad por deficiente abastecimiento (agua y desagüe).....	597
4 Servicios públicos: Expectativa de cobro de tarifa doméstica (residencial) y no industrial en condominio (agua potable).....	598
5 Servicio de agua potable: Expectativa de disfrute de manera regular en zona urbana.....	598
6 Servicio de agua potable: Expectativa de provisión por empresa proveedora (no camiones cisterna). ....	599
7 Servicio de agua potable: Asunción válida de provisión por Sedapal ante indicación de empresa prestadora del servicio (Lima Metropolitana).....	600
8 Servicio de agua potable y desagüe: Obligación de informar no prestación temporal por entidad que lo hace regularmente (Sedapal).....	601
9 Servicio de agua potable: Independización como garantía implícita de contrato de venta de inmueble en estreno. ....	603
10 Cambio de tarifa de servicio de agua potable (de industrial a doméstica): Expectativa razonable del comprador y oportunidad de cumplimiento.....	603
11 Instalación de medidor de agua: Obligación solo en unidades inmobiliarias independizadas.....	605
12 Instalación de medidor de agua: No obligación legal de inmobiliaria (solo ejecución de actos necesarios). ....	606

13 Servicio de electricidad: No expectativa de independización en compra de terreno. .... 607

14 Ofrecimiento de conexiones de gas natural: No exoneración de responsabilidad por no instalación de tuberías en zona por concesionaria..... 608

15 Servicio de gas natural: Falta de idoneidad de inmueble con cocina no adecuada para instalación. .... 609

16 Gestión de recojo de residuos sólidos: Responsabilidad por trámite de inmobiliaria titular del inmueble (predio no independizado)..... 610

## **CAPÍTULO XIV**

### **SEGURIDAD POR RIESGOS Y HECHOS DE LA NATURALEZA**

1 Deber de seguridad por riesgos: Alcances legales en caso de infracción. .... 611

2 Deber de seguridad por riesgos: No enervación de infracción por riesgo en inmueble (departamento) por conformidad de obra de edificio..... 612

3 Deber de seguridad por riesgos: Infracción en caso de desprendimiento y caída de vidrio (no deber de idoneidad). .... 613

4 Deber de seguridad por riesgos: Imputación en caso de no adoptarse medidas de seguridad (posible desborde de río). .... 614

5 Cambios climáticos: No posibilidad de exigir gastos adicionales no pactados por entorpecimiento de ejecución de obra. .... 615

6 Daños por lluvias: No configuración de caso fortuito en caso de hecho regu lar..... 615

7 Hecho de fuerza mayor: Incapacidad de inmuebles construidos con técnicas del RNE para soportar lluvias (fenómeno de El Niño costero de 2017)..... 616

8 Hecho de fuerza mayor: Incapacidad de urbanizaciones e inmuebles de costa norte de Perú para soportar lluvias (fenómeno de El Niño costero de 2017). 616

9 Hecho de fuerza mayor: Inversión excepcional de la carga de la prueba de la causa de defectos en inmueble (fenómeno de El Niño costero 2017). .... 617

10 Barrido de agua de azotea: Acreditación de no realización por no ocupación del inmueble por comprador (fenómeno de El Niño costero de 2017)..... 619

11 Plan de contingencia y procesos de gestión del riesgo ante desastres naturales: No obligación de implementación o puesta en conocimiento. .... 620

12 Deficiencias en cimentación: Imputación como violación de deber de seguridad..... 620

13 Falta de pared medianera independiente: Análisis como infracción del deber de seguridad por riesgo (no deber de idoneidad). .... 621

14 Instalación interior para balón de gas: No necesaria implicancia de atentado contra la salud, integridad o seguridad por no ventilación correcta..... 622

15 Falla grave de ascensor: Infracción presunta de deber de seguridad por riesgo (no deber de idoneidad)..... 623

16 Riesgo ambiental: Noción..... 624

17 Riesgo ambiental: Competencia de Dirección Ejecutiva de Salud Ambiental para verificar cumplimiento del RNE. .... 625

18 Canal de aguas vertidas: Competencia de la Autoridad Nacional del Agua para determinar carácter de foco infeccioso o peligrosidad..... 626

## **CAPÍTULO XV**

### **RESPONSABILIDAD DE OTROS AGENTES INTERVINIENTES**

1 Agente inmobiliario (intermediario): Obligaciones..... 629

2 Agente inmobiliario (intermediario): Alcance general de responsabilidad informativa..... 629

3 Agente inmobiliario (intermediario): Carácter particular de situación o posición de brindar información legal mínima (entrega de planos). .... 630

4 Agente inmobiliario (intermediario): Responsabilidad por omitir brindar información relevante sobre inmueble (falta de servicio de desagüe)..... 631

5 Representante: No responsabilidad por sola suscripción de contrato de venta incumplido. .... 632

6 Representante (gerente): Necesidad de participación activa más allá de la necesaria y previsible..... 633

7 Representante (gerente): Responsabilidad por actuación negligente para entrega de inmuebles. .... 634

8 Representante (gerente): Responsabilidad solidaria por venderse a tercero el terreno del proyecto inmobiliario antes de la entrega..... 635

9 Representante (gerente): Responsabilidad por efectuarse (firmar) declaratoria de fábrica deficiente (no se condice con realidad). .... 636

10 Representante (gerente): Responsabilidad por riesgo a la integridad y vida del comprador (terreno no compactado)..... 637

11 Representante (administrador): Insuficiencia de alegación de que se avalaron irregularidades..... 638

12 Entidad financiera: Falta de legitimidad pasiva en pretensión de levantamiento de hipoteca constituida por inmobiliaria por pago del precio..... 639

13 Entidad financiera: No asunción de responsabilidad por calidad, idoneidad, entrega u otro factor del bien inmueble en contrato de crédito hipotecario.... 640

14 Entidad financiera: No supeditación de cobro de crédito hipotecario e intereses a verificación previa de situación de inmobiliaria (constructora)..... 641

15 Entidad financiera: No obligación de supervisar o garantizar cumplimiento por difusión del proyecto inmobiliario..... 642

16 Entidad financiera: No responsabilidad por demoras o defectos del proyecto inmobiliario en caso de participación en la publicidad como financista..... 642

17 Entidad financiera: No implicancia de evaluación de estado legal o financiero de inmobiliaria en obligación de asegurar saneamiento del inmueble..... 643

18 Entidad financiera: No implicancia de evaluar financieramente ni requerir firma de escritura a inmobiliaria en obligación de efectuar estudio de títulos. .... 644

19 Entidad financiera: No obligación de informar sobre problemas financieros u otros de la inmobiliaria. .... 645

20 Entidad financiera: No filtración indebida de información crediticia sobre nueva evaluación del comprador en copia de correo a inmobiliaria..... 646

21 Entidad financiera: No generación de obligaciones frente al comprador por uso de logo por la inmobiliaria. .... 647

22 Entidad financiera: Falta de idoneidad por desembolsarse crédito hipotecario antes del momento pactado de la firma de escritura pública de compraventa. 648

23 Entidad financiera: No responsabilidad por hipoteca constituida bajo la fe de registros sobre inmueble previamente vendido..... 649

24 Entidad financiera: No implicancia de supervisar entrega oportuna del inmueble en obligación de designar supervisor técnico de la obra..... 650

25 Entidad financiera: No implicancia de obligación de gestionar crédito hipotecario por uso compartido de oficina con inmobiliaria..... 651

26 Empresa suministradora: No constitución de vicio de procedimiento ni exoneración de responsabilidad de inmobiliaria por no emplazamiento..... 652

27 Empresa suministradora (equipos de elevadores): Responsabilidad solo por mantenimiento si no hubo imputación como fabricante. .... 653

## **CAPÍTULO XVI**

### **JUNTA DE PROPIETARIOS Y ADMINISTRACIÓN GENERAL**

1 Inscripción de junta de propietarios: Obligación de inmobiliaria por ser requisito para inscribir la declaratoria de fábrica..... 655

2 Junta de propietarios: No exigencia de cantidad determinada de propietarios con viviendas edificadas para instalación y traslado administrativo..... 656

3 Junta de propietarios (condominio): No calidad de proveedor frente a propietario que la integra y por no realización de actividad económica.....	656
4 Junta de propietarios (condominio): No calidad de proveedor frente a propietario que la integra y por no realización de actividad económica.....	658
5 Junta transitoria de propietarios: No representación verdadera de los propietarios.....	659
6 Junta transitoria de propietarios: Obligación de inmobiliaria de atender pedidos del presidente. ....	660
7 Presidente de junta de propietarios: Legitimidad para obrar con poder no inscrito (ampliación de poderes de representación).....	661
8 Acuerdo de solución con inmobiliaria (idoneidad de bien común): No posibilidad de cuestionamiento por propietario.....	662
9 Acuerdo de solución con inmobiliaria (idoneidad de bien común): No oponibilidad de incumplimiento de formalidades sobre junta de propietarios. ....	663
10 Administración general: Ejercicio de función por inmobiliaria a falta de junta de propietarios instalada.....	664
11 Administración general: No posibilidad de traslado de función a junta transitoria de propietarios.....	664
12 Administración general: Justificación de impedimento de acceso a cuarto de medidores eléctricos.....	665
13 Administradora de edificio: Calidad de proveedor frente a propietario en contrato con junta de propietarios (prestación de servicios).....	666
14 Administradora de edificio: Designación legal por la junta de propietarios...	668
15 Administradora de edificio: No posibilidad de eximición de responsabilidad en supuesta falta de fondos necesarios.....	669
16 Administradora de edificio: Exoneración de responsabilidad por pago no autorizado por no acreditarse formalidad reglamentaria establecida.....	670
17 Administradora de edificio: Responsabilidad por cobros a propietarios basada en presupuesto anual administrativo (no costos reales y efectivos).....	671
18 Administradora de edificio: Responsabilidad por cobro de servicio futuro (mantenimiento preventivo de equipo). ....	672
19 Gastos comunes: Obligación de pago proporcional por propietarios (incluyendo a inmobiliaria propietaria) aun sin junta de propietarios inscrita.....	673
20 Gastos comunes: Obligación de pago proporcional por los propietarios aún sin derecho inscrito. ....	674
21 Cuota de mantenimiento: Justificación de exclusión de unidad inmobiliaria sin propietario para cálculo.....	675
22 Fijación inadecuada de cuota de mantenimiento y participación en gastos comunes por inmobiliaria: Competencia del Indecopi. ....	676

23 Método abusivo de cobranza de servicios y mantenimiento: No configuración por envío de información sobre pagos pendientes.....	677
24 Independización de aires (azotea) de edificio: Forma legal y requisito de aprobación por junta de propietarios en caso de calidad de bien común.....	678
25 Seguridad (condominio): Necesidad y razonabilidad de permiso de ingreso a terceros por venta de nuevas etapas. ....	679

## **CAPÍTULO XVII**

### **SERVICIO POSVENTA, GESTIONES Y RECLAMOS**

1 Servicio posventa inmobiliario: No calidad de prerequisite para interposición de denuncia. ....	681
2 Servicio posventa inmobiliario: Necesidad de que comprador sustente reclamo o reportes de defectos.....	683
3 Servicio posventa inmobiliario: Necesidad de implementar procedimientos para información de periodos de garantía y manual de uso del propietario. ..	684
4 Obligación legal de ofrecer alternativas de contacto: No referencia al deber de atención de reclamos o solicitudes de gestión debidamente canalizados...	685
5 Solicitud de gestión: Infracción por falta de atención bajo argumento de realización de entrega de inmueble requerida.....	685
6 Solicitud de gestión: Negación implícita de devolución de abonos (cuota inicial) en comunicación de improcedencia de resolución contractual.....	686
7 Solicitud de gestión: No razonabilidad de plazo (más de dos meses) para revisar alarma contrataincendios.....	687
8 Solicitud de gestión: Fijación de plazo supletorio para atender requerimiento de cliente (devolución de aporte dinerario).....	688
9 Atención de reclamo: Insuficiencia de respuesta por correo electrónico de la misma fecha de carta notarial del comprador.....	688
10 Atención de reclamo: Suficiencia de respuesta de inmobiliaria con carta notarial diligenciada bajo puerta. ....	689
11 Atención de reclamo: No necesidad de contestación de disconformidad con respuesta por no constituir nuevo reclamo.....	690
12 Denuncia de daños ocasionados en represalia por reclamo: Cuestionamiento no enmarcado en una relación de consumo. ....	691
13 Libro de reclamaciones: Calificación del local usado para informar y/o cotizar compras de inmuebles como establecimiento comercial. ....	692
14 Libro de reclamaciones: Calificación de caseta de ventas en edificio (proyecto inmobiliario) como establecimiento comercial.....	693

15 Libro de reclamaciones: No calificación de caseta u oficina interior de empresa administradora de condominio como establecimiento comercial.....	693
16 Libro de reclamaciones: Obligación de puesta a disposición en caso de ventas solo vía portal web. ....	694
17 Libro de reclamaciones: Obligación de probar falta de implementación. ....	695
18 Libro de reclamaciones: Suficiencia de constatación policial de negativa de entrega por inmobiliaria.....	695

## **CAPÍTULO XVIII**

### **MEDIDAS Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS**

1 Medida cautelar: No apariencia de verosimilitud de cobro posterior a resolución (compraventa) con requerimiento de pago de central de riesgo. ....	697
2 Medida cautelar: No apariencia de verosimilitud de no información sobre zona colindante al manifestarse conocer condiciones del inmueble. ....	698
3 Medida cautelar (suspensión de cobro de cuotas): Carácter no irreparable de afectación por demora de pronunciamiento final.....	699
4 Medida cautelar (suspensión de pagos y penalidad): Falta de peligro en la demora por posible obtención de decisión favorable de autoridad.....	700
5 Procedimiento sancionador: Prohibición de cuestionar no inicio contra obligado a brindar información (inmobiliaria).....	701
6 Doble sanción: No configuración en caso de sanción por los mismos hechos por reclamación de otro comprador. ....	702
7 Multa: Prohibición de impugnación por denunciante (comprador).....	702
8 Multa: No asunción solidaria en caso de corresponsabilidad del representante y límite legal.....	703
9 Multa por no levantamiento de hipoteca: Aplicación de monto fijado en casos similares (2 UIT).....	704
10 Multa por infracción sobre libro de reclamaciones: Nulidad por no requerirse volumen de ventas o ingresos brutos percibidos.....	705
11 Graduación de sanción: Carácter no determinante del valor ínfimo de bien sustraído (no repuesto) de inmueble (caño). ....	705
12 Graduación de sanción: No atenuación por existir sanciones por los mismos hechos de procesos anteriores de otros propietarios (condominio). ....	706
13 Graduación de sanción: Impedimento en apelación si no se disgregan defectos. ....	707
14 Graduación de sanción: Aplicación de factor de Decreto Supremo N° 006-2014-PCM solo para casos de libro de reclamaciones.....	708



15 Atenuación de sanción: Necesidad de imposición de multa base para aplicación a inmobiliaria infractora.....	709
16 Atenuación de sanción: Subsanación de defectos advertidos en inmueble con anterioridad a emisión de resolución recurrida.....	710
17 Atenuación de sanción: Reconocimiento de no entrega oportuna de inmueble por inmobiliaria.....	710
18 Atenuación de sanción: No aplicación por falta de intencionalidad en incumplimiento (de construcción y entrega de inmueble).....	711
19 Atenuación de sanción: No aplicación por falta de intencionalidad en infracción (no saneamiento del proyecto por causa ajena e informada). ....	712
20 Atenuación de sanción: Coincidencia de medida correctiva con propuesta conciliatoria de la inmobiliaria. ....	712
21 Elevación de multa por naturaleza y efectos de la infracción: Inaplicación a falta de daño (muy grave) personal.....	713
22 Agravante de multa: Infracción vinculada con servicios de saneamiento (re cursos básicos y esenciales para una persona).....	714
23 Reincidencia para graduación de sanción: No configuración si expediente anterior no está firme.....	714
24 Reincidencia para graduación de sanción: No configuración si hecho denunciado no es posterior a resolución final de expediente anterior.....	715
25 Beneficio ilícito: Determinación y probabilidad de detección en caso de no resolución de compraventa y devolución de monto cancelado.....	715
26 Beneficio ilícito: No enervación por contratación de personal para tramitación municipal y registral.....	716
27 Beneficio ilícito: Determinación enfocada en el importe dinerario no entregado en caso de penalidad impaga.....	717
28 Beneficio ilícito: No determinación sobre cuota inicial de conjunto de compradores por fraccionamiento de montos individuales cancelados.....	718
29 Registro de Inscripciones y Sanciones (RIS): No generación de daño a la imagen de inmobiliaria por inscripción. ....	719
30 Medida correctiva: No necesidad de ocurrencia de daño al consumidor (comprador).....	719
31 Medida correctiva: Deber de ordenar medida idónea solicitada por comprador y no otra. ....	720
32 Medida correctiva: Inaplicación cuando se afecte derechos de otros propietarios de condominio (terceros ajenos al procedimiento). ....	721
33 Medida correctiva: Orden de construir lo dejado de construir.....	721
34 Medida correctiva: Necesidad de verificar previamente posibilidad de cambio de proceso constructivo solicitado. ....	722

35 Medida correctiva: No razonabilidad de establecer plazo específico de tramitación registral (declaratoria de fábrica y otro) pero sí de inicio. .... 723

36 Medida correctiva: Procedencia de variación a devolución del dinero ante defraudación de expectativas por falta de información relevante..... 723

37 Medida de resolución o dejar sin efecto contrato de venta: Medida legalmente no permitida. .... 725

38 Medida de prohibición de inclusión de cláusula abusiva en contratos de inmobiliaria: Ámbito de aplicación territorial..... 725

39 Medida de adenda contractual: Carácter de única aplicable por no consignación de fecha de entrega en compraventa de bien futuro..... 726

40 Medida de devolución del dinero pagado: Criterios de procedencia..... 727

41 Medida de devolución del dinero pagado: Implicancia de dejarse sin efecto relación de consumo y desestimación de medidas de cumplimiento..... 728

42 Medida de devolución del dinero pagado: Ordenación en caso de fisuras estructurales..... 729

43 Medida de devolución del dinero pagado: No aplicación en caso de negativa injustificada de devolver al comprador importe pagado. .... 729

44 Medida de devolución del dinero pagado: No significación de pronunciamiento sobre validez del contrato de compraventa..... 730

45 Medida de devolución de dinero pagado: No carácter indemnizatorio. .... 731

46 Medida de devolución de dinero pagado: Obligación de devolver valor comercial actual del bien..... 732

47 Medida de devolución del dinero pagado: Obligación de devolver valor comercial actual del bien. .... 733

48 Medida de devolución del dinero pagado: No devolución del valor actual del inmueble (terreno) por revestir carácter indemnizatorio..... 735

49 Medida de devolución del dinero pagado: Posibilidad de devolución del valor de mercado del inmueble (fecha de resolución) por pacto de partes. .... 736

50 Medida de devolución de dinero pagado: Responsabilidad del comprador de devolver inmueble en el mismo estado adquirido..... 737

51 Medida de devolución del dinero pagado: Desestimación de imposibilidad por embargo de cuenta y/o situación económica de inmobiliaria. .... 738

52 Medida de devolución del dinero pagado: Ordenación en moneda distinta debe entenderse por el tipo de moneda del precio pactado. .... 739

53 Medida de devolución del dinero pagado: No reembolso de gastos en inmueble que no retrotraigan al comprador a momento anterior..... 740

54 Medida de devolución del dinero pagado: Obligación de gestionar directamente cancelación de financiamiento contratado por comprador..... 740

55 Medida de devolución del dinero pagado: Obligación de cancelar deudas, intereses y gastos directamente a entidad financiera y transferir excedente... 741

56 Medida de devolución del dinero pagado: Cancelación de crédito con entidad financiera no incluye intereses moratorios de pago del comprador. .... 742

57 Medida de devolución del dinero pagado: No análisis de corrección de descuento pactado en caso comprador lo desconozca y exija pago total. .... 743

58 Medida de devolución de diferencia de valor: Aplicación por servicio de agua potable y desagüe no brindado conforme a expectativas del comprador..... 744

59 Medida de pago de monto por diferencia de metraje: Forma de realización (tasación)..... 745

60 Medida de valorización y reembolso de lo construido y porcentaje en áreas comunes: Forma de realización (peritaje)..... 746

61 Medida de reembolso de gastos: Insuficiencia de presentación de relación de gastos por materiales..... 747

62 Medida de reembolso de gastos: Insuficiencia de declaración jurada de prestador de servicios (albañilería) que pudo emitir recibo de honorarios..... 748

63 Medida de reembolso de gastos de arrendamiento por no entrega: Razonabilidad y alcances. .... 749

64 Medida de reembolso de gastos de arrendamiento por no entrega: Obligación de inmobiliaria aun a falta de pacto. .... 750

65 Medida de reembolso de gastos de arrendamiento por no entrega: Carácter no resarcitorio. .... 751

66 Medida de reembolso de gastos de arrendamiento por no entrega: Determinación por meses de alquiler pagados de forma efectiva..... 752

67 Medida de reembolso de gastos de arrendamiento por no entrega: Cálculo por meses desembolsados y no por monto proporcional a días de retraso..... 753

68 Medida de reembolso de gastos de arrendamiento por no entrega: Razonabilidad del plazo de ejecución (15 días hábiles)..... 754

69 Medida de reembolso de gastos de arrendamiento por no devolución de cuota inicial: Ineficacia por no suscripción de contrato de compraventa..... 755

70 Medida de garantizar suministro de servicio público: Incongruencia por sujeción de cumplimiento a actuación de empresa prestadora..... 756

71 Medida de reembolso de pago en exceso por no variación de tarifa industrial (agua potable): Forma de cálculo..... 757

72 Medida de reparación del inmueble: Prohibición de solicitar realización por tercero salvo impedimento..... 757

73 Medida de reparación del inmueble: Procedencia de variación a devolución del dinero pagado por transcurso de tiempo sin entrega del bien. .... 758

74 Medida de edificar nuevamente el inmueble: Insuficiencia de fotografías e inspección de Secretaría Técnica como prueba de fallas estructurales..... 759

75 Medida de depreciación del inmueble: No idoneidad en caso de desperfectos..... 760

76 Medida de reembolso de valor de bienes perdidos (inundación): Necesidad de

- acreditar documentalmente valor de bienes y no resarcimiento de daños. .... 761
- 77 Medida de realización de gestión registral (independización): Desproporción de variación a devolución de valor de inmueble adquirido por inversiones... 762
- 78 Medida de levantamiento de hipoteca: Obligatoriedad de cumplimiento aun cuando la inmobiliaria mantenga obligaciones frente a entidad financiera. .... 763

## **CAPÍTULO XIX**

### **PRESCRIPCIÓN DE LA POTESTAD SANCIONATORIA**

- 1 Interrupción de plazo prescriptorio: Configuración con interposición de denuncia (no con comunicaciones a inmobiliaria). ..... 765
- 2 Interrupción del plazo prescriptorio: Configuración con actuaciones del Indecopi (no del consumidor) en plazo de tres (3) años desde infracción..... 766
- 3 Suspensión de plazos administrativos por situación de emergencia sanitaria: Consideración para el cómputo prescriptorio (criterio vigente). ..... 768
- 4 Suspensión de plazos administrativos por situación de emergencia sanitaria: No consideración para el cómputo prescriptorio. .... 770
- 5 Consignación errónea de domicilio de comprador: Infracción de carácter instantáneo. .... 771
- 6 Venta de inmueble con hipoteca inscrita: Oportunidad de conocimiento al momento de la adquisición. .... 772
- 7 Doble venta de inmueble: Cómputo prescriptorio desde la fecha de inscripción registral..... 773
- 8 Modificación de fecha de entrega (inauguración) de elemento (laguna artificial): Cómputo de prescripción desde que se pudo tomar conocimiento..... 774
- 9 Cláusula de plazo adicional con penalidad: Cómputo prescriptorio desde conocimiento de incumplimiento de obligación inicial. .... 776
- 10 Cláusula defectuosa: Infracción de carácter instantáneo y consumación con toma de conocimiento. .... 776
- 11 Cláusula abusiva: Cómputo prescriptorio desde la suscripción contractual por admitirse conocimiento..... 777
- 12 Cláusula abusiva: Infracción de carácter instantáneo y cómputo prescriptorio desde su oposición al comprador. .... 779
- 13 Cláusula abusiva: Infracción de carácter instantáneo en la consignación (incorporación) en contrato de venta (momento de conocimiento)..... 780
- 14 Cláusula abusiva: Cómputo de prescripción desde aplicación (momento de conocimiento)..... 780

15 Cláusula abusiva: Cómputo prescriptorio desde toma conocimiento de aplicación.....	781
16 Falta de entrega de minuta de compraventa suscrita: Infracción instantánea con efectos permanentes (criterio vigente). .....	782
17 Falta de entrega de minuta y escritura pública sin plazo: Infracción de carácter permanente.....	783
18 Falta de entrega de partida registral independizada y saneada: Infracción instantánea con efectos permanentes. ....	784
19 Falta de entrega de planos (eléctrico y de tuberías de agua o sanitarios): Infracción de carácter instantáneo.....	785
20 Falta de información sobre datos y características del inmueble: Infracción de carácter instantáneo.....	785
21 Falta de saneamiento de títulos: Infracción de carácter instantáneo.....	787
22 Falta de obtención de proyecto de habilitación urbana: Infracción de carácter instantáneo y plazo razonable aplicable (criterio vigente).....	787
23 Falta de declaratoria de fábrica, recepción de obras e independización: Infracción de carácter instantáneo y plazo razonable (criterio vigente).....	788
24 Falta de obtención de proyecto de habilitación urbana con fecha límite: Infracción de carácter instantáneo y cómputo. ....	789
25 Falta de inscripción de declaratoria de fábrica: Infracción de carácter permanente.....	790
26 Falta de independización sin plazo acordado: Infracción de carácter permanente.....	791
27 Reducción de área en calidad de aporte reglamentario: Infracción de carácter instantáneo. ....	792
28 Ampliación de hipoteca sobre predio matriz de proyecto inmobiliario: Conducta de carácter instantáneo en la fecha de inscripción registral.....	793
29 Falta de levantamiento de hipoteca: Infracción instantánea con efectos permanentes. ....	794
30 Construcción de mayor cantidad de pisos que la ofrecida en edificio: Infracción de carácter instantáneo.....	795
31 Falta de entrega de inmueble: Infracción de carácter instantáneo. ....	796
Falta de implementación de áreas comunes: Infracción de carácter instantáneo..	796
33 Entrega de certificado de garantía de ascensor: No operación de plazo prescriptorio por solicitud dentro del plazo de vigencia.....	797
34 Consignación errónea de saldo deudor: Infracción de carácter instantáneo... ..	798
35 Falta de entrega de letras de cambio por pago de precio: Infracción de carácter instantáneo. ....	798

36 Falta de pago de penalidad diaria por demora en entrega: Infracción de carácter instantáneo. ....	799
37 Diferencia de metraje y desperfectos del inmueble: Infracciones de carácter instantáneo. ....	800
38 Diferencia de metraje: Cómputo de prescripción desde la inscripción registral con metraje diferente.....	801
39 Desperfectos de inmueble: Reglas para establecer prescripción de la facultad sancionadora de la Administración. ....	801
40 Deficiencias en cimentación: Cómputo prescriptorio desde informe pericial por no perceptibilidad de defecto a simple vista.....	803
41 Cambio de materiales de construcción: Infracción instantánea con efectos permanentes. ....	804
42 Fisuras y grietas: Fecha cierta prescriptora en caso de conocimiento posterior a la adquisición.....	804
43 Desperfecto en red de desagüe: Infracción de carácter instantáneo. ....	805
44 Falta de servicio de agua y desagüe: Infracción de carácter instantáneo (criterio vigente).....	806
45 Falta de servicio de agua y desagüe: Infracción de carácter permanente. ....	807
46 Falta de servicio de agua y desagüe: Infracción de carácter permanente por origen en inacción de inmobiliaria.....	807
47 Falta de sistema de drenaje de aguas pluviales: Cómputo del plazo prescriptorio desde que se producen precipitaciones que afectan inmueble. ....	808
48 Contaminación en zona (ubicación) del inmueble: Infracción de carácter instantáneo. ....	809
49 Contaminación de urbanización construida y falta de servicios de saneamiento: Infracción de carácter instantáneo. ....	810
50 Falta de pago del impuesto predial: Cómputo de prescripción desde el año siguiente a la suscripción del contrato de compraventa.....	811
51 Falta de pago de arbitrios municipales: Cómputo de prescripción desde el mes siguiente a la fecha de recepción del inmueble adquirido. ....	812