

**RESOLUCIÓN N° 3826-2009/CPC**

**DENUNCIANTE** : TERESA ICHICAKAWA KIMATA (LA SEÑORA ICHICAKAWA)  
JOHAN SANDRO OTOYA CALLE (EL SEÑOR OTOYA)  
RAÚL DANIEL CARRASCO CLAVIJO (EL SEÑOR CARRASCO)  
JUNTA PROVISIONAL DE LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO  
SOL Y MAR

**DENUNCIADOS** : INVERSIONES ARISO S.A.C. (INVERSIONES ARISO)  
CARLOS VÁSQUEZ ROMERO (EL SEÑOR VÁSQUEZ)

**MATERIA** : IDONEIDAD  
MEDIDAS CORRECTIVAS  
GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN  
MULTA  
COSTAS Y COSTOS

**ACTIVIDAD** : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

**PROCEDENCIA** : LIMA

**SUMILLA:** en el procedimiento iniciado por la señora Teresa Ichicakawa Kimata, el señor Johan Sandro Otoyá Calle, el señor Raúl Daniel Carrasco Clavijo y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar en contra de Inversiones Ariso S.A.C. y el señor Carlos Vásquez Romero por presunta infracción a la Ley de Protección al Consumidor<sup>1</sup>, la Comisión ha resuelto lo siguiente:

- (i) Declarar fundada la denuncia interpuesta por la señora Ichikawa, el señor Otoyá, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar en contra de Inversiones Ariso y el señor Vasquez por infracción al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor en relación con los siguientes extremos:
- a. Filtraciones de la piscina construida. Esto en la medida que quedó acreditado que el departamento N° 601, situado debajo de la piscina, presentó señales de humedad.
  - b. Respecto de las fallas presentadas en el sistema contra incendios. Lo anterior, en la medida que quedó acreditado que el edificio no cuenta con un sistema que le permita prevenir y controlar un potencial incendio en el edificio.
  - c. La falta de instalación de luces de emergencia. En la medida que quedó demostrado que el edificio carece de las luces de emergencia necesarias en zonas como la de estacionamiento, el hall del ascensor, la terraza, el cuarto de bombas contra incendio, la sala de máquinas del ascensor y el cuarto de bombas de la piscina.
  - d. Respecto de la instalación de luminarias en el área social. Quedó acreditado que los denunciantes compraron y colocaron las mismas.
  - e. El cuarto de bombas del semisótano y el pozo sumidero no cuenta con rejilla de protección y tapa. Quedó acreditado a través de un informe técnico que

<sup>1</sup> Decreto Supremo N° 006-2009/PCM, Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema de Protección al Consumidor, publicado el 30 de enero de 2009 en el Diario Oficial El Peruano. Dicha norma será aplicable a los supuestos de infracción que se configuren a partir del 31 de enero de 2009, fecha en la cual entró en vigencia la misma. Los demás casos, se seguirán tramitando de acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo N° 039-2000/ITINCI (vigente hasta el 26 de junio de 2008) y Decreto Legislativo N° 1045 (vigente entre el 27 de junio de 2008 y el 30 de enero de 2009).

las bombas del semisótano y el pozo de sumidero no cuentan con dichos mecanismos de seguridad.

- f. El tanque elevado visible presenta filtraciones. Toda vez que quedó acreditado la presencia del referido defecto.
  - g. El cuarto de bombas del semisótano, el pozo sumidero no cuenta con rejilla de protección y tapa. Quedaron acreditados los referidos defectos.
  - h. La reja de la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios no tendría agarradera. Quedaron acreditados los referidos defectos.
  - i. El tablero general y los de distribución no tendría conexión al sistema de pozo de tierra. Quedó acreditado el referido defecto.
  - j. La reja de la puerta de acceso al tanque elevado, en la azotea, no tendría agarradera. Quedó acreditado el referido defecto.
  - k. Falta de instalación de la baranda metálica perimetral sobre el tanque de agua elevado, en la azotea. Quedó acreditado el defecto.
  - l. Existen conexiones eléctricas expuestas, lo cual genera un alto riesgo de cortocircuito y electrocución. Defectos que quedaron acreditados en el procedimiento.
  - m. La reja de la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios no tendría agarradera. Defectos que quedaron acreditados.
  - n. El tablero general y los de distribución no tendría conexión al sistema de pozo de tierra. Defectos que quedaron acreditados.
  - o. La reja de la puerta de acceso al tanque elevado, en la azotea, no tendría agarradera. Defecto que quedó acreditado.
  - p. Falta de instalación de la baranda metálica perimetral sobre el tanque de agua elevado, en la azotea. Defecto que quedó acreditado.
  - q. La tapa de uno de los pozos a tierra está roto. Defecto que quedó acreditado.
- (ii) Declarar infundada la denuncia interpuesta por la señora Ichikawa, el señor Otoya, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar en contra de Inversiones Ariso y el señor Vasquez por presunta infracción al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor en los extremos referidos a las siguientes fallas presentadas en el edificio Sol y Mar:
- a. La instalación y funcionamiento de bombas en el sistema de la piscina. No quedó acreditado que los referidos defectos estén presentes en el sistema de piscina.
  - b. Sobre la señalización correspondiente del nivel en cada piso, dentro del ducto de la escalera. Quedo acreditado que el edificio presenta señalización en dichas áreas.
  - c. El ascensor se encontraría pendiente de entrega, con la capacitación correspondiente y las respectivas llaves. Esto en la medida que quedó acreditado que el ascensor del edificio se encuentra instalado y operativo.
- (iii) Declarar fundada la denuncia interpuesta por la señora Ichikawa, el señor Otoya, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar en contra de Inversiones Ariso y el señor Vasquez por infracción al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor en el extremo referido al incumplimiento en del acuerdo celebrado el 17 de marzo de 2009 relacionado con:

- a. La entrega de los planos aprobados de obra del edificio, debidamente suscritos por el ingeniero y presentados ante la Municipalidad de Miraflores. Esto, en la medida que no quedó acreditado su puesta a disposición de los propietarios del edificio. entregaron los planos aprobados de obra del edificio, debidamente suscritos por el ingeniero y presentados ante la Municipalidad de Miraflores.
  - b. La comprobación de todos los equipos e instalaciones técnicas. No quedó acreditado que los denunciados hayan cumplido con dicha obligación.
  - c. La verificación de las mangueras contra incendios. No quedó acreditado que los denunciados hayan cumplido con la referida obligación.
  - d. La reconstrucción de las veredas del frontis del edificio, con sardineles y rampas de acceso vehicular. No quedó acreditado el cumplimiento de dichas obligaciones por parte de los denunciados.
  - e. La cobertura de los huecos de la fachada lateral, donde se encuentran expuestos unos cables. No quedó acreditado que los denunciados hayan cumplido con la referidas obligaciones.
  - f. Instalaron 18 focos ahorradores en las áreas comunes. Quedó acreditado que los denunciados adquirieron y colocaron los dieciocho (18) focos ahorradores en el área social del edificio.
  - g. En el sótano hay cables expuestos y puntos de luz sin tapas. Quedó acreditado que los denunciados no cumplieron con subsanar tales defectos.
  - h. En el sótano N° 2 no instalaron puntos de energía, la bomba contra incendios ni el manual de funcionamiento en el tablero. Quedó acreditado que los denunciados no cumplieron con dichas obligaciones.
- (iv) Declarar fundada la denuncia interpuesta por la señora Ichikawa, el señor Otoya, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar en contra de Inversiones Ariso y el señor Vasquez por infracción al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor en el extremo referido a la falta de información sobre la inscripción de la independización de los departamentos del edificio, declaratoria de fábrica y reglamento interno. Toda vez que quedó acreditado que los denunciados no cumplieron, hasta la interposición de la denuncia, con realizar las referidas inscripciones motivo por el cual no comunicó de este hecho a los denunciados.
- (v) Declarar fundada la denuncia interpuesta por la señora Ichikawa, el señor Otoya, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar en contra de Inversiones Ariso y el señor Vasquez por infracción al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor en el extremo referido a realizar los trámites pertinentes a fin de cambiar la zonificación del edificio de industrial a residencial a fin de pagar la tarifa correspondiente para los servicios públicos de agua y luz, así como asumir los pagos de esos servicios correspondientes al mes de marzo de 2009. Lo anterior en la medida que no quedó acreditado el cumplimiento de las referidas obligaciones.
- (vi) Ordenar a Inversiones Ariso y al señor Vásquez, como medida correctiva, que cumplan, en el plazo de quince (15) días hábiles, contado desde notificada la presente resolución, con (i) remediar las causas que ocasionan la filtración en la piscina y reparar las muestras de humedad presentadas en el departamento N° 601 del edificio Sol y Mar; (ii) garantizar el funcionamiento de un sistema contra incendios que funcione, para lo cual deberá cumplir con las sugerencias establecidas por el informe del ingeniero Neyra sobre este punto; (iii) instalar las

luces de emergencia en los lugares donde se detectó su insuficiencia; (iv) reembolsar a los propietarios la suma pagada por la instalación de las luminarias en el área social del edificio; (v) cumplir con colocar rejilla de protección y tapa al cuarto de bombas del semisótano y el pozo sumidero; (vi) remediar las causas que generan las filtraciones del tanque elevado y resanar las consecuencias originadas; (vii) colocar una agarradera a la reja de la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios del edificio; (viii) conectar el tablero general y los de distribución al sistema de pozo de tierra; (ix) colocar una agarradera a la puerta de acceso del tanque elevado de la azotea del edificio; (x) cubrir las conexiones eléctricas expuestas en el edificio; (xi) colocar una agarradera en la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios; (xii) conectar el tablero general y los de distribución con el sistema de pozo de tierra; (xiii) colocar una agarradera a la puerta de acceso del tanque elevado; (xiv) instalar una baranda metálica perimetral sobre el tanque de agua elevado, en la azotea; (xv) colocar una nueva tapa a uno de los pozos a tierra del edificio; (xvi) entregar los planos aprobados de obra del edificio o, en su defecto, ponerlos a disposición de los propietarios del edificio Sol y Mar; (xvii) cumplir con su obligación de comprobación de los equipos e instalaciones técnicas del edificio; (xviii) cumplir con la verificación de las mangueras contra incendios del edificio; (xix) realizar la reconstrucción de las veredas del frontis del edificio, los sardineles y rampas de acceso vehicular; (xx) cubrir los huecos de la fachada lateral, donde se encuentran expuestos unos cables; (xxi) cubrir los cables expuestos y los puntos de luz sin tapas que se presentan en el sótano; (xxii) instalar los puntos de energía, la bomba contra incendios y el manual de funcionamiento en el tablero ubicados en el sótano N° 2 del edificio; (xxiii) entregarle la información referente a la inscripción en la Superintendencia de Registros Públicos de la independización de los departamentos del edificio, la declaratoria de fábrica y reglamento interno; y, (xiv) acreditar el cambio en la zonificación del edificio de industrial a residencial además de acreditar el pago de luz y agua correspondiente al mes de marzo de 2009.

- (vii) Ordenar a Inversiones Ariso y el señor Vásquez que cumplan con pagar a los denunciantes la suma de S/. 35,50 por concepto de costas del procedimiento. Ello, sin perjuicio del derecho de la señora Ichikawa, el señor Otoy y el señor Carrasco de solicitar la liquidación de las costas y costos del procedimiento una vez concluida la instancia administrativa.

### **SANCIÓN: TRES (3) UNIDADES IMPOSITIVAS TRIBUTARIAS**

Lima, 11 de noviembre de 2009

#### **1. ANTECEDENTES**

##### **1.1. Hechos materia de denuncia**

El 29 de abril de 2009, el señor Otoy, la señora Ichikawa y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar denunciaron a Inversiones Ariso y al señor Vasquez por presunta infracción a la Ley de Protección al Consumidor; toda vez que habrían incumplido con las obligaciones contractuales asumidas relacionadas con la venta del edificio Sol y Mar.

##### **1.2. Fundamentos de la denuncia**

En su escrito de denuncia y en el escrito de fecha 17 de junio de 2009 los denunciados señalaron lo siguiente<sup>2</sup>:

- (i) Desde el 17 de marzo de 2009 vienen requiriendo a los denunciados que cumplan con culminar las obras de las áreas comunes del edificio denominado "Sol y Mar", ubicado en la Calle San Martín N° 760, Miraflores; ello de acuerdo con lo acordado por las partes. Sin embargo, el edificio presenta los siguientes desperfectos:
- La piscina presenta problemas de cangrejas y burbujas, impermeabilización parcial y defectuosa, lo que viene ocasionando que se produzcan filtraciones en uno de los departamentos de edificio.
  - El sistema de agua contra incendios presenta, las siguientes fallas:
    - cuenta con mangueras contra incendios de 15 metros y no de 30 metros, en cada uno de los gabinetes de manguera.
    - en el semisótano falta instalar un gabinete con su respectiva manguera.
    - falta completar las tapas de las válvulas angulares de 2 ½ pulgadas, ubicadas dentro del ducto de la escalera de evacuación.
    - en el cuarto de bombas, el sistema se encuentra inoperativo.
    - la bomba contra incendios principal y la bomba jockey no están conectadas a la corriente, teniendo cables expuestos.
    - los motores no se encuentran anclados al piso, sino sobre tacos de madera inestables e inseguros.
    - parte del sistema de agua se encuentra con signos de filtraciones y oxidación.
  - No realizaron las instalaciones de quince luces de emergencia en las siguientes zonas del edificio: en el área del estacionamiento, hall del ascensor (del primer piso al séptimo piso), en la terraza, en el cuarto de bombas contra incendios y agua, en la sala de máquinas del ascensor y en el cuarto de bombas de la piscina.
  - El sistema de la piscina presentaría las siguientes fallas:
    - no se verificó la instalación y funcionamiento de bombas, por lo que se estaría realizando una fuga; y,
    - en el área social no se instalaron luminarias (en el área de cocina, parrillas, baños, piscina y área de estar).
  - El ascensor se encuentra pendiente de entrega, con la capacitación correspondiente y las respectivas llaves.

---

<sup>2</sup> Cabe precisar que a través del Informe N° 185-2009/CPC-INDECOPI el señor Carrasco fue incorporado al procedimiento como parte denunciante.

- No se colocó la señalización correspondiente del nivel en cada piso, dentro del ducto de la escalera.
  - El tanque elevado visible presenta filtraciones.
  - El cuarto de bombas del semisótano, el pozo sumidero no cuenta con rejilla de protección y tapa.
  - Habría conexiones eléctricas expuestas, lo cual genera un alto riesgo de cortocircuito y electrocución.
  - La reja de la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios no tiene agarradera.
  - El tablero general y los de distribución no tienen conexión al sistema de pozo de tierra.
  - La reja de la puerta de acceso al tanque elevado, en la azotea, no tiene agarradera.
  - No se instaló la baranda metálica perimetral sobre el tanque de agua elevado, en la azotea.
  - La tapa de uno de los pozos a tierra está roto.
- (ii) Asimismo, Inversiones Ariso y el señor Vásquez no habrían cumplido con lo acordado en la reunión que celebraron el 17 de marzo de 2009, toda vez que:
- Incumplieron con la entrega de los planos aprobados de obra del edificio, debidamente suscritos por el ingeniero y presentados ante la Municipalidad de Miraflores.
  - No realizaron la comprobación de todos los equipos e instalaciones técnicas (del sistema contra incendios, del cuarto de máquinas del ascensor, de la piscina, del tanque elevado, de la cisterna y de las luces de emergencia).
  - No realizaron la verificación de las mangueras contra incendios (medida reglamentaria).
  - No realizaron la reconstrucción de las veredas del frontis del edificio, con sardineles y rampas de acceso vehicular.
  - No cubrieron los huecos de la fachada lateral, donde se encuentran expuestos unos cables.
  - No instalaron 18 focos ahorradores en las áreas comunes.
  - En el sótano hay cables expuestos y puntos de luz sin tapas.
  - En el sótano N° 2, no instalaron puntos de energía, la bomba contra incendios ni el manual de funcionamiento en el tablero.

- (iii) A pesar de haberlo solicitado en reiteradas oportunidades, los denunciados no cumplieron con brindarles información respecto a la independización de sus departamentos, inscripción de la declaratoria de fábrica y del reglamento interno en los Registro Públicos.
- (iv) Los denunciados no cumplieron con realizar los trámites ante Luz del Sur y Sedapal a fin que se ajuste a las condiciones de edificio residencial y efectuar los pagos a dichas empresas hasta el mes de marzo de 2009.

Como medios probatorios, los denunciantes presentaron copia de lo siguiente:

- a. Veintiocho (28) fotografías.
- b. Actas de fechas 6 y 15 de marzo de 2009 y 15 de abril de 2009.
- c. Cartas de fechas 17 y 26 de marzo de 2009 y 15, 16, 23 y 27 de abril de 2009 cursada por los denunciantes al señor Vásquez.
- d. Recibo de luz de fecha de emisión 31 de marzo de 2009.
- e. Recibo de agua de fecha de emisión 6 de abril de 2009.
- f. Carta Notarial de fecha 21 de abril de 2009 cursada por Inversiones Ariso a los denunciantes.
- g. Evaluación de Riesgos y Verificación Ocular de las condiciones de Seguridad de los Sistemas y/o Elemento de Seguridad de la Edificación Residencial de fecha 18 de febrero de 2009.
- h. Carta de fecha 25 de marzo de 2009 cursada por Inversiones Ariso a los denunciantes.
- i. Carta Notarial de fecha 16 de abril de 2009 cursada por Inversiones Ariso a los denunciantes.
- j. Carta de fecha 15 de abril de 2009 cursada por Inversiones Ariso a los denunciantes.
- k. Recibo de pago de fecha 15 de abril de 2009.
- l. Recibo de luz emitido el 28 de febrero de 2009.
- m. Contrato de Servicios de fecha 11 de marzo de 2009.
- n. Carta de fecha 30 de de abril de 2009 cursada por los denunciantes al Banco Continental.
- o. Carta de fecha 21 de mayo de 2009 cursada por el Banco Continental a los denunciantes.
- p. Carta de fecha 8 de mayo de 2009 cursada por los denunciantes a Luz del Sur.
- q. Carta de fecha 13 de mayo de 2009 cursada por Luz del Sur a los denunciantes.
- r. Contrato de Suministro de Energía Eléctrica y Servicios.
- s. Carta de fecha 19 de mayo de 2009 cursada por los denunciantes al Sedapal.
- t. Transacción Extrajudicial de fecha 20 de mayo de 2009.

- u. Cronograma de cuotas.
- v. Reportaje publicado en el diario Correo el 15 de junio de 2009.

En este orden de ideas, los denunciados solicitaron a la Comisión que ordene en calidad de medida correctiva que los denunciados cumplan con todas las obligaciones asumidas, sancione a los denunciados y condene a Inversiones Ariso y al señor Vásquez al pago de las costas y costos del procedimiento.

### 1.3. Cargos imputados

Mediante la Resolución N° 3 la Secretaría Técnica admitió a trámite la denuncia presentada por la señora Ichikawa, el señor Otoy, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar estableciendo como presuntas infracciones al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor los siguientes hechos:

*“(i) Las áreas comunes del edificio denominado “Sol y Mar” adquirido por los señores Johan Sandro Otoy Calle y Teresa Ichikawa Kimata a Inversiones Ariso SAC y al señor Carlos Vasquez Romero presentarían los siguientes desperfectos:*

- *La piscina presentaría problemas de cangrejas y burbujas, impermeabilización parcial y defectuosa, lo que viene ocasionando que se produzcan filtraciones en uno de los departamentos de edificio.*
- *El sistema de agua contra incendios presentaría, las siguientes fallas:*
  - *contaría con mangueras contra incendios de 15 metros y no de 30 metros, en cada uno de los gabinetes de manguera;*
  - *en el semisótano faltaría instalar un gabinete con su respectiva manguera;*
  - *faltaría completar las tapas de las válvulas angulares de 2 ½ pulgadas, ubicadas dentro del ducto de la escalera de evacuación;*
  - *en el cuarto de bombas, el sistema se encontraría inoperativo;*
  - *la bomba contra incendios principal y la bomba jockey no estarían conectadas a la corriente, teniendo cables expuestos;*
  - *los motores no se encontrarían anclados al piso, sino sobre tacos de madera inestables e inseguros;*
  - *parte del sistema de agua se encontraría con signos de filtraciones y oxidación;*
- *No se habrían realizado instalaciones de quince luces de emergencia las siguientes zonas del edificio: en el área del estacionamiento, hall del ascensor (del primer piso al séptimo piso), en la terraza, en el cuarto de bombas contra incendios y agua, en la sala de máquinas del ascensor y en el cuarto de bombas de la piscina.*
- *El sistema de la piscina presentaría las siguientes fallas:*
  - *no se habrían realizado las verificaciones de la instalación y funcionamiento de bombas, por lo que se estaría produciendo una fuga; y,*
  - *en el área social no se habrían instalado luminarias (en el área de cocina, parrillas, baños, piscina y área de estar);*
- *El ascensor se encontraría pendiente de entregar, con la capacitación correspondiente y las respectivas llaves.*
- *No se habría colocado la señalización correspondiente del nivel en cada piso, dentro del ducto de la escalera.*
- *El tanque elevado visible presentaría filtraciones.*



- El cuarto de bombas del semisótano, el pozo sumidero no contaría con rejilla de protección y tapa.
  - Habrían conexiones eléctricas expuestas, lo cual generaría un alto riesgo de cortocircuito y electrocución.
  - La reja de la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios no tendría agarradera.
  - El tablero general y los de distribución no tendrían conexión al sistema de pozo de tierra.
  - La reja de la puerta de acceso al tanque elevado, en la azotea, no tendría agarradera.
  - No se habría instalado la baranda metálica perimetral sobre el tanque de agua elevado, en la azotea.
  - La tapa de uno de los pozos a tierra estaría roto.
- (ii) *Inversiones Ariso SAC y el señor Carlos Vasquez Romero no habrían cumplido con lo ofrecido a los señores Johan Sandro Otoya Calle y Teresa Ichikawa Kimata, toda vez que:*
- *No habrían cumplido con la entrega de los planos aprobados de obra del edificio, debidamente suscritos por el ingeniero y presentados ante la Municipalidad de Miraflores.*
  - *No habrían realizado la comprobación de todos los equipos e instalaciones técnicas (del sistema contra incendios, del cuarto de máquinas del ascensor, de la piscina, del tanque elevado, de la cisterna y de las luces de emergencia).*
  - *No habrían realizado la verificación de las mangueras contraincendios (medida reglamentaria);*
  - *No habrían realizado la reconstrucción de las veredas del frontis del edificio, con sardineles y rampas de acceso vehicular.*
  - *No habrían cubierto los huecos de la fachada lateral, donde se encuentran expuestos unos cables.*
  - *No habrían instalado 18 focos ahorradores en las áreas comunes.*
  - *En el sótano habrían cables expuestos y puntos de luz sin tapas; y,*
  - *En el sótano N° 2, no habrían instalado puntos de energía, la bomba contra incendios ni el manual de funcionamiento en el tablero.*
- (iii) *A pesar que los señores Johan Sandro Otoya Calle y Teresa Ichikawa Kimata solicitaron en reiteradas oportunidades a Inversiones Ariso SAC y al señor Carlos Vasquez Romero información respecto a la independización de sus departamentos, inscripción de la declaratoria de fábrica y del reglamento interno en los Registro Públicos, éstos no habrían cumplido con brindarles dicha información.*
- (iv) *Inversiones Ariso SAC y al señor Carlos Vasquez Romero no habrían cumplido con realizar los trámites ante Luz del Sur y Sedapal a fin que se ajuste a las condiciones de zona residencial y efectuar los pagos a dichas empresas hasta el mes de marzo de 2009, respecto al edificio adquirido por los señores Johan Sandro Otoya Calle y Teresa Ichikawa Kimata.”*

#### **1.4. Descargos de la denunciada**

En ejercicio de su derecho de defensa, Inversiones Ariso y el señor Vásquez expusieron lo siguiente:

- a. Sobre la presunta infracción referida a la falta de entrega de suficiente información a fin de realizar una adecuada decisión de consumo:**

- (i) Niega de forma categórica la supuesta falta de información toda vez que la información relacionada con la compraventa de los departamentos del edificio Sol y Mar se realizó de forma contemporánea a su venta tal y como lo acredita el Contrato de Administración con Costo Fijo celebrado con la parte denunciante.

**b. Sobre la presunta infracción del artículo 13° de la Ley de Protección al Consumidor**

- (i) No han coaccionado a los denunciantes ni a otro propietario de algún inmueble del edificio Sol y Mar a asumir prestaciones que no hayan sido previamente pactadas.
- (ii) Asimismo, no se modificó ninguna condición acordada con los propietarios de los inmuebles del edificio Sol y Mar tal y como se corrobora con las actas de entrega debidamente suscritas por los mismos.

**c. Sobre las presuntas infracciones al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor**

- (i) De acuerdo con el contrato de compraventa celebrado entre las partes el cumplimiento de la obligación de entregar la obra culminada a satisfacción del comprador estaba relacionada con la obligación de los compradores de conocer los planos, diseños y demás características técnicas detalladas en el mismo contrato (memoria descriptiva).
- (ii) El 19 de febrero de 2009 se coordinó con el señor Carrasco la entrega del edificio Sol y Mar, no obstante, debido a que éste no pudo asistir no estuvieron en la posibilidad de cumplir con su obligación. Asimismo, la segunda vez que intentaron realizar la entrega del edificio a la Junta Provisional de Propietarios les fue imposible por una pelea entre el señor Otoya y personal de Inversiones Ariso.
- (iii) En la reunión celebrada el 17 de marzo de 2009 se levantaron las observaciones realizadas por los denunciantes al edificio Sol y Mar, tal y como lo demuestra el acta suscrita para tal efecto.
- (iv) La falta de entrega de los planos aprobados de la obra fue responsabilidad de los propios denunciantes. En todo caso, la información sobre los planos de la obra se encontraba a disposición de los propietarios en la Municipalidad de Miraflores, habiendo estado los denunciantes en la posibilidad de solicitar una copia certificada de los mismos.
- (v) El último intento de entregar los referidos documentos se frustró debido a que los denunciantes habían contratado a un ingeniero consultor para la verificación de la obra, aunque el mismo no resulte competente ya que es la Municipalidad de Miraflores quien entrega la conformidad de obra a través de su Comisión Técnica de Gerencia de Autorización y Control, la misma que certificó que la obra cumplió con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes y con los planos de obra del proyecto aprobado.
- (vi) La inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización de los predios en los Registro Públicos se hará en los próximos días. Condición que no pudieron cumplir de manera anterior porque era necesaria la Conformidad de la Obra que recién tienen en su poder.
- (vii) En relación con el pago del servicio de agua, han asumido el pago de 418 m<sup>3</sup> que no le correspondían. Sobre el pago del servicio de luz, asumieron en un acto de buena fe el pago del servicio en su totalidad hasta el mes de marzo de 2009.

- (viii) Las fotografías presentadas por los denunciantes fueron tomadas cuando el edificio Sol y Mar se encontraba en obra por lo tanto no resultan pertinentes a fin de evaluar el estado en que fue recibido el referido edificio.

Para sustentar sus descargos, Inversiones Ariso y el señor Vásquez ofrecieron en calidad de medios probatorios copias de los siguientes documentos:

- a. El contrato de administración con costo fijo celebrado con los denunciantes.
- b. Las actas de entrega de cada denunciante.
- c. El acuerdo celebrado el día 17 de marzo de 2009.
- d. El Certificado de conformidad de obra debidamente expedido por la Comisión Técnica de Gerencia de Autorización y Control de la Municipalidad de Miraflores.
- e. La hoja de información registrada emitida por la Superintendencia de Administración Tributaria.
- f. Los planos del edificio Sol y Mar.
- g. Los certificados de garantía de los equipos instalados en las zonas comunes.

#### **1.5. De la inspección realizada por la Secretaría Técnica**

A través de la Resolución N° 5 de fecha 15 de setiembre de 2009 se citó a las partes a una diligencia de inspección a realizarse en el inmueble materia de denuncia a fin de que la Comisión contara con mayores elementos de juicio al momento de pronunciarse sobre los hechos imputados en contra de la empresa denunciada y el señor Vásquez.

En este sentido, el día jueves 22 de setiembre de 2009 se realizó la referida diligencia en presencia de los denunciantes concluyéndose lo siguiente:

- (i) Se evidenció la presencia de filtraciones en el departamento N° 601, departamento ubicado debajo de la piscina.
- (ii) Las mangueras contra incendios presentan una longitud de 15 metros.
- (iii) En el semisótano no se encontró la presencia de un gabinete con su respectiva manguera.
- (iv) Dentro del ducto de la escalera de evacuación no se presentó las tapas de las válvulas angulares.
- (v) En relación con las luces de emergencia:
  - a. En la zona del estacionamiento se constató la presencia de una sola luz de emergencia.
  - b. En el hall del ascensor, en el cuarto de bombas, en la terraza, en el cuarto de bombas contra incendios, en la sala de máquinas del ascensor y en el cuarto de

bombas de la piscina no se encontró la instalación de ninguna luz de emergencia.

- c. El sistema de la piscina se constató la presencia de las siguientes fallas:
  - Se pudo verificar dos fugas en el departamento N° 601, el mismo que se ubica debajo de la piscina.
  - En el área social existen luminarias.
- d. El ascensor se encuentra funcionando.
- e. Existe señalización en cada piso y en el ducto de la escalera.
- f. Se verificó que el tanque elevado del edificio presenta filtraciones.
- g. La reja de la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios no tiene agarradera.
- h. Se comprobó que se instaló una baranda metálica perimetral sobre el tanque de agua elevado en la azotea.
- i. Se verificó que la vereda del frontis del edificio, los sardineles y rampas de acceso vehicular no están reconstruidos.
- j. Se comprobó que existen huecos en la fachada lateral del edificio donde se encuentran expuestos unos cables.
- k. Se verificó que existen cables expuestos y puntos de luz sin tapas en el sótano.
- l. Se verificó la instalación de focos ahorradores en las áreas comunes.
- m. Se constató que en el sótano existen cables expuestos y puntos de luz sin tapas.

## 2. CUESTIONES EN DISCUSIÓN

Luego de estudiar el expediente y conforme con los antecedentes expuestos, la Comisión considera que debe determinar lo siguiente:

- (i) si Inversiones Ariso y el señor Vásquez infringieron lo establecido en el artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor;
- (ii) si corresponde ordenar al denunciado alguna medida correctiva;
- (iii) la sanción a imponer, de comprobarse la responsabilidad administrativa de Inversiones Ariso y el señor Vásquez; y,
- (iv) si corresponde ordenar que el denunciado asuma las costas y costos en que hubiese incurrido la señora Ichikawa, el señor Otoyá el señor Carrasco y Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar durante el procedimiento.

### 3. NORMAS APLICABLES AL CASO

El 30 de enero de 2009 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema de Protección al Consumidor, el cual recoge lo establecido en el Decreto Legislativo N° 716, incluyendo todas las modificaciones y sustituciones legislativas que han operado sobre dicha norma.

No obstante que el referido Texto Único Ordenado entró en vigencia el 31 de enero de 2009, las infracciones que se hubieren configurado bajo la normativa anterior<sup>3</sup> se seguirán procesando bajo dicho régimen legal, por tratarse de las normas sancionadoras vigentes a ese momento.

En el presente caso, respecto de los hechos imputados a título de cargo en contra de la denunciada corresponde aplicar el Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema de Protección al Consumidor, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2009-PCM, motivo por el cual se deben tomar en consideración los alcances de dicha norma a efectos de resolver la presente denuncia.

### 4. ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES EN DISCUSIÓN

#### 4.1. De la responsabilidad de Inversiones Ariso y el señor Vásquez

##### 4.1.1. De las presuntas infracciones al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor

El artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor establece que los proveedores son responsables por la calidad e idoneidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado, por lo que debe entregarlos en las condiciones ofrecidas y acordadas, expresa o implícitamente<sup>4</sup>, según lo que esperaríamos un consumidor razonable<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Los supuestos de aplicación son los siguientes:

- D.S. 039-2000-ITINCI vigente para los supuestos de infracción que se configuren hasta el 26 de junio de 2008.  
- Decreto Legislativo N° 1045, vigente para los supuestos de infracción que se configuren del 27 de junio de 2008 al 30 de enero de 2009.

#### 4 TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

**Artículo 8.-** Los proveedores son responsables, además, por la idoneidad y calidad de los productos y servicios; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben los productos; por la veracidad de la propaganda comercial de los productos; y por el contenido y la vida útil del producto indicados en el envase, en lo que corresponde.

El proveedor se exonerará de responsabilidad únicamente si logra acreditar que existió una causa objetiva, justificada y no previsible para su actividad económica que califique como caso fortuito, fuerza mayor, hecho de tercero o negligencia del propio consumidor para no cumplir con lo ofrecido. La carga de la prueba de la idoneidad del bien o servicio corresponde al proveedor."

(Párrafo incorporado por el Artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1045).

<sup>5</sup> Ver Resolución N° 085-96-TDC del 13 de noviembre de 1996, en el procedimiento seguido por el señor Humberto Tori Fernández contra Kouros E.I.R.L. En dicha resolución, se estableció el siguiente precedente de observancia obligatoria:

- a) *De acuerdo a lo establecido en la primera parte del artículo 8 del Decreto Legislativo 716, se presume que todo proveedor ofrece como una garantía implícita, que el bien o servicio materia de la transacción comercial con el consumidor es idóneo para los fines y usos previsible para los que normalmente se adquieren éstos en el mercado, según lo que esperaríamos un consumidor razonable, considerando las condiciones en las cuales los productos fueron adquiridos o los servicios contratados, lo que comprende el plazo de duración razonablemente previsible de los bienes vendidos. Sin embargo, si las condiciones y términos puestos en conocimiento del consumidor o que hubieran sido conocibles usando la diligencia ordinaria por parte de éste, contenidos en los documentos, envases, boletas, recibos, garantías o demás instrumentos a través de los cuales se informa al consumidor excluyen o limitan de manera expresa los alcances de la garantía implícita, estas exclusiones o limitaciones serán oponibles a los consumidores.*
- b) *La carga de la prueba sobre la idoneidad del producto corresponde al proveedor del mismo. Dicha prueba no implica necesariamente determinar con precisión el origen o causa real de un defecto, sino simplemente que éste no es atribuible a causas imputables a la fabricación, comercialización o manipuleo."*

En el caso en particular, Inversiones Ariso S.A.C., debidamente representada por el señor Vásquez, celebró un contrato de compra venta con cada uno de los diecisiete propietarios del Edificio Sol y Mar<sup>6</sup>.

Así conforme con los hechos denunciados y las imputaciones efectuadas por la Secretaría Técnica, la Comisión considera que corresponde analizar por separado cada extremo denunciado.

**(i) Sobre los desperfectos en el edificio Sol y Mar denunciados:**

**- la piscina presentaría problemas de cangrejas y burbujas, impermeabilización parcial y defectuosa, lo que vendría ocasionando que se produzcan filtraciones en uno de los departamentos de edificio.**

Respecto de los defectos presentados en la piscina quedó acreditado a través de la diligencia de inspección realizada por la Secretaría Técnica que el departamento signado con el número 601, el mismo que se encuentra debajo de la piscina del edificio Sol y Mar, presenta humedad producto posiblemente de filtraciones.

Al respecto, el denunciado alegó que fue debido a la información brindada a la señora Ichikawa respecto del material utilizado en la piscina que realizó trabajos en la misma. No obstante, no aportó medio probatorio alguno destinado a acreditar que la humedad presente en el departamento N° 601 no es resultado de filtraciones de la piscina construida.

Por lo expuesto, corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

**- El sistema de agua contra incendios presentaría las siguientes fallas:**

- cuenta con mangueras contra incendios de 15 metros y no de 30 metros, en cada uno de los gabinetes de manguera: de la diligencia de inspección realizada efectivamente se verificó que las mangueras contra incendios presentaron una longitud de 15 metros.
- en el semisótano falta instalar un gabinete con su respectiva manguera: de la diligencia de inspección realizada se comprobó que el área en cuestión no presentaba un gabinete ni su respectiva manguera.
- Respecto de las tapas de las válvulas angulares ubicadas dentro del ducto de la escalera de evacuación: a través de la diligencia de inspección se pudo corroborar la presencia de las referidas tapas sin sus respectivas válvulas.
- Respecto del cuarto de bombas: de acuerdo con el informe técnico emitido por la firma de consultores N&S Consultores Prevención y Control de Riesgos para el 18 de febrero de 2009<sup>7</sup> este sería el estado del cuarto de bombas:
  - El sistema de bombas se encontró inoperativo.
  - La bomba contra incendios principal y la bomba jockey no estuvieron conectadas a la corriente, teniendo cables expuestos.

<sup>6</sup> Ver a fojas \_ del expediente.

<sup>7</sup> El plazo para la entrega de los inmuebles por parte de los denunciantes vencía el 31 de octubre de 2008.

- Ninguno de los motores estuvieron anclados al piso estando en tacos de madera inestables e inseguros.
- Se observó elementos y componentes de agua contra incendios con signos de filtración y oxidaciones (válvulas, bridas, válvulas de paso y check, etc).

Por su parte los denunciados cuestionaron la competencia de los consultores de prevención y riesgo señalando que es la Municipalidad de Miraflores y no la referida firma de consultores los competentes para establecer la situación de la obra al momento de su entrega, siendo que si la autoridad competente habría entregado la conformidad de obra entonces el edificio Sol y Mar cumpliría con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes y los planos de obra del proyecto corresponderían con la realidad física del edificio.

Vistas las posiciones de las partes corresponde determinar si es que el informe técnico presentado por los denunciantes se tomará en cuenta a efectos de evaluar la infracción imputada a los denunciados.

La Comisión es de la opinión que al tener el informe técnico ofrecido por la parte denunciante **un objeto distinto** del pretendido por Certificado de Obra municipal no existe un conflicto de competencia que afecte la validez del contenido de la prueba ofrecida. Ello, en razón de que mientras el primero buscó determinar, a través de un ingeniero especialista, los riesgos y la seguridad de los sistemas y/o elementos de la seguridad de la edificación, el certificado de obra certificó que el edificio Sol y Mar cumplió con los parámetros urbanísticos y edificatorios municipales vigentes, además de dar fe de que los planos de la obra del proyecto que fuera aprobado por la municipalidad corresponden con la realidad física.

En ese sentido, este Órgano colegiado tomará en cuenta las conclusiones del informe técnico emitido por N&S Consultores Prevención y Control de Riesgos toda vez que el objeto evaluado por el mismo no tiene relación con el objeto evaluado por la municipalidad a efectos de otorgar el Certificado de Obra.

De acuerdo con el resultado de la evaluación del Ingeniero Neyra y tomando en cuenta que los denunciados no han aportado medio de prueba alguno destinado a desvirtuar los hechos materia de análisis corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

#### **- Instalaciones de luces de emergencia en las siguientes zonas del edificio**

En el área del estacionamiento, hall del ascensor (del primer piso al séptimo piso), en la terraza, en el cuarto de bombas contra incendios y agua, en la sala de máquinas del ascensor y en el cuarto de bombas de la piscina.

De acuerdo con el resultado de la diligencia de inspección realizada por la Secretaría Técnica el día 22 de setiembre de 2009 se constató lo siguiente:

- a) zona de estacionamiento: una luz de emergencia.
- b) hall del ascensor: ninguna luz de emergencia.
- c) terraza: ninguna luz de emergencia.
- d) cuarto de bombas contra incendio: no se pudo constatar.
- e) sala de máquinas del ascensor: ninguna luz de emergencia.
- f) en el cuarto de bombas de la piscina: ninguna luz de emergencia.

Asimismo, de acuerdo con el informe del Ingeniero Neyra en el cuarto de bombas contra incendios faltó implementar equipos de luces de emergencia.

De acuerdo con lo anterior, la Comisión es de la opinión que constituye un riesgo injustificado para la salud de los denunciados no contar con luces de emergencia en las zonas previamente señaladas. Asimismo, los denunciados no han cumplido con la carga de presentar medio probatorio alguno que justifique la falta de dichas luces de emergencia. En ese sentido, corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

– **El sistema de la piscina presentaría las siguientes fallas: no se verificó la instalación y funcionamiento de bombas, por lo que se estaría realizando una fuga; y en el área social no se instalaron luminarias (en el área de cocina, parrillas, baños, piscina y área de estar).**

- Respecto de la instalación y funcionamiento de bombas

Con la diligencia de inspección realizada en el área social del edificio, espacio donde se encuentra ubicada la piscina, no se pudo constatar la instalación y funcionamiento de las bombas. Asimismo, los denunciados no han aportado medio probatorio alguno que acredite el defecto denunciado. En ese sentido corresponde declarar infundado este extremo de la denuncia.

- Respecto de la instalación de luminarias en el área social

De acuerdo con la diligencia de inspección realizada se constató que el área social presenta luminarias. No obstante, los denunciados alegaron que fueron los propietarios y no los denunciados quienes se encargaron de su compra e instalación. Así, a fin de sustentar sus alegaciones presentaron copia de las boletas de venta que acreditan la compra de las referidas luminarias.

Por su parte los denunciados no cuestionaron la veracidad de los comprobantes de pago ofrecidos por los denunciados ni aportaron medio probatorio alguno destinado a acreditar que cumplieron con los acabados del edificio Sol y Mar.

- **El ascensor se encontraría pendiente de entrega, con la capacitación correspondiente y las respectivas llaves**

De acuerdo con la diligencia de inspección realizada por la Secretaría Técnica se pudo comprobar que el ascensor del edificio se encontraría instalado y operativo. Asimismo, los denunciados no ofrecieron medio de prueba alguno destinado a acreditar que en la fecha de entrega del edificio el mismo no contaba con el ascensor correspondiente. En ese sentido, corresponde declarar infundado este extremo de la denuncia.

- **Sobre la señalización correspondiente del nivel en cada piso, dentro del ducto de la escalera**

De acuerdo con la diligencia de inspección realizada por la Secretaría Técnica se pudo comprobar que la señalización denunciada a la fecha se presenta en todos los pisos y en el ducto de la escalera del edificio. Asimismo, en el sentido que los denunciados no cumplieron con su carga de acreditar que la señalización denunciada no se encontraba en el momento de recibir el edificio, corresponde declarar infundado este extremo de la denuncia.

- **El tanque elevado visible presenta filtraciones**

En la diligencia de inspección realizada se pudo constatar que el tanque elevado del edificio Sol y Mar presentó signos exteriores de filtración. Asimismo, los denunciados no cumplieron con acreditar que el defecto encontrado no les resulta atribuible toda vez que cuentan con una causa objetiva. Motivo por el cual corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.



**- El cuarto de bombas del semisótano, el pozo sumidero no cuenta con rejilla de protección y tapa**

De acuerdo con el informe técnico emitido por el ingeniero Neyra se comprueba que el cuarto del semisótano y el pozo sumidero no cuenta con rejilla de protección y tapa. Por otro lado, el denunciando no presentó medio de prueba alguno que desvirtúe lo verificado por el informe técnico ni que pruebe que la falta de seguridad en esa zona no le resulta atribuible. En ese sentido, corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

**- Habría conexiones eléctricas expuestas, lo cual genera un alto riesgo de cortocircuito y electrocución**

De acuerdo con el informe técnico emitido por el ingeniero Neyra se comprueba que existen conexiones eléctricas sueltas y expuestas a la tubería del sistema de agua contra incendios<sup>8</sup>:

*“Foco de luz con cables expuestos, junto a la tubería de 4 pulgadas, con riesgo de corto circuito y posible electrocución, por medio de los gabinetes que se ubican en cada piso en el hall del ascensor.”*

En ese sentido y en la medida que el denunciado no ha cumplido con su carga de acreditar que no resulta responsable sobre el hecho denunciado corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

**- La reja de la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios no tendría agarradera**

De acuerdo con la diligencia de inspección realizada y el informe técnico presentado dicho defecto quedó acreditado.

**- El tablero general y los de distribución no tendría conexión al sistema de pozo de tierra**

De acuerdo con el informe del ingeniero Neyra:

*“el tablero general y los de distribución no están conectados al sistema de pozo a tierra y por consiguiente ninguna instalación eléctrica dentro del edificio residencial.”<sup>9</sup>*

En ese sentido y en la medida que no quedó desvirtuado el elemento probatorio, corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

**- La reja de la puerta de acceso al tanque elevado, en la azotea, no tendría agarradera**

De acuerdo con el informe del ingeniero Neyra y la diligencia de inspección realizada se prueba que la puerta de acceso al tanque elevado, en la azotea, no tiene agarradera poniendo en riesgo la vida y la integridad física de los propietarios del edificio Sol y Mar. En ese sentido, corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

**- Falta de instalación de la baranda metálica perimetral sobre el tanque de agua elevado, en la azotea**

---

<sup>8</sup> Ver a fojas 44 del expediente.

<sup>9</sup> Ver a fojas 44 del expediente.

La diligencia de inspección realizada se probó que el tanque de agua elevado presentó banda perimetral. No obstante, el informe del ingeniero Neyra, que fue realizado con anterioridad a la diligencia de inspección, concluyó que el tanque de agua no presentó banda perimetral, con lo que puso en peligro la vida y la integridad física de los propietarios del edificio. En ese sentido, corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

**- La tapa de uno de los pozos a tierra está roto**

De acuerdo con el informe del ingeniero Neyra se probó que la tapa ubicada en la rampa de acceso lateral de uno de los pozos de tierra se encontró roto. En este sentido corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

**(ii) Sobre el incumplimiento de lo acordado en la reunión que celebraron el 17 de marzo de 2009**

**- No se entregaron los planos aprobados de obra del edificio, debidamente suscritos por el ingeniero y presentados ante la Municipalidad de Miraflores**

Respecto de este punto el denunciado afirmó que si no cumplió con la entrega de los planos del edificio de forma oportuna fue por responsabilidad atribuible a los denunciados, toda vez que la primera vez el señor Carrasco incumplió con la cita, la segunda vez el señor Otoyá discutió con su personal y la tercera vez se realizó el informe técnico por el ingeniero Neyra.

De acuerdo con lo manifestado por las partes quedó acreditado que los planos de la obra del edificio no fueron entregados a los denunciados en la oportunidad debida. No obstante, no quedó acreditado que existieran causas objetivas, como la negligencia del propio consumidor, que hicieran imposible cumplir la obligación a cargo del proveedor, como es la entrega de los planos de la obra. En todo caso, los denunciados pudieron salvar su responsabilidad comunicando a los propietarios del edificio Sol y Mar que los planos de la obra se encontraban a su disposición.

En ese sentido, corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

**- No realizaron la comprobación de todos los equipos e instalaciones técnicas (del sistema contra incendios, del cuarto de máquinas del ascensor, de la piscina, del tanque elevado, de la cisterna y de las luces de emergencia). Asimismo, no realizaron la verificación de las mangueras contra incendios (medida reglamentaria).**

El acuerdo celebrado el 17 de marzo de 2009 entre las partes<sup>10</sup> establece la obligación de parte de los denunciados de realizar la comprobación de todos los equipos e instalaciones técnicas del edificio así como las mangueras contra incendios.

Por su parte los denunciados señalaron que cumplieron con la referida obligación y prueba de ello es el "OK" que aparece al costado de la referida obligación. No obstante, en el caso particular de las mangueras contra incendios se acreditó que las mismas tuvieron una medida de 15 metros y no de 30.

Al respecto la Comisión es de la opinión que quien está en mejor posición de probar que cumplió con su obligación de revisión de los equipos e instalaciones técnicas del edificio es el proveedor<sup>11</sup>; no obstante,

---

<sup>10</sup> Ver a fojas 32 del expediente.

<sup>11</sup> Para tal efecto le bastaría presentar un acta de conformidad firmada por los propietarios.

no presentó medio de prueba que genere certeza en este Órgano Colegiado a fin de acreditar el cumplimiento de su obligación.

**- No realizaron la reconstrucción de las veredas del frontis del edificio, con sardineles y rampas de acceso vehicular**

Los denunciante asumieron, el 17 de marzo de 2009, a obligación frente a los propietarios de los departamentos del edificio Sol y Mar de reconstruir las veredas del frontis del edificio, los sardineles y rampas de acceso vehicular.

De la diligencia de inspección realizada el 22 de setiembre de 2009 resultó que las veredas del frontis del edificio, los sardineles y rampas de acceso vehicular presentan huecos.

Por su parte los denunciados señalaron que el "OK" que aparece al costado de la obligación en el acta de acuerdo implicó que cumplieron con realizar lo ofrecido. No obstante, de las pruebas actuadas en el procedimiento se concluye que los denunciados no cumplieron con la obligación asumida.

**- No cubrieron los huecos de la fachada lateral, donde se encuentran expuestos unos cables**

Los denunciante asumieron, el 17 de marzo de 2009, a obligación frente a los propietarios de los departamentos del edificio Sol y Mar de cubrir los huecos de la fachada lateral del edificio donde se encuentran expuestos unos cables.

De la diligencia de inspección realizada el 22 de setiembre de 2009 se verificó que el hueco en la pared lateral del edificio continúa sin cerrarse.

Por su parte los denunciados señalaron que el "OK" que aparece al costado de la obligación en el acta de acuerdo implicó que cumplieron con realizar lo ofrecido. No obstante, de las pruebas actuadas en el procedimiento se concluye que los denunciados no cumplieron con la obligación asumida.

**- No instalaron 18 focos ahorradores en las áreas comunes**

Los denunciante asumieron, el 17 de marzo de 2009, a obligación frente a los propietarios de los departamentos del edificio Sol y Mar de colocar 18 focos ahorradores en el área social del edificio Sol y Mar.

De la diligencia de inspección realizada el 22 de setiembre de 2009 se verificó que el área social tiene los referidos focos, no obstante, los denunciante presentaron los comprobantes de pago que acreditan que fueron ellos los que adquirieron y colocaron los referidos focos. Medio probatorio que no ha sido objeto de objeción por parte de los denunciados.

Por su parte los denunciados señalaron que el "OK" que aparece al costado de la obligación en el acta de acuerdo implicó que cumplieron con realizar lo ofrecido. No obstante, de las pruebas actuadas en el procedimiento se concluye que los denunciados no cumplieron con la obligación asumida.

**- En el sótano hay cables expuestos y puntos de luz sin tapas**

Los denunciante asumieron, el 17 de marzo de 2009, a obligación frente a los propietarios de los departamentos del edificio Sol y Mar a arreglar en el sótano 1 una caja de metal que presentó cables expuestos y los dos puntos de luz sin tapas.

De la diligencia de inspección realizada el 22 de setiembre de 2009 se verificó que en el sótano existen cables expuestos y puntos de luz sin tapas.

Por su parte los denunciados señalaron que el "OK" que aparece al costado de la obligación en el acta de acuerdo implicó que cumplieron con realizar lo ofrecido. No obstante, de las pruebas actuadas en el procedimiento se concluye que los denunciados no cumplieron con la obligación asumida.

**- En el sótano N° 2, no instalaron puntos de energía, la bomba contra incendios ni el manual de funcionamiento en el tablero**

El acuerdo celebrado el 17 de marzo de 2009 entre las partes se estableció la obligación de parte de los denunciados de colocar en el cuarto de motores, ubicado en el sótano 2, puntos de energía eléctrica e instalar la bomba contra incendios, asimismo, comprobar su instalación y operatividad y finalmente colocar en el tablero el respectivo manual de funcionamiento.

Por su parte los denunciados señalaron que cumplieron con la referida obligación y prueba de ello es el "OK" que aparece al costado de la referida obligación.

Al respecto la Comisión es de la opinión que quien está en mejor posición de probar que cumplió con su obligación de revisión de los equipos e instalaciones técnicas del edificio es el proveedor<sup>12</sup>; no obstante, no presentó medio de prueba que genere certeza en este Órgano Colegiado a fin de acreditar el cumplimiento de su obligación.

Por todo lo expuesto, corresponde declarar fundada la denuncia en el extremo referido a la falta de cumplimiento por parte de los denunciados del acuerdo celebrado el 17 de marzo de 2009.

**(iii) A pesar de haberlo solicitado en reiteradas oportunidades, los denunciados no cumplieron con brindarles información respecto a la independización de sus departamentos, inscripción de la declaratoria de fábrica y del reglamento interno en los Registros Públicos.**

Respecto de este punto, las partes coinciden en que no se entregó de forma oportuna la documentación referida a la inscripción de la independización de sus departamentos, declaratoria de fábrica y el reglamento interno del edificio.

Sin embargo, los denunciados justifican su incumplimiento en que para lograr la inscripción de los referidos documentos tuvo que contar de forma previa con la conformidad de obra, documento este que se le habría otorgado de forma tardía.

Vista las posiciones de las partes, la Comisión es de la opinión que los denunciados como proveedores de servicios inmobiliarios deben de conocer cuales son los requisitos a fin de cumplir con las obligaciones asumidas con sus clientes. Asimismo, al depender el cumplimiento de la referida obligación enteramente de él es necesario que tome las previsiones necesarias para cumplir con sus obligaciones. En este sentido, no resulta razonable que un año después de haber sido entregada la obra los denunciados se comprometan, con ocasión del trámite de un procedimiento administrativo, a cumplir con la inscripción de la independización, declaratoria de fábrica y reglamento interno del edificio.

En este sentido, no resulta válido que el proveedor busque trasladar los costos de su actividad a los consumidores. Por lo expuesto, corresponde declarar fundado este extremo de la denuncia.

---

<sup>12</sup> Para tal efecto le bastaría presentar un acta de conformidad firmada por los propietarios.

- (iv) **Los denunciados no cumplieron con realizar los trámites ante Luz del Sur y Sedapal a fin que se ajuste a las condiciones de edificio residencial y efectuar los pagos a dichas empresas hasta el mes de marzo de 2009.**

En el acuerdo celebrado entre las partes el 17 de marzo de 2009 los denunciados asumieron la obligación de cambiar de zonificación a efectos del cobro de tarifas por el servicio de agua potable y luz de industrial a residencial así como a asumir los pagos del mes de marzo de 2009 por los referidos servicios<sup>13</sup>.

Por su parte el denunciado alegó que se arrojó el pago de 418 m<sup>3</sup> que no le correspondían. Sobre el pago del servicio de luz, asumieron en un acto de buena fe el pago del servicio en su totalidad hasta el mes de marzo de 2009.

De acuerdo con lo anterior, la Comisión es de la opinión que los denunciados estuvieron en mejor posición de acreditar que cumplieron con la obligación asumida frente a los propietarios, para ello hubiese bastado presentar los recibos de servicios cancelados<sup>14</sup>. No obstante, los denunciados no cumplieron con la carga de acreditar que cumplieron con sus obligaciones.

**Por lo expuesto, corresponde declarar fundada la denuncia en este extremo.**

#### **4.2. De las medidas correctivas**

El artículo 42º de la Ley de Protección al Consumidor establece la facultad que tiene la Comisión para, actuando de oficio o a pedido de parte, adoptar las medidas que tengan por finalidad revertir los efectos que la conducta infractora hubiera ocasionado o evitar que ésta se produzca nuevamente en el futuro. Por su parte, el artículo 3º de la Ley 27917 establece que para el otorgamiento de una medida correctiva debe tomarse en consideración la posibilidad real de cumplimiento de la medida, los alcances jurídicos de la misma y el monto involucrado en el conflicto<sup>15</sup>.

En el presente caso, se ha verificado que incumplió con una serie de conceptos, en perjuicio de los denunciantes. En ese sentido, y con el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora, la Comisión considera pertinente ordenar a los denunciados que como medidas correctivas cumpla (i) en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, con realizar lo siguiente: (i) remediar las causas que ocasionan la filtración en la piscina y reparar las muestras de humedad presentadas en el departamento N° 601 del edificio Sol y Mar; (ii) garantizar el funcionamiento de un sistema contra incendios que funcione, para lo cual deberá cumplir con las sugerencias establecidas por el informe del ingeniero Neyra sobre este punto; (iii) instalar las luces de emergencia en los lugares donde se detectó su insuficiencia; (iv) reembolsar a los propietarios la suma pagada por la instalación de las luminarias en el área social del edificio; (v) cumplir con colocar rejilla de protección y tapa al cuarto de bombas del semisótano y el pozo sumidero; (vi) remediar las causas que generan las filtraciones del tanque elevado y resanar las consecuencias originadas; (vii) colocar una agarradera a la reja de la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y

<sup>13</sup> Ver a fojas 22 del expediente.

<sup>14</sup> En todo recibo de servicios consta la tarifa que es cobrada. Es decir, si están cobrando un servicio a una zona residencial o industrial.

<sup>15</sup> **LEY N° 27917, LEY QUE MODIFICA Y PRECISA LOS ALCANCES DEL ARTÍCULO 42º DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**

**"Artículo 3º.-** En el ejercicio de la facultad otorgada a la autoridad administrativa para imponer medidas correctivas, ésta tendrá en consideración la posibilidad real del cumplimiento de la medida, los alcances jurídicos de la misma y el monto involucrado en el conflicto. En aquellos casos en los que la autoridad administrativa decidiera no otorgar una medida correctiva, queda a salvo el derecho de las partes para que lo hagan valer en la vía judicial."

contra incendios del edificio; (viii) conectar el tablero general y los de distribución al sistema de pozo de tierra; (ix) colocar una agarradera a la puerta de acceso del tanque elevado de la azotea del edificio; (x) cubrir las conexiones eléctricas expuestas en el edificio; (xi) colocar una agarradera en la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios; (xii) conectar el tablero general y los de distribución con el sistema de pozo de tierra; (xiii) colocar una agarradera a la puerta de acceso del tanque elevado; (xiv) instalar una baranda metálica perimetral sobre el tanque de agua elevado, en la azotea; (xv) colocar una nueva tapa a uno de los pozos a tierra del edificio; (xvi) entregar los planos aprobados de obra del edificio o, en su defecto, ponerlos a disposición de los propietarios del edificio Sol y Mar; (xvii) cumplir con su obligación de comprobación de los equipos e instalaciones técnicas del edificio; (xviii) cumplir con la verificación de las mangueras contra incendios del edificio; (xix) realizar la reconstrucción de las veredas del frontis del edificio, los sardineles y rampas de acceso vehicular; (xx) cubrir los huecos de la fachada lateral, donde se encuentran expuestos unos cables; (xxi) cubrir los cables expuestos y los puntos de luz sin tapas que se presentan en el sótano; (xxii) instalar los puntos de energía, la bomba contra incendios y el manual de funcionamiento en el tablero ubicados en el sótano N° 2 del edificio; (xxiii) entregarle la información referente a la inscripción en la Superintendencia de Registros Públicos de la independización de los departamentos del edificio, la declaratoria de fábrica y reglamento interno; y, (xiv) acreditar el cambio en la zonificación del edificio de industrial a residencial además de acreditar el pago de luz y agua correspondiente al mes de marzo de 2009.

De incumplirse las medidas correctivas ordenadas por la Comisión, el denunciante deberá remitir un escrito comunicando el hecho.

Si la Comisión verifica el incumplimiento podrá imponer al denunciado una multa, la misma que será duplicada sucesiva e ilimitadamente hasta su total cumplimiento conforme a lo establecido en el artículo 44° de la Ley de Protección al Consumidor<sup>16</sup>.

No obstante lo indicado, no constituye una facultad del INDECOPI ejecutar la medida correctiva a favor del consumidor, pues el Estado ha reservado esta potestad únicamente al consumidor mediante la vía judicial. Por estas razones, el artículo 43° de la Ley de Protección al Consumidor<sup>17</sup> establece que las resoluciones finales que ordenen medidas correctivas constituyen Títulos de Ejecución conforme a lo dispuesto por el inciso 11) del artículo 688° del Código Procesal Civil<sup>18</sup>.

### 4.3. Graduación de la sanción

El artículo 41°- A de la Ley de Protección al Consumidor establece que al momento de aplicar y graduar la sanción la Comisión deberá atender a la gravedad de la falta, al daño resultante de la

---

#### 16 LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR MODIFICADA POR LA LEY COMPLEMENTARIA DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

**“Artículo 44°.-** El incumplimiento por parte de los proveedores de lo ordenado en las resoluciones finales emitidas por la Comisión de Protección al Consumidor constituye una infracción a la presente Ley. En estos casos, la Comisión de Protección al Consumidor es competente para imponer las sanciones y medidas correctivas enunciadas en el presente Título, independientemente de que la parte legitimada opte por la ejecución de lo incumplido en la vía legal correspondiente, conforme a lo dispuesto en el Artículo 43° de la presente Ley”.

#### 17 LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR MODIFICADA POR LA LEY COMPLEMENTARIA DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

**“Artículo 43°.-** Las resoluciones finales que ordenen medidas correctivas a favor del consumidor constituyen Títulos de Ejecución conforme con lo dispuesto en el Artículo 713° inciso 3) del Código Procesal Civil, una vez que queden consentidas o causen estado en la vía administrativa.

En caso de resoluciones finales que ordenen medidas correctivas a favor de consumidores, la legitimidad para obrar en los procesos civiles de ejecución corresponde a tales consumidores.”

<sup>18</sup> Al respecto, es pertinente precisar que si bien la redacción original del Artículo 43° de la Ley de Protección al Consumidor establece que las resoluciones finales que ordenan medidas correctivas a favor del consumidor constituyen Títulos de Ejecución conforme a lo dispuesto en el Artículo 713° inciso 3) del Código Procesal Civil, mediante Decreto Legislativo N° 1069 de fecha 26 de junio de 2008 se derogó dicha parte del referido código, estableciéndose una nueva disposición similar en el inciso 11) del Artículo 688°.

infracción, a los beneficios obtenidos por el proveedor, a la conducta del infractor a lo largo del procedimiento, los efectos que se pudiesen ocasionar en el mercado y otros criterios que considere adecuado adoptar<sup>19</sup>.

En este caso, para graduar la sanción a imponer deben tomarse en consideración los siguientes aspectos:

- (i) **Daño resultante al consumidor:** en el presente caso, debe tenerse en cuenta que las infracciones en las que incurrió Inversiones Ariso y el señor Vásquez afectaron a los denunciantes, en la medida que no pudieron disfrutar de su inmueble en las condiciones en que fueron acordadas. Poniendo algunas de las infracciones verificadas en riesgo la vida y la salud de los propietarios del edificio Sol y Mar.
- (ii) **Daño al mercado:** las infracciones en la que ha incurrido el denunciado dañan la confianza de los consumidores que adquieren bienes inmuebles, pues podrían desconfiar de los ofrecimientos realizados por los proveedores.  
  
Admitir actuaciones como la descrita importaría generar que los consumidores incurran en mayores costos de transacción cuando decidan adquirir un bien inmueble. En ese sentido, la autoridad administrativa debe imponer las sanciones que desincentiven a los proveedores a cometer este tipo de infracciones.
- (iii) **Beneficios obtenidos por el proveedor:** las infracciones detectadas en el presente procedimiento han permitido que el proveedor no incorpore en su estructura de costos, los gastos en los que debió incurrir para la prestación del servicio brindado.
- (iv) **Principio de Razonabilidad<sup>20</sup>:** según el cual las autoridades deben prever que el ejercicio de la conducta infractora no resulte más favorable al administrado que el cumplimiento del ordenamiento legal vigente. En ese sentido, la multa a ser impuesta debe ser suficiente para generar incentivos para corregir las acciones contrarias al ordenamiento de protección al consumidor.

En ese sentido, la Comisión considera que corresponde sancionar a Inversiones Ariso y el señor Vásquez una multa de tres (3) Unidades Impositivas Tributarias.

---

**19 LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR MODIFICADA POR LA LEY COMPLEMENTARIA DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**

**“Artículo 41A.-** La Comisión podrá tener en consideración para determinar la gravedad de la infracción y la aplicación de las multas correspondientes, entre otros, los siguientes criterios:

- a. El beneficio ilícito esperado por la realización de la infracción;
- b. La probabilidad de detección de la infracción.
- c. El daño resultante de la infracción y los efectos que se pudiesen ocasionar en el mercado.
- d. La naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores.
- e. La conducta del infractor a lo largo del procedimiento;
- f. La reincidencia o incumplimiento reiterado, según sea el caso; y,
- g. Otros criterios que, dependiendo del caso particular, considere adecuado adoptar la Comisión.”

(Artículo incorporado por el Artículo 12 del Decreto Legislativo N° 1045).

**20 LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL**

**“Artículo 230°.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:

(...).

- 3. **Razonabilidad.-** Las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción; así como que la determinación de la sanción considere criterios como la existencia o no de intencionalidad, el perjuicio causado, las circunstancias de la comisión de la infracción y la repetición en la comisión de infracción.”

#### 4.4. Sobre el pago de costas y costos

El artículo 7° del Decreto Legislativo 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI<sup>21</sup>, dispone que es potestad de la Comisión ordenar el pago de los costos y costas en que hubiera incurrido la denunciante o el INDECOPI.

En la medida que han quedado acreditadas algunas de las infracciones denunciadas, la Comisión considera que corresponde ordenar a los denunciados que asuman de manera solidaria el pago de las costas y costos del procedimiento. En consecuencia, la denunciada deberá cumplir en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, con pagar a los denunciados las costas del procedimiento, que a la fecha ascienden a la suma de S/. 71,00<sup>22</sup>.

Sin perjuicio de ello y, de considerarlo pertinente, una vez que se ponga fin a la instancia administrativa, la señora Ichikawa, el señor Otoya, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar podrán solicitar el reembolso de los montos adicionales en que hubiese incurrido para la tramitación del presente procedimiento, para lo cual deberá presentar una solicitud de liquidación de costas y costos.

### 5. DECISIÓN DE LA COMISIÓN

**PRIMERO:** Declarar fundada la denuncia interpuesta por la señora Ichikawa, el señor Otoya, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar en contra de Inversiones Ariso y el señor Vasquez por infracción al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor en relación con algunas fallas presentadas en el edificio Sol y Mar.

**SEGUNDO:** Declarar infundada la denuncia interpuesta por la señora Ichikawa, el señor Otoya, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar en contra de Inversiones Ariso y el señor Vasquez por presunta infracción al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor en relación con la defectuosa instalación y funcionamiento de bombas en el sistema de la piscina; la falta de señalización correspondiente del nivel en cada piso y dentro del ducto de la escalera y la instalación y funcionamiento del ascensor.

**TERCERO:** Declarar fundada la denuncia interpuesta por la señora Ichikawa, el señor Otoya, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar en contra de Inversiones Ariso y el señor Vasquez por infracción al artículo 8° de la Ley de Protección al Consumidor en relación con el incumplimiento de las obligaciones asumidas a través del acuerdo celebrado el 27 de marzo de 2009.

**CUARTO:** Ordenar a Inversiones Ariso y el señor Vásquez S.A., como medidas correctivas, que cumplan en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, con: (i) remediar las causas que ocasionan la filtración en la piscina y reparar las muestras de humedad presentadas en el departamento N° 601 del edificio Sol y Mar; (ii) garantizar el funcionamiento de un sistema contra incendios que funcione, para lo cual deberá cumplir con las sugerencias establecidas por el informe del ingeniero Neyra sobre este punto; (iii) instalar las

<sup>21</sup> LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI

**Artículo 7°.-** En cualquier procedimiento contencioso seguido ante el Indecopi, la Comisión u Oficina competente, además de imponer la sanción que corresponda, podrá ordenar que el infractor asuma el pago de las costas y costos del proceso en que haya incurrido el denunciante o el Indecopi. En caso de incumplimiento de la orden de pago de costas y costos del proceso, cualquier Comisión u Oficina del Indecopi podrá aplicar las multas previstas en el inciso b) del artículo 38 del Decreto Legislativo N° 716."

<sup>22</sup> Tasa correspondiente a dos derechos de presentación de la denuncia.



luces de emergencia en los lugares donde se detectó su insuficiencia; (iv) reembolsar a los propietarios la suma pagada por la instalación de las luminarias en el área social del edificio; (v) cumplir con colocar rejilla de protección y tapa al cuarto de bombas del semisótano y el pozo sumidero; (vi) remediar las causas que generan las filtraciones del tanque elevado y resanar las consecuencias originadas; (vii) colocar una agarradera a la reja de la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios del edificio; (viii) conectar el tablero general y los de distribución al sistema de pozo de tierra; (ix) colocar una agarradera a la puerta de acceso del tanque elevado de la azotea del edificio; (x) cubrir las conexiones eléctricas expuestas en el edificio; (xi) colocar una agarradera en la puerta de acceso al cuarto de bombas de agua y contra incendios; (xii) conectar el tablero general y los de distribución con el sistema de pozo de tierra; (xiii) colocar una agarradera a la puerta de acceso del tanque elevado; (xiv) instalar una baranda metálica perimetral sobre el tanque de agua elevado, en la azotea; (xv) colocar una nueva tapa a uno de los pozos a tierra del edificio; (xvi) entregar los planos aprobados de obra del edificio o, en su defecto, ponerlos a disposición de los propietarios del edificio Sol y Mar; (xvii) cumplir con su obligación de comprobación de los equipos e instalaciones técnicas del edificio; (xviii) cumplir con la verificación de las mangueras contra incendios del edificio; (xix) realizar la reconstrucción de las veredas del frontis del edificio, los sardineles y rampas de acceso vehicular; (xx) cubrir los huecos de la fachada lateral, donde se encuentran expuestos unos cables; (xxi) cubrir los cables expuestos y los puntos de luz sin tapas que se presentan en el sótano; (xxii) instalar los puntos de energía, la bomba contra incendios y el manual de funcionamiento en el tablero ubicados en el sótano N° 2 del edificio; (xxiii) entregarle la información referente a la inscripción en la Superintendencia de Registros Públicos de la independización de los departamentos del edificio, la declaratoria de fábrica y reglamento interno; y, (xiv) acreditar el cambio en la zonificación del edificio de industrial a residencial además de acreditar el pago de luz y agua correspondiente al mes de marzo de 2009.

**QUINTO:** Sancionar a Inversiones Ariso y el señor Vasquez S.A. con una multa total de tres (3) Unidades Impositivas Tributarias<sup>23</sup>, la misma que será rebajada en 25% si consiente la presente resolución y procede a cancelar la misma en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente Resolución, conforme a lo establecido en los artículos 37° y 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley Sobre Facultades Normas y Organización del INDECOPI y la décimo tercera disposición complementaria de la Ley N° 27809, Ley General del Sistema Concursal<sup>24</sup>.

**SEXTO:** Ordenar a Inversiones Ariso y el señor Vásquez S.A. que, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente Resolución, cumpla con el pago de las costas ascendente a S/. 71,00 y los costos incurridos por durante el procedimiento. Ello, sin perjuicio del derecho de la señora Ichikawa, el señor Otoya, el señor Carrasco y la Junta Provisional de los Propietarios del Edificio Sol y Mar de solicitar la liquidación de las costas y costos una vez concluida la instancia administrativa.

**SÉPTIMO:** Informar a las partes que la presente resolución tiene vigencia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, se informa que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, el único recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por este colegiado es el de apelación<sup>25</sup>. Cabe señalar que dicho

---

<sup>23</sup> Dicha cantidad deberá ser abonada en la Tesorería del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI - sito en Calle La Prosa 138, San Borja.

<sup>24</sup> **DECRETO LEGISLATIVO N° 807, LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI**

**Artículo 37°.-** La sanción de multa aplicable será rebajada en un veinticinco por ciento (25%) cuando el infractor cancele el monto de la misma con anterioridad a la culminación del término para impugnar la resolución que puso fin a la instancia, en tanto no interponga recurso impugnativo alguno contra dicha resolución.

<sup>25</sup> **DECRETO LEGISLATIVO N° 807, LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI**

**Artículo 38°.-** El único recurso impugnativo que puede interponerse durante la tramitación del procedimiento es el de apelación, que procede únicamente contra la resolución que pone fin a la instancia, contra la resolución que impone multas y contra la resolución que dicta una medida cautelar. La apelación de resoluciones que ponen fin a la instancia se concederá con efecto suspensivo. La apelación de multas se

recurso deberá ser presentado ante la Comisión en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación<sup>26</sup>, caso contrario, la resolución quedará consentida<sup>27</sup>.

**Con la intervención de los señores Comisionados: Dra. Lorena Masías Quiroga, Ing. Jaime Miranda Souza Díaz y Dr. Giovanni Priori Posada.**

**LORENA MASIAS QUIROGA**  
**Vise Presidente**

---

concederá con efecto suspensivo pero será tramitada en cuaderno separado. La apelación de medidas cautelares se concederá sin efecto suspensivo, tramitándose también en cuaderno separado.

<sup>26</sup> LEY N° 27809, LEY GENERAL DEL SISTEMA CONCURSAL

**DECIMOTERCERA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA.**- Plazo de interposición del recurso de apelación en el Procedimiento Único Para efectos de lo establecido en el artículo 38° del Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOP, modificado por Ley N° 27311, el plazo para la interposición del recurso de apelación es de cinco (5) días hábiles.

<sup>27</sup> LEY N° 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL

**Artículo 212°.- Acto firme**

Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto.