

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR .
SEDE LIMA SUR N° 1

PROCEDIMIENTO : DE PARTE

DENUNCIANTES : OLGA MARIANELA HENRIQUEZ CASTRO

DENUNCIADO : EUROPROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.

MATERIA : IDONEIDAD DEL SERVICIO
INMUEBLE
DESPERFECTOS

ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON
BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

SUMILLA: *Se declara la nulidad de la Resolución N° 1 del 3 de enero de 2012 y de la Resolución 2740-2012/CPC en el extremo que imputó y declaró infundada la denuncia contra Europroyectos Inmobiliarios S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto al supuesto techado del pozo de luz N° 3 sin contar con la licencia municipal correspondiente, por vulneración al principio de congruencia procesal. En consecuencia, se ordena a la Comisión de Protección al Consumidor Sede Lima Sur N° 2 que impute correctamente la referida conducta, así como se pronuncie sobre el hecho denunciado por la señora Henríquez consistente en haber efectuado el techado del pozo de luz N° 3 sin cumplir con los requisitos técnicos exigidos por las normas de construcción, no teniendo licencia de obra para ello.*

Asimismo, se confirma la resolución venida en grado en los extremos que declararon fundada la denuncia contra Europroyectos Inmobiliarios S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código respecto a: (i) la existencia de una fisura en la instalación sanitaria del desagüe del piso superior al del inmueble de la denunciante; y, (ii) a la colocación de los extractores de monóxido de carbono en un lugar distinto al ofrecido en la memoria descriptiva; y, en el extremo que declaró infundada la denuncia por el supuesto techado del pozo de luz N° 3 sin autorización de la Junta de Propietarios, al haber quedado acreditado que la Presidenta de la Junta de Propietarios informó al denunciado acerca de la autorización por parte de todos los propietarios.

Finalmente, se revoca la resolución venida en grado en el extremo que declaró infundada la denuncia contra Europroyectos Inmobiliarios S.A.C. por infracción del artículo 25° del Código, respecto a la puesta en riesgo de la salud de la denunciante; y, reformándola, se declarara fundada la misma, al haber quedado acreditado la afectación potencial a la salud de la denunciante.

MULTA: 7 UIT

Lima, 8 de mayo de 2013

ANTECEDENTES

1. El 27 de setiembre de 2011, la señora Olga Marianela Henríquez Castro (en adelante, la señora Henríquez) denunció a Europroyectos Inmobiliarios S.A.C.¹ (en adelante, Europroyectos) por infracción a la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor. La denunciante señaló que Europroyectos incurrió en las presuntas conductas infractoras:
 - (i) La existencia de una fisura en la conexión sanitaria del desagüe del departamento del piso superior, el mismo que originó una filtración a la altura del baño de servicio de su inmueble²;
 - (ii) se procedió al techado del pozo de luz N° 3 sin contar con la autorización de la Junta de Propietarios correspondiente, ni cumplir con los requisitos técnicos necesarios; lo que originó que su departamento se quedara sin ventilación; siendo que además no contaba con licencia de obra municipal; y,
 - (iii) los equipos de extracción de monóxido de carbono no se encontraban colocados en el estacionamiento, tal como había sido ofrecido en la memoria descriptiva, sino en el pozo de luz N° 3; esto es, frente a las ventanas de su departamento, lo cual afectaría su salud.

2. En su escrito de descargos, Europroyectos manifestó lo siguiente:
 - (i) Mediante acta de entrega de fecha 24 de marzo de 2009 entregó a la denunciante el departamento 204 y el Estacionamiento 21, siendo que la denunciante suscribió el referido documento en señal de conformidad;
 - (ii) si bien existió una ligera fisura en la conexión sanitaria del desagüe del departamento del piso inmediatamente superior, dicho hecho no ocasionó una afectación al departamento de la denunciante; asimismo, dicha falla apareció en febrero de 2011, esto es, dos (2) años después de la entrega de los departamentos;
 - (iii) el techado de la base del Pozo de Luz N° 3 fue efectuado el 19 de marzo de 2009 por encargo de la empresa Sedinver S.A.C. -propietaria de los estacionamientos 17 y 18- y autorizada por la Presidenta de la

¹ RUC: 20514527394 y con domicilio fiscal en Calle Las Camelias 790, Departamento 702 A, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.

² Cabe precisar que la señora Henríquez también denunció lo siguiente: (a) la existencia de monóxido en los reposteros inferiores de la cocina y en la llave general de agua . este último ubicado al interior del repostero de la cocina-; (b) el olor tóxico en el tablero de granito de la cocina; y, (c) los inodoros de los servicios higiénicos no bombeaban agua, y si funcionaban, lo hacían de manera lenta. No obstante, tales extremos fueron declarados infundados por la Comisión, y quedaron consentidos, al no haber sido apelados por la denunciante.

- Junta de Propietarios, mediante cartas de fechas 12 y 14 de mayo de 2011;
- (iv) el techado de la base del Pozo de Luz N° 3 no necesitaba autorización de la Municipalidad, siendo que esta no le había requerido formalizar el permiso, ni retirar el techo, por cuanto no cubría el 100% del ducto; lo único que se le había exigido era la conformidad de la Junta de Propietarios;
 - (v) no obraba en el expediente medio probatorio alguno que acreditara que la denunciante hubiera sufrido una afectación a su salud, a consecuencia de la presencia de olores tóxicos; siendo que ninguno de los 44 propietarios del edificio había reportado algún malestar por una supuesta toxicidad;
 - (vi) el sistema de extracción de monóxido de carbono estuvo considerado desde un inicio en el Proyecto del Edificio, y fue autorizado por la Municipalidad de Miraflores (en adelante, la Municipalidad) en el Expediente 2201-2007 (según el Certificado de Conformidad de Obra No. 56-2009-SOPI/MM de fecha 6 de marzo de 2009); y,
 - (vii) la ubicación e instalación del sistema de extracción ha sido efectuada por terceros de manera correcta, en cumplimiento de las normas del Reglamento de Edificaciones.
3. A efectos de esclarecer los hechos materia de denuncia, el 5 de junio de 2012, la Secretaría Técnica de la Comisión efectuó una diligencia de inspección en el edificio de la denunciante; constatando lo siguiente: (i) los equipos de extracción de monóxido de carbono se encontraban instalados en el Pozo de Luz N° 3; (ii) los ductos y equipos no se encontraban en funcionamiento; y, (iii) los departamentos aledaños al Pozo de Luz N° 3 del edificio eran los departamentos 204 y 205.
4. Mediante escrito de fecha 8 de junio de 2012, Europroyectos manifestó que el representante de la Secretaría Técnica había omitido consignar que eran 18 los departamentos colindantes con el Pozo de Luz N° 3. Asimismo, agregó que el Pozo de Luz N° 3 se encontraba libre, existiendo ventilación y luz para todos los departamentos.
5. Mediante escrito de fecha 22 de junio, la denunciante solicitó a la Comisión que emitiera un pronunciamiento respecto a la supuesta vulneración de los artículos 2° (2.1 y 2.3), 3°, 76 y 77° (77.1 y 77.2.d), 78° (78.1.d, 78.2.lb) y 79° (79.2 y 79.4) del Código, por parte de Europroyectos.

6. Por Resolución 2740-2012/CPC del 25 de julio de 2012, la Comisión de Protección al Consumidor . Sede Lima Sur N° 1 (en adelante, la Comisión) resolvió lo siguiente:
- (i) Denegar la solicitud de ampliación de la denuncia formulada por la denunciante mediante escrito del 22 de junio de 2012;
 - (ii) declarar fundada la denuncia contra Europroyectos por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, en tanto quedó acreditado que la rotura de la conexión sanitaria del departamento del piso superior originó que el baño del servicio del departamento de la denunciante se inundara; sancionándolo con una multa de 2 UIT; y, ordenándole en calidad de medida correctiva que en un plazo de 5 días cumpliera con la reparación de la conexión sanitaria y del techo ubicado en el baño del servicio;
 - (iii) declarar fundada la denuncia contra Europroyectos por infracción de los artículos 18°, 19° y 25° del Código, al haber quedado constatado que los extractores de monóxido no se encontraban ubicados en el estacionamiento, tal como había sido ofrecido; sancionándolo con una multa de 1 UIT; y, ordenándole en calidad de medida correctiva que en un plazo de quince días cumpliera con la reubicación de los motores/equipos extractores de monóxido de carbono, de acuerdo a lo inicialmente ofrecido;
 - (iv) declarar infundada la denuncia por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto a los extremos referidos a: (a) que se habría techado el pozo de luz N° 3 sin licencia municipal, ni autorización de la Junta de Propietarios; y, (b) que la instalación de los extractores de monóxido de carbono habría afectado la salud de la denunciante; y,
 - (v) condenar al denunciado al pago de las costas y costos del procedimiento.
7. El 8 de agosto de 2012, Europroyectos apeló la Resolución 2740-2012/CPC en los extremos que declararon fundada la denuncia en su contra, reiterando los argumentos formulados en sus descargos. Asimismo, señalaron lo siguiente:
- (i) A pesar de haber transcurrido más de un (1) año desde la compraventa del bien, su personal realizó la reparación pertinente de las instalaciones sanitarias del inmueble ubicado en la parte superior, dejándolas en óptimas condiciones;
 - (ii) la denunciante no permitió que el representante del Indecopi inspeccionara el baño de servicio de su departamento, ni aportó informe técnico que acreditara el daño alegado por la denunciante; por ello, tal hecho no había quedado acreditado dentro del procedimiento;

- (iii) si la fisura de la conexión sanitaria hubiera sido significativa, el denunciante no hubiera esperado tres (3) días para formular su reclamo;
- (iv) cuando la denunciante hace referencia a que su representada le indicó que los extractores de monóxido se encontrarían ubicados en el estacionamiento, se refería a otro sistema que venía desde abajo del suelo del estacionamiento hasta su salida en la azotea, mas no a los equipos y/o ductos instalados en el Pozo de Luz N° 3;
- (v) la Comisión no valoró que mediante Solicitud N° 3030-2008 del 19 de febrero de 2008, su representada cumplió con presentar los planos de los ductos de extracción de monóxido de carbono a la Oficina de Obras Privadas de la Municipalidad, siendo que no resultaba su responsabilidad que dicha entidad hubiera extraviado o perdido los referidos planos;
- (vi) la licencia expedida por la Municipalidad no hubiera sido aprobada sino se hubiera presentado los planos de las instalaciones eléctricas -en los cuales se incorporaron los equipos de extracción de monóxido-;
- (vii) interpuso una demanda contencioso administrativa de nulidad e ineficacia contra la Resolución 24-2012-GAC/MM de fecha 1 de febrero de 2012, la misma que declaró infundado su recurso de apelación; siendo que mediante Resolución de Ejecución Coactiva N° 5 de fecha 18 de julio de 2012, la Municipalidad dispuso suspender el procedimiento de ejecución forzosa en contra de su representada hasta el pronunciamiento definitivo del Poder Judicial;
- (viii) cuestionó el hecho de que la Comisión no hubiera reconocido el valor del acta de entrega de las áreas comunes del edificio de fecha 15 de abril de 2009 por la falta de acreditación del nombramiento de un Comité, así como el hecho de que la designación de la Junta Directiva únicamente fuera válida desde el momento de su inscripción en Registros Públicos;
- (ix) el artículo 69° del Reglamento Nacional de Edificaciones establece que las zonas de estacionamiento en sótanos requieren que a partir de la existencia de un segundo sótano se implemente un sistema mecánico de extracción de monóxido de carbono -a menos que se pueda demostrar ventilación natural- siendo que en el presente caso se colocaron dichos equipos en el Pozo de Luz N° 3 por tener un área libre con suficiente ventilación;
- (x) no era cierto que los equipos de extracción de monóxido se vieran desde el dormitorio de la denunciante, sino únicamente desde el cuarto de servicio de su departamento; y,
- (xi) cuestionó las medidas correctivas, la multa y la condena de costas y costos impuesta por la Comisión.

8. El 10 de agosto de 2012, la señora Henríquez apeló la Resolución 2740-2012/CPC en los extremos que le resultaron desfavorables. Al respecto, señaló lo siguiente:
- (i) Cuestionó el hecho de que la Comisión hubiera desestimado su solicitud formulada mediante escrito del 22 de junio de 2012 al considerarla una ampliación de denuncia, puesto que estos fueron temas planteados en su denuncia y no calificados por la primera instancia;
 - (ii) solicitó corregir el error material incurrido por la Comisión al consignar en el texto de la resolución la denominación ~~%sociedad conyugal%~~;
 - (iii) la Comisión consideró que ya no era necesario la presentación de una autorización municipal para el techado del pozo de luz N° 3, en tanto existía una autorización por parte de la Junta de Propietarios; no obstante, el artículo 136° del Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento de declaratoria de fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (en adelante La Ley de Regularización de Edificaciones) exigía como requisito -aun en el caso de las obras menores en áreas comunes- que se requiriera la presentación de una licencia de obra por parte de la Municipalidad;
 - (iv) la Municipalidad autorizó un área techada de 767.25 m² en el primer piso del inmueble; no obstante, al techarse el Pozo de Luz N° 3 se excedió el área total techada para el primer piso;
 - (v) para que la Presidenta de la Junta de Propietarios manifestara la decisión de autorizar el techado del pozo de luz N° 3 era necesario que previamente se convocara a una Junta, en donde se decidiera expresamente dicho asunto; no obstante, esto nunca ocurrió así; siendo que la decisión de la Presidenta de la Junta devenía en una decisión personal y no ostentaba representatividad;
 - (vi) en un pozo de luz no pueden bloquearse los flujos y corrientes de aire; no obstante, al taparse la base del pozo de luz N° 3 se obstruyó la ventilación del bien inmueble;
 - (vii) el artículo 20° del Reglamento Nacional de Edificaciones establece que los pozos de luz se pueden techar con una cobertura transparente y dejando un área abierta para ventilación a los lados, superior al 50 % del área del pozo, esto es, en este caso a nivel del piso 10 y 11 del inmueble o azotea; y,
 - (viii) en el acta de visita de Defensa Civil L18-004141 de fecha 15 de noviembre de 2011 se consignaba la existencia de tres aberturas en el

sistema por donde salían gases, calificándolo con una evaluación preliminar de riesgo alto.

9. Mediante escrito del 21 de setiembre de 2012, la denunciante señaló que el defecto consistente en la existencia de una fisura en la conexión sanitaria del departamento ubicado en el piso superior continúa afectando el techo de su inmueble. Adjuntó fotos en calidad de medios probatorios.
10. Por escrito del 5 de noviembre de 2012, Europroyectos aportó al procedimiento cuatro (4) planos de las instalaciones mecánicas de los equipos de extracción de monóxido de carbono instalados en el edificio, los mismos que habrían sido aprobados por la Municipalidad el 9 de abril de 2008. Asimismo, indicó que la medida correctiva ordenada por la Comisión consistente en la reubicación de los motores/equipos extractores de monóxido de carbono, de acuerdo a lo inicialmente ofrecido no resultaba viable, puesto que su representada ya no era propietaria del bien inmueble; siendo que esta únicamente procedería si los 45 propietarios del edificio lo acordaban en Junta de Propietarios.
11. Mediante escrito de fecha 29 de noviembre de 2012, Europroyectos solicitó a la Sala se le conceda a su representante el uso de la palabra, siendo que la audiencia de informe oral fue programada para el día jueves 25 de abril de 2013, diligencia a la cual asistió únicamente el representante del denunciado.
12. Por escrito de fecha 3 de abril de 2013, la señora Henríquez aportó al procedimiento en calidad de medios probatorios los correos electrónicos remitidos por la propietaria del departamento N° 304 . piso inmediatamente superior al suyo- a Europroyectos, respecto a la existencia de filtraciones y problemas en las tuberías del referido inmueble; así como dos correos electrónicos remitidos por dicha propietaria a su persona.
13. Por escrito de fecha 19 de abril de 2013, Europroyectos aportó al procedimiento los siguientes documentos: (i) Original de la memoria descriptiva del sistema de extracción de monóxido de carbono (ventilación mecánica) del Edificio Buena Vista;(ii) Informe emitido por el Ingeniero Walter Alejandro Palomino Palomino sobre el sistema de extracción de monóxido de carbono del Edificio Buena Vista correspondiente a la ventilación mecánica de los sótanos de estacionamiento; y, (iii) Original de las especificaciones técnicas del citado sistema de extracción de monóxido de carbono (ventilación mecánica) del Edificio Buena Vista.

14. Mediante escrito del 26 de abril de 2013, Europroyectos aportó al expediente el documento denominado *Informe del Sistema de Extracción de Monóxido de Carbono del edificio Buena Vista . Miraflores*.

ANÁLISIS

Cuestiones previas:

- (i) Sobre el error material incurrido en la resolución venida en grado
15. En su escrito de apelación, la señora Henríquez solicitó la corrección del error material contenido en la resolución venida en grado, siendo que la Comisión consignó el término *sociedad conyugal* en el texto de la misma.
16. En efecto, de la lectura del numeral 82 de la resolución venida en grado se advierte que la Comisión consignó lo siguiente: *«() de incumplirse con las medidas correctivas ordenadas por la Comisión, la sociedad conyugal deberá remitir un escrito al Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos N° 1 del INDECOPI ()»*. En atención a ello, corresponde corregir el error material antes indicado, precisándose que en donde dice *sociedad conyugal* deberá decir *la señora Henríquez*.
- (ii) Sobre la tipificación de las conductas denunciadas
17. Mediante escrito de fecha 22 de junio de 2012³, la señora Henríquez solicitó que la Comisión se pronunciara respecto de la posible infracción a los artículos 2° (2.1 y 2.3), 3°, 76 y 77° (77.1 y 77.2.d), 78° (78.1.d, 78.2.lb) y 79° (79.2 y 79.4) del Código.
18. La Comisión declaró improcedente la solicitud formulada por la denunciante, al considerar que esta fue presentada de manera posterior a la notificación de la denuncia, siendo que constituía una ampliación de la misma.
19. En su escrito de apelación, la denunciante indicó que no había solicitado la ampliación de su denuncia, siendo que no incorporó nuevos hechos denunciados distintos a los que ya se encontraban contenidos en la denuncia inicial. No obstante, señaló que fue la Comisión la que omitió imputar dichas conductas bajo los tipos infractores mencionados en su solicitud.

³ Ver la foja 462 del expediente.

20. En efecto, de la lectura de la solicitud formulada por la denunciante no se verifica que esta contenga una ampliación de la denuncia, puesto que no se hizo alusión a nuevos hechos denunciados. Sin embargo, lo que se advierte de su revisión es que la señora Henríquez requirió a la Sala que las conductas denunciadas fueran analizadas a la luz de los artículos 2° (2.1 y 2.3), 3°, 76 y 77° (77.1 y 77.2.d), 78° (78.1.d, 78.2.Ib) y 79° (79.2 y 79.4) del Código.
21. Al respecto, el artículo 145° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁴, dispone que la autoridad competente debe promover toda actuación que fuese necesaria para su tramitación, superar cualquier obstáculo que se oponga a regular tramitación del procedimiento determinar la norma aplicable al caso aun cuando no haya sido invocada o fuere errónea la cita legal, siendo que el presente caso, la Secretaría Técnica de la Comisión consideró que los hechos denunciados debían ser analizados como supuestas infracciones a los artículos 18°, 19 y 25° del Código.
22. Asimismo, cabe precisar que el artículo 44° del Decreto Legislativo N° 1033, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Indecopi señala que constituye función de la Secretaría Técnica, por delegación de su Comisión, el admitir a trámite los procedimientos, imputar cargos, entre otras funciones adicionales⁵.
23. Bajo tal premisa, esta Sala considera que la Comisión no incurrió en ningún defecto al imputar los hechos denunciados como una supuesta infracción a los artículos 18° y 19°, así como del artículo 25° del Código; ello en tanto constituía una prerrogativa de la autoridad administrativa el determinar la norma aplicable al presente caso. Por lo cual, corresponde desestimar el alegato formulado por la denunciante en este extremo.

⁴ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 145°.- Impulso del procedimiento.** La autoridad competente, aun sin pedido de parte, debe promover toda actuación que fuese necesaria para su tramitación, superar cualquier obstáculo que se oponga a regular tramitación del procedimiento; determinar la norma aplicable al caso aun cuando no haya sido invocada o fuere errónea la cita legal; así como evitar el entorpecimiento o demora a causa de diligencias innecesarias o meramente formales, adoptando las medidas oportunas para eliminar cualquier irregularidad producida.

⁵ **DECRETO LEGISLATIVO 1033. DECRETO LEGISLATIVO QUE APRUEBA LA LEY DE ORGANIZACION Y FUNCIONES DEL INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL É INDECOPI.**

Artículo 44°.- Funciones de las Secretarías Técnicas.-

44.1 Son funciones de las Secretarías Técnicas del Área de Competencia: (6)

- d) Por delegación de su Comisión, admitir a trámite los procedimientos, imputar cargos, impulsar la tramitación de los procedimientos, declarar rebelde a una parte del procedimiento, conceder recursos administrativos y declarar firme o consentida la resolución final que expida la Comisión, salvo régimen establecido en ley especial; (6)

Sobre las infracciones de los artículos 18° y 19° del Código

24. El artículo 18° del Código de Protección y Defensa del Consumidor⁶ define a la idoneidad de los productos y servicios como la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a la naturaleza de los mismos, las condiciones acordadas, la publicidad e información transmitida, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. Asimismo, el artículo 19° de la referida norma establece la responsabilidad de los proveedores por la idoneidad y calidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado⁷.
25. En el presente caso, la Secretaría Técnica imputó las siguientes conductas infractoras en contra de Europroyectos:
- (i) La existencia de una fisura en la conexión sanitaria del desagüe del departamento del piso superior a la denunciante, lo cual habría originado una filtración en el baño de servicio de su inmueble; y,
 - (ii) el denunciado techó el pozo de luz N° 3 sin contar con licencia municipal, ni con la autorización de la Junta de Propietarios correspondiente, lo cual habría originado que el departamento se quedara sin ventilación; siendo que además tampoco contaba con licencia municipal.
26. La Sala considera que corresponde analizar las cuestiones controvertidas de forma separada en el marco del deber de idoneidad impuesto a Europroyectos.

⁶ **LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18°.- Idoneidad.** Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.

La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado.

Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.

⁷ **LEY 29571. CODIGO DE PROTECCION Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 19°.- Obligación de los proveedores.** El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.

- (i) Sobre la existencia de una fisura en la conexión sanitaria del desagüe del departamento del piso superior, el mismo que originó filtraciones en el inmueble de la denunciante
27. La denunciante señaló que en febrero de 2011 se rompió la tubería de la conexión sanitaria del desagüe del departamento superior al suyo, el mismo que generó una filtración de agua en su baño de servicio.
28. La Comisión declaró fundada la denuncia contra Europroyectos por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al haber quedado acreditado que existió una fisura en la conexión sanitaria del piso superior del departamento de la señora Henríquez.
29. Europroyectos reconoció la existencia de una ligera fisura en la conexión sanitaria del desagüe del piso superior al departamento de la denunciante; no obstante señaló que el defecto presentado obedeció al hecho de un tercero . negligencia del propietario del referido departamento-. Agregó que pese a ello, su representada procedió a reparar oportunamente la referida falla, siendo que dicha fisura no había causado ningún perjuicio en el inmueble de la denunciante.
30. Si bien la denunciada cuestionó el hecho de que no obraba en el procedimiento un informe técnico, o una diligencia de inspección⁸ que constatará la naturaleza de la referida falla, esta Sala considera que teniendo en consideración que la existencia del defecto denunciado fue reconocido por el propio denunciado, constituía obligación de Europroyectos el aportar los medios probatorios necesarios a fin de acreditar que: (i) dicho defecto obedeció a alguna causa no imputable a su representada; esto es a un factor ajeno a la estructura, construcción o diseño del bien inmueble; (ii) que dicha falla no causó un perjuicio en el inmueble de la señora Henríquez; y, (iii) que la referida fisura fue debidamente reparada por su personal. No obstante, de la revisión del expediente no se verifica que este hubiera aportado al procedimiento algún medio probatorio que acreditara que el defecto materia de denuncia no le resultaba imputable.
31. Por el contrario, obran en el expediente en calidad de medios probatorios una serie de fotografías que constituirían un indicio acerca de la existencia de las filtraciones alegadas por la denunciante en su departamento. Asimismo, obran también en calidad de pruebas los correos electrónicos remitidos por la

⁸ Si bien el denunciado indicó que la señora Henríquez se negó a que efectuaran una diligencia de inspección en su departamento, tal hecho no ha quedado acreditado dentro del procedimiento.

señorita Yazmín Pineda (en adelante, la señorita Pineda)⁹ -vecina del departamento N° 304 ,inmueble inmediato superior- a Europroyectos mediante los cuales ésta manifestó su malestar respecto a los problemas existentes en las tuberías de su departamento -los mismos que causaron una serie de inundaciones y filtraciones en el mismo-; y, los correos electrónicos remitidos a la denunciante, a través de los cuales la señorita Pineda le informaba respecto a las coordinaciones efectuadas con el personal de Europroyectos para la subsanación de los problemas presentados en su techo.

32. Si bien mediante escrito de fecha 19 de abril de 2013, Europroyectos cuestionó la veracidad del contenido dichos correos electrónicos, no ha aportado medio probatorio alguno que acredite la falsedad de tales comunicaciones.
33. Asimismo, cabe precisar que mediante escrito de fecha 21 de setiembre de 2012, la señora Henríquez manifestó que continuaban presentándose las filtraciones de agua en el techo de su departamento, siendo que también adjuntó fotografías en calidad de medios probatorios.
34. Por otro lado, esta Sala considera que corresponde también desestimar el alegato del denunciado referido a que se encontraría exonerado de responsabilidad en el hecho materia de denuncia porque la señora Henríquez suscribió el acta de entrega del bien inmueble en señal de conformidad. Ello, en tanto el acta suscrita por la denunciante con fecha 24 de marzo de 2008 únicamente acreditaba la entrega del bien inmueble materia de compraventa, más no la declaración de conformidad con respecto a la condición física del bien, siendo que la suscripción de un acta de entrega no limitaba la posibilidad de que los consumidores puedan cuestionar posteriormente la idoneidad del bien. A mayor abundamiento, debe tenerse en consideración que en el presente caso la fisura materia de denuncia fue sobreviniente a la entrega del referido inmueble, motivo por el cual no pudo ser advertida en tal oportunidad.
35. Asimismo, debemos señalar que la afirmación referida a que habría prescrito el plazo de dos años para que la denunciante pudiera denunciar la fisura en la conexión sanitaria del departamento del piso superior no resulta cierta. Al respecto, debe precisarse que la fecha de entrega del inmueble no determina en todos los casos la fecha de inicio del plazo de prescripción, pues si los defectos aparecen luego de un periodo de tiempo . tal como sucedió en el

⁹ Ver de la foja 863 a la 867 del expediente.

presente caso- corresponde tomar en cuenta la fecha en la que éstos aparecieron y los consumidores pudieron tomar conocimiento de los vicios del bien.

36. De la revisión del expediente así como de lo alegado por las partes se desprende que el referido defecto se originó en febrero de 2011, por lo que dicho plazo no había vencido a la fecha de la interposición de la presente denuncia, esto es, al 27 de septiembre de 2011. Por lo cual corresponde desestimar también tal alegato.
37. Finalmente, este Colegiado considera que también corresponde desestimar el cuestionamiento referido a que la demora de tres (3) días incurrida por la denunciante en efectuar el reclamo constituía un indicio de que el bien inmueble de la denunciante no fue afectado por el defecto señalado. Ello, en tanto tal situación por si misma no acredita la inexistencia de un defecto en el departamento de la denunciante; siendo que tal como fue señalado en el numeral 30 de la presente resolución, el denunciado no ha aportado medio probatorio alguno que desvirtué su responsabilidad en el presente caso.
38. En virtud a lo expuesto, esta Sala considera que corresponde confirmar el presente extremo de la denuncia que declaró fundada la misma en contra de Europroyectos por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto a la existencia de una fisura en la conexión sanitaria del desagüe del departamento del piso superior al de la denunciante, la misma que originó filtraciones de agua en el bien inmueble de la señora Henríquez.
 - (ii) Sobre el techado del pozo de luz N° 3
39. En el presente caso, la señora Henríquez señaló que el techado del pozo de luz N° 3 -el mismo que constituía un área común del edificio- se había realizado sin la autorización de la Junta de Propietarios, así como que esta no cumplía los requisitos técnicos exigidos por las normas de construcción, no teniendo licencia de obra para ello, siendo que tal edificación afectaba la ventilación de su inmueble.
40. Cabe precisar que los hechos denunciados por la señora Henríquez en este extremo hacen referencia a dos conductas diferenciadas: (i) Una primera conducta consistente en la autorización por parte de la Junta de Propietarios para el techado del Pozo de Luz N° 3; y, (ii) una segunda referida a la construcción de la obra sin respetar los requisitos técnicos exigidos en las normas sectoriales pertinentes, no teniendo licencia de obra para ello, lo cual

habría causado una afectación a la ventilación del inmueble de la denunciante. Por lo cual se procederá a analizar tales conductas de manera disgregada

(ii.1) Sobre el techado de pozo de luz sin autorización de la Junta de Propietarios

41. La señora Henríquez indicó que Europroyectos procedió a techar el Pozo de Luz N° 3 -el mismo que constituía un área común- sin contar con la autorización de la Junta de Propietarios.
42. La Comisión declaró infundada la denuncia en este extremo, al considerar que la señora Sonia Pantigoso Herrera, Presidenta de la Junta de Propietarios (en adelante, la Presidente de la Junta) había autorizado la instalación del techo en el referido pozo de luz.
43. Obra en el expediente en calidad de medio probatorio la Notificación de Prevención N° 0017907 del 8 de agosto de 2011¹⁰, mediante el cual se acredita lo siguiente:

¶) Al momento de la inspección se constató la colocación de un techo de estructura metálica con plancha de policarbonato en el pozo de luz, en el primer nivel, el cual conecta con los estacionamientos N° 17 y 18 del edificio, tapando un área de 36 m² sin contar con la autorización de la Junta de Propietarios. (õ) (Lo subrayado es nuestro)+

44. Asimismo, de la revisión de la carta de fecha 27 de abril de 2011¹¹ -la misma que fue emitida con anterioridad a la construcción del referido techo- se verifica que Europroyectos solicitó por escrito permiso a la Junta de Propietarios para proceder a la colocación de una estructura metálica liviana cubierta con policarbonato en los estacionamientos 17 y 18, siendo que mediante comunicación de fecha 12 de mayo de 2011¹², la Presidente de la Junta de Propietarios autorizó dicha construcción. Cabe precisar que la condición de Presidente de la Junta no ha sido cuestionada por la denunciante.
45. En su escrito de apelación, la señora Henríquez señaló que las obras que se ejecutaban en bienes comunes requerían una autorización expresa de la

¹⁰ Ver la foja 135 del expediente.

¹¹ Ver la foja 138 del expediente.

¹² Ver la foja 136 del expediente.

Junta de Propietarios, aun cuando fueren obras menores; no obstante, en el presente caso, la Presidente de la Junta no había convocado a una reunión en la cual se efectuara un acuerdo expreso respecto de dicho tema; siendo que esta no contaba con la representatividad para autorizar la referida construcción.

46. No obstante, esta Sala considera que en el presente caso, Europroyectos cumplió con la obligación de solicitar la autorización de la Junta de Propietarios para la iniciación de las obras de techado del Pozo de Luz N° 3, siendo que la Presidente de la Junta procedió a autorizar dicha obra, en representación de todos los propietarios.
47. Por otro lado, si en el presente caso, la señora Pantigoso no hubiera convocado a la Junta de Propietarios o seguido los procedimientos internos respectivos para autorizar el techado del Pozo de Luz N° 3 . tal como lo señala la denunciante- esta Sala considera que tal responsabilidad no podría ser oponible al proveedor. Ello, en la medida que resultaría gravoso exigir a cualquier proveedor la constatación de la validez de los acuerdos adoptados al interior de la Junta de Propietarios; más aun si en el presente caso, la Presidente de la Junta procedió a autorizar la referida construcción.
48. A mayor abundamiento, cabe precisar que en el presente caso se advierte que el nombramiento de la Presidente de la Junta se encontraba debidamente inscrito ante Registros Públicos¹³. Distinto hubiera sido el caso, si el denunciado hubiera procedido con el techado de la referida área común sin haber solicitado la autorización correspondiente a la Junta de Propietarios; o, si el Presidente de la Junta no hubiera manifestado su conformidad, en representación del referido órgano. No obstante, esto no sucedió así en el presente caso.
49. Sin perjuicio de lo expuesto, queda a salvo el derecho de la denunciante para efectuar la reclamación correspondiente a nivel de la Junta de Propietarios o tomar las acciones correspondientes contra la Presidente de la Junta.
50. En virtud a lo anteriormente expuesto, esta Sala considera que corresponde confirmar el presente extremo de la denuncia que declaró infundada la misma en contra de Europroyectos.

¹³ Ver la foja 143 del expediente.

(ii.2) Sobre el techado del pozo sin respetar los requisitos técnicos contenidos en las normas de construcción, no teniendo licencia de obra para ello

51. Teniendo en consideración que en el presente caso ha quedado acreditado que el techado del pozo de luz N° 3 se efectuó con autorización de la Presidente de la Junta de Propietarios, esta Sala procederá a analizar únicamente en este extremo si la referida obra respetó los requisitos técnicos contenidos en las normas de construcción, siendo que la denunciante manifestó además que no contaba con licencia de obra para ello.
52. El artículo 10.2° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹⁴, dispone que el defecto o la omisión de alguno de los requisitos de validez del acto administrativo constituye un vicio que acarrea su nulidad.
53. Por su parte, los artículos 3⁰¹⁵ y 5.4⁰¹⁶ de dicha norma establecen como uno de los requisitos de validez del acto administrativo que este exprese su objeto o contenido, el mismo que debe comprender todas las cuestiones de hecho y de derecho planteadas por los administrados en el procedimiento, las cuales fundamentan, a su vez, la motivación del citado acto. Asimismo, según el artículo 187.2⁰¹⁷ de la referida ley, la resolución debe ser congruente con las peticiones formuladas por el administrado, de tal modo que se decida sobre todas las pretensiones propuestas por éste.

¹⁴ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 10°.- Causales de nulidad.-** Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

(...)

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14.

¹⁵ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos.** Son requisitos de validez de los actos administrativos:

(õ)

2. Objeto o contenido.- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

¹⁶ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 5°.- Objeto o contenido del acto administrativo**

- 5.1 El objeto o contenido del acto administrativo es aquello que decide, declara o certifica la autoridad.

(õ)

- 5.4. El contenido debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados, (õ)

¹⁷ **LEY 27444. LEY GENERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. Artículo 187°.- Contenido de la resolución**

(õ)

- 187.2. En los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede.

54. De la lectura de la denuncia formulada por la señora Henríquez se desprende que esta manifestó que el techado del pozo de luz N° 3 -el mismo que constituía un área común del edificio- no cumplía con los requisitos técnicos exigidos por las normas de construcción, no teniendo licencia de obra para ello, siendo que tal edificación afectaba la ventilación de su inmueble.
55. No obstante, mediante Resolución N° 1 del 3 de enero de 2012, la Secretaría Técnica imputó el siguiente hecho infractor:

¶) por presunta infracción de los artículos 18° y 19° de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado habría techado el pozo de luz N° 3 sin licencia municipal y sin autorización de la junta de propietarios, lo que habría originado que el departamento quede sin ventilación.(Lo subrayado es nuestro)+

56. Si bien se verifica que la Secretaría Técnica de la Comisión imputó correctamente la conducta consistente en la falta de autorización por parte de la Junta de Propietarios . referido al otro extremo denunciado- esta omitió imputar el hecho referido al techado en el pozo de Luz N° 3 sin respetar los requisitos técnicos exigidos en las normas de construcción -fundamento central de la denuncia de la señora Henríquez- siendo que consignó indebidamente como hecho infractor la construcción de la obra sin licencia municipal.
57. Al respecto, si bien esta Sala advierte que la denunciante mencionó en su denuncia que la obra no contaba con licencia municipal, tal alegación se efectuó de manera accesoria, siendo que el hecho de alegar que la referida obra no contaba con licencia municipal constituía únicamente un elemento que exteriorizaría el fundamento central de su pretensión, esto es, que la referida que la referida construcción no se habría efectuado respetando los requisitos técnicos establecidos en las normas pertinentes.
58. Teniendo en consideración los argumentos anteriormente expuestos, esta Sala considera que corresponde declarar la nulidad de la Resolución N° 1 del 3 de enero de 2012 y de la Resolución 2740-2012/CPC en el extremo que imputó y declaró infundada la denuncia contra Europroyectos Inmobiliarios por techar el pozo de luz N° 3 sin contar con licencia municipal.

59. En consecuencia, se ordena a la Comisión de Protección al Consumidor . Sede Lima Sur N° 2¹⁸ que impute correctamente la referida conducta, así como se pronuncie sobre el hecho denunciado por la señora Henríquez consistente en haber efectuado el techado del pozo de luz N° 3 sin cumplir con los requisitos técnicos exigidos por las normas de construcción, no teniendo licencia de obra para ello.

Sobre la infracción de los artículos 18°, 19° y 25° del Código

60. La señora Henríquez denunció a Europroyectos por haber colocado los extractores de monóxido en un lugar distinto al señalado inicialmente, lo cual habría causado una afectación a su salud.
61. A continuación, se procederá a efectuar el análisis de la referida conducta de manera separada:
- (i) Sobre la infracción al deber de idoneidad
62. La señora Henríquez señaló que Europroyectos no había cumplido con colocar los extractores de monóxido en el estacionamiento, conforme a lo ofrecido en la memoria descriptiva del bien inmueble, sino en el Pozo de Luz N° 3.
63. En efecto, de la revisión de la memoria descriptiva del referido bien se desprende que Europroyectos ofreció a la denunciante que los sistemas de

¹⁸ **RESOLUCIÓN DE LA PRESIDENCIA DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL INDECOPI N° 027-2013-INDECOPI-COD**
Artículo 1°.- Aprobar la división temática de la competencia resolutive de las Comisiones de Protección al Consumidor N° 1 y N° 2 de la Sede Central, con eficacia al 13 de febrero del presente año, la misma que queda establecida de la siguiente manera:

~ Comisión de Protección al Consumidor N° 1:

Procedimientos e investigaciones que versen sobre:

(i) servicios bancarios y financieros, (ii) mercados de valores en tanto se refiera a inversiones que califican como consumidores, (iii) sistema de pensiones, (iv) planes de salud, (v) servicios de salud humana; y, (vi) seguros incluido el Seguro Obligatorio por Accidentes de Tránsito (SOAT) y Certificado contra Accidentes de Tránsito (CAT).

~ Comisión de Protección al Consumidor N° 2:

Procedimientos e investigaciones en materia de Protección al Consumidor que contemplen los demás segmentos económicos que no sean de competencia de la Comisión de Protección al Consumidor N° 1.

Artículo 3°.- Disponer que los expedientes que tramita actualmente la Comisión de Protección al Consumidor N°1, en los que no se haya llevado a cabo informe oral y que versen sobre las materias de competencia de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2, sean redistribuidos con dicha Comisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 1° de la presente Resolución.

extracción de monóxido se encontrarían ubicados en el sótano; tal como se verifica a continuación:

%Estacionamiento:

(õ) *Instalaciones: todas las redes de agua, de desagüe, contra incendio, canaletas de redes eléctricas, sistemas de extracción de monóxido (sic) están expuestas y a la vista. (Lo subrayado es nuestro)(õ)+*

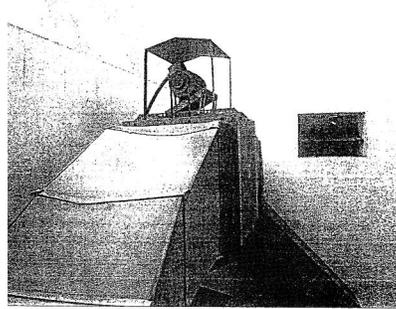
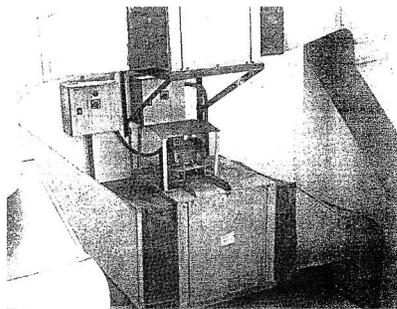
64. No obstante, de la revisión del Acta de Visita de Defensa Civil L18 N° 004141 del 15 de noviembre de 2011¹⁹ levantada en el edificio de la denunciante y de las fotos que también forman parte de la referida acta se constata lo siguiente:

%õ) Otras observaciones:

En el lugar se observó lo siguiente

- 1. Los motores del equipo de extracción estuvieron apagados durante la inspección.*
- 2. En la parte de los motores hay una faja que está conectada y que deja abierto parte de los ductos (hay tres aberturas).*

(õ)



65. De la valoración conjunta de los referidos medios probatorios se verifica que los equipos extractores de monóxido no se encontraban en el estacionamiento tal como se consignaba en la memoria descriptiva, sino en el pozo de luz. Asimismo, en la referida inspección se calificó dicho hallazgo como una evaluación preliminar de alto riesgo.
66. Si bien Europroyectos indicó que cuando su representada le ofreció a la denunciante que los extractores de monóxido se encontrarían ubicados en el estacionamiento, se refería a otro sistema que venía desde abajo del suelo del estacionamiento hasta su salida en la azotea, mas no a los equipos y/o

¹⁹ Ver la foja 550 del expediente.

ductos instalados en el Pozo de Luz N° 3; tal información no se desprende de la lectura de la memoria descriptiva entregada a la denunciante al momento de la celebración del contrato de compra y venta.

67. Asimismo, esta Sala considera que un consumidor que adquiere un inmueble en base a la información ofrecida y consignada en la memoria descriptiva no esperara que los extractores de monóxido se encuentren ubicados en el pozo de luz a pocos metros de sus ventanas, sino en el estacionamiento, tal y como fue ofrecido.
68. Si bien Europroyectos alegó durante el procedimiento que su representada no incurrió en conducta infractora alguna, en tanto: (i) efectuó la instalación de los equipos extractores de monóxido conforme a los planos eléctricos aprobados por la Municipalidad²⁰; (ii) contaba con un Certificado de Conformidad de obra expedido por la referida entidad; y, (iii) había cumplido estrictamente con la normativa del Reglamento Nacional de Edificaciones; esta Sala considera que aun en el supuesto de que las afirmaciones del denunciado hubieran quedado acreditadas dentro del procedimiento, tal situación no eximiría de responsabilidad al denunciado por haber colocado los extractores de monóxido en un lugar distinto al consignado en la memoria descriptiva, siendo que el denunciado no ha aportado medio probatorio alguno que acredite que al momento de la compra le ofreció a la denunciante una ubicación diferente de los referidos equipos. Por lo cual, se habría producido una afectación a las expectativas de la consumidora, la misma que determinó en un primer momento su decisión de consumo.
69. Asimismo, si bien mediante escrito de fecha 19 de abril de 2013, Europroyectos aportó al procedimiento el documento denominado ~~%~~Original de la Memoria Descriptiva del citado sistema de extracción de monóxido de carbono²¹+en el cual se indicaría que los extractores correspondientes a cada sistema de ventilación serían ubicados arriba del primer piso en cada zona; no obra medio probatorio alguno que acredite que dicha documentación fue la que se puso al alcance de la consumidora al momento de la celebración del contrato de compra y venta. Mas aun teniendo en consideración que la señora Henríquez adjuntó a su denuncia un documento denominado ~~%~~Anexo

²⁰ Cabe precisar que para tales fines la denunciada cumplió con presentar los siguientes medios probatorios: (i) Informe emitido por el Ingeniero Walter Alejandro Palomino Palomino sobre el sistema de extracción de monóxido de carbono del Edificio Buena Vista correspondiente a la ventilación mecánica de los sótanos de estacionamiento; y, (ii) Original de las especificaciones técnicas del citado sistema de extracción de monóxido de carbono (ventilación mecánica) del edificio; (iii) Informe del Sistema de Extracción de Monóxido de Carbono del edificio Buena Vista . Miraflores; e, (iv) Informe ITEC No. 066-2009 de fecha 16 de enero de 2008 (de Finalización de Obra).

²¹ Ver de la foja 943 a la 949 del expediente.

N° 1. Memoria descriptiva²² en el cual no se consignaba tal información. Por lo cual, esta Sala considera que la información que se puso al alcance de la denunciante era la que se encontraba consignada en la memoria descriptiva aportada por la señora Henríquez adjunto a su denuncia.

70. Por otro lado, este Colegiado considera que corresponde también desestimar el alegato del denunciado referido a que un Comité de la Junta recibió en señal de conformidad todas las áreas comunes -entre los cuales se encontraban los equipos de extracción de monóxido-; puesto que el acta de entrega únicamente acreditaba la recepción de tales áreas, más no da conformidad respecto a la estructura de las mismas, o ubicación. Por lo cual, tal situación no enervaba que la denunciante pudiera efectuar posteriormente algún reclamo al advertir alguna irregularidad.
71. Finalmente, Europroyectos alegó que la denunciante tenía conocimiento respecto de la ubicación exacta de los extractores de monóxido de carbono, puesto que tal información fue consignada en los planos del inmueble -siendo que en el contrato se consignó que la misma había tomado conocimiento de los mismos al momento de la celebración de la compraventa-.
72. No obstante, esta Sala considera que tal información no podía ser oponible al consumidor en la medida que dicha documentación tenía una naturaleza especializada. Así, de una revisión de los referidos planos, un consumidor no podrá advertir fácilmente la ubicación de los extractores de monóxido de carbono, siendo que a fin de entender cabalmente los mismos, se necesitaba contar con la ayuda de un especialista que pudiera efectuar una lectura apropiada de dichos documentos. Mas aun teniendo en consideración que en el presente caso, ha quedado acreditado que el denunciado le había informado a la denunciante a través de la memoria descriptiva . documento de fácil acceso y comprensión para el consumidor- que la ubicación de los referidos equipos se efectuaría en el estacionamiento.
73. En virtud a lo expuesto, esta Sala considera que corresponde confirmar el presente extremo de la denuncia que declaró fundada la misma por infracción a los artículos 18° y 19° del Código.
- (ii) Sobre el riesgo injustificado en la salud de la denunciante
74. El artículo 25° del Código establece que los productos o servicios ofertados en el mercado no deben conllevar, en condiciones de uso normal o

²² Ver la foja 21 del expediente.

previsible, riesgo injustificado o no advertido para la salud o seguridad de los consumidores o sus bienes.

75. La denunciante señaló que la colocación de los extractores de monóxido en un lugar distinto . pozo de luz N° 3- al consignado en la memoria descriptiva . estacionamiento- generó un riesgo injustificado en su salud.
76. En su defensa, Europroyectos ha señalado que no obraba en el expediente medio probatorio alguno que acreditaba que la denunciante hubiera podido sufrir alguna afectación a su salud, como consecuencia de la colocación de los equipos de extracción de monóxido en el pozo de luz; siendo que ninguno de los 44 propietarios del edificio había reportado algún malestar por alguna supuesta toxicidad.
77. Obran en el expediente en calidad de medios probatorios los siguientes documentos:
 - (i) Informe N° 75-2012-SGDA-GDUMA/MM del 20 de setiembre de 2012²³; el mismo que detalla lo siguiente:

¶) Resulta importante la evacuación adecuada de los gases contaminantes que se generan y concentran dentro de un estacionamiento, por lo que en principio debe garantizarse la renovación de aire dentro del recinto. Sin embargo, es importante resaltar que el monóxido de carbono es un gas tóxico, producido durante la combustión, caracterizado por no tener olor, ni color, por lo que frente a una exposición a este gas existe el peligro inminente de intoxicación de manera inadvertida. Es decir frente a una posible falla en la operación del sistema (fuga) y dada la proximidad de la concentración de equipos en las ventanas de los recurrentes, estos se convierten en una población vulnerable.

Por lo expuesto anteriormente, se determina la necesidad de reubicación del sistema de ventilación de tal manera que no se convierta en un peligro latente para los residentes del edificio. (õ)+

- (ii) Informe N° 005137-2012/DEPA/DIGESA del 9 de noviembre de 2012²⁴, el mismo que detalla lo siguiente:

²³ Ver la foja 614 del expediente.

²⁴ Ver de la foja 899 a la 900 del expediente.

%) El sistema de extracción se encuentra ubicado en la zona del pozo cercano a la ventana del departamento 204, pudiendo generar riesgo a la salud por exposición por ruidos y monóxido de carbono. (õ)

CONCLUSIONES:

3.1. De la inspección realizada por DIGESA, se ha podido verificar que existe un sistema de extracción en la zona del pozo de luz del edificio ubicado en la Av.28 de Julio N° 1235, Miraflores, altura de las ventanas del departamento N° 204, el cual podría genera riesgo de exposición oir ruidos y monóxido de carbono. (õ)

RECOMENDACIONES

4.1. A fin de proteger y prevenir riesgos a la salud de los habitantes del edificio (õ) se debe considerar el retiro y/o reubicación del sistema de extracción. (õ)+

- (iii) Informe N° 00125-2012-SGSBS/GDH7MM del 26 de setiembre de 2012²⁵ emitido por la Sub Gerencia Salud y Bienestar Social de la Municipalidad de Miraflores, luego de la diligencia de inspección realizada en el inmueble materia de denuncia, el 20 de setiembre de 2012, el mismo que señalaba lo siguiente:

%) se constató la presencia de tres motores que sirve para la extracción forzada de gases y un conjunto de ductos que conducen el aire viciado muy próximo a las ventana de los recurrentes y a su vez estos no cuentan con ningún tipo de aislamiento acústico (õ) Los ductos están adosados directamente a la estructura del edificio, sin contar con un sistema de amortiguamiento. Si los motores se encendieran producirían vibraciones y éstas se transmitirían tras el contacto con otras estructuras (õ) Se puede concluir que la ubicación de los equipos de ventilación (õ) al no contar con ningún tipo de aislamiento acústico y vibratorio si estos estuvieran en funcionamiento podrían producir efectos negativos para la salud de los habitantes del departamento visitado. Por lo que constituye una afectación latente.+

78. De la valoración de los referidos medios probatorios ha quedado acreditado que la ubicación de los equipos extractores de monóxido en el pozo de luz constituyen un peligro potencial, tanto para la salud de la denunciante como para los demás propietarios del edificio. Ello, en la medida que estos no cuentan con ningún aislamiento acústico, así como conducen en su interior monóxido de carbono, el mismo que constituye un gas tóxico.

²⁵ Ver de la foja 603 a la 613 del expediente.

79. En virtud a lo anteriormente expuesto, esta Sala considera que contrariamente a lo señalado por Europroyectos Inmobiliarios en el presente caso sí ha quedado demostrado que la colocación de los referidos equipos en el pozo de luz N° 3 originaba un riesgo injustificado o no advertido para la salud de la denunciante. Por lo cual, corresponde revocar el extremo de la denuncia que declaró infundada la misma; y, reformándola, declararla fundada por infracción del artículo 25° del Código.

Sobre las medidas correctivas

80. La Comisión ordenó a Europroyectos en calidad de medidas correctivas que cumpliera con:
- (i) Reparar la conexión sanitaria del desagüe así como el techo del baño de servicio del departamento de la denunciante, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución; y,
 - (ii) reubicar los motores/equipos extractores de monóxido de carbono de acuerdo a lo inicialmente ofrecido, en un plazo de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución.
81. Teniendo en cuenta que el denunciado no ha fundamentado la apelación de la medida correctiva, más allá de la alegada ausencia de la infracción incurrida, corresponde confirmar la medida correctiva consignada en el literal (i) del numeral anterior.
82. No obstante, considerando que de la revisión de los alegatos de Europroyectos se desprende la existencia de un factor que imposibilitaría el cumplimiento de la medida correctiva consignada en el literal (ii) del numeral 72, esta Sala considera que corresponde modificar la misma, quedando de la siguiente manera: *ordenar a Europroyectos en calidad de medida correctiva que en un plazo de treinta (30) días hábiles contado a partir del día siguiente de notificada la presente Resolución cumpla con la reubicación de los motores/equipos extractores de monóxido de carbono al estacionamiento del edificio. Cabe precisar que para el cumplimiento de la referida medida correctiva será necesario que previamente la Junta de Propietarios del edificio autorice a Europroyectos la ejecución de tal modificación en las áreas comunes.*

83. Finalmente, en su escrito de apelación, la denunciante cuestionó el hecho de que la Comisión no hubiera ordenado en calidad de medida correctiva, la devolución del pago por concepto de mantenimiento efectuado desde el mes de abril de 2009.
84. Al respecto, esta Sala considera que corresponde desestimar tal pedido, en tanto la referida medida no se encuentra relacionada con los hechos materia de denuncia, siendo que el desembolso de una cuota mensual de mantenimiento es una obligación que se configura por el solo hecho de ser propietario, y se establece frente a la Junta de Propietarios, más no frente al denunciado.

Sobre la graduación de la sanción

85. De conformidad con el artículo 230º de la Ley del Procedimiento Administrativo General, uno de los principios que debe regir la potestad sancionadora de la Administración es el principio de razonabilidad, por el cual 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, considerando 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 la misma.
86. La Comisión sancionó a Europroyectos con una multa total de 3 UIT:
- (i) 2 UIT por la existencia de la fisura en la conexión sanitaria del departamento del piso superior al de la denunciante; y,
 - (ii) 1 UIT por la colocación de los equipos de monóxido de carbono en un lugar distinto al ofrecido inicialmente.
- (i) Sobre la multa impuesta por la existencia de una fisura en la conexión sanitaria
87. La Comisión sancionó con una multa de 2 UIT por la existencia de la fisura en la conexión sanitaria del departamento del piso superior al de la denunciante.
88. Atendiendo a los argumentos expuestos y considerando que la denunciada no fundamentó su apelación respecto de la multa impuesta por dicho

extremo, más allá de la alegada ausencia de infracción²⁶ -hecho que ya ha sido materia de valoración en el análisis de fondo del presente extremo- este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre dicho punto, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6º de la Ley 27444, Ley del procedimiento Administrativo General²⁷. En consecuencia, corresponde confirmar la Resolución 2740-2012/CPC en tal extremo.

(ii) Sobre la multa impuesta por la colocación de los extractores de monóxido en el lugar distinto al ofrecido inicialmente, lo cual habría puesto en riesgo la salud de la denunciante

(ii.1) Sobre la infracción al deber de idoneidad

89. La Comisión sancionó a Europroyectos con 1 UIT por infringir los artículos 18º y 19º del Código, al colocar los equipos de monóxido de carbono en un lugar distinto al ofrecido inicialmente.

90. Atendiendo a los argumentos expuestos y considerando que la denunciada no ha fundamentado su apelación respecto de la multa impuesta por dicho extremo, más allá de la alegada ausencia de responsabilidad en la comisión de la infracción materia de denuncia²⁸. hecho que ya ha sido materia de valoración en el análisis de fondo del presente extremo-, este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre dicho punto, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6º de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General²⁹. En consecuencia, corresponde confirmar la Resolución 2740-2012/CPC en tal extremo.

²⁶ Si bien mediante escrito de fecha 19 de abril de 2013, Europroyectos señaló que se debía valorar la conducta de su representada a lo largo del procedimiento, esta Sala considera que dicho cuestionamiento constituye una ampliación de la apelación formulada inicialmente; motivo por el cual no corresponderá a analizar tal alegato. Sin perjuicio de ello, cabe precisar que la conducta procedimental de las partes no puede ser utilizado como un factor atenuante, en la medida que es un deber y no una potestad de las partes mantener en todo momento una buena conducta procedimental; siendo que su incumplimiento únicamente será valorado como un factor agravante.

²⁷ **LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6º.- Motivación del Acto Administrativo.-**
(6)
6.2 Puede motivarse mediante declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. (6)

²⁸ Si bien mediante escrito de fecha 19 de abril de 2013, Europroyectos señaló que se debía valorar la conducta de su representada a lo largo del procedimiento, esta Sala considera que dicho cuestionamiento constituye una ampliación de la apelación formulada inicialmente; motivo por el cual no corresponderá a analizar tal alegato.

²⁹ **LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6º.- Motivación del Acto Administrativo.-**
(6)
6.2 Puede motivarse mediante declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. (6)

(ii.2) Sobre la puesta en riesgo de la salud de la denunciante

91. Teniendo en consideración que en el presente caso, la Sala revocó el extremo que declaró infundada la denuncia respecto a que la colocación de los equipos de extracción de monóxido había puesto en riesgo la salud de la denunciante, y, reformándola la declaró fundada, corresponde efectuar la graduación de la sanción respecto a tal conducta infractora.
92. Al respecto, debe tenerse en consideración que la colocación de los referidos equipos en un área tan cercana al departamento de la denunciante generaba un posible riesgo y afectación a su salud, así como de las personas que habitaran en dicho departamento. Por otro lado, cabe precisar que la infracción detectada en este caso en particular, no sólo afecta al denunciante, sino que afecta la confianza que los demás consumidores tienen en este tipo de empresas.
93. Finalmente, debe tenerse en cuenta que sancionar la existencia de una infracción como la verificada en el presente caso resulta de especial importancia, toda vez que permite crear incentivos para que empresas como la denunciada desarrolle una labor diligente y acorde con los parámetros de corrección y eficiencia que deben regir el actuar de todos los agentes del mercado.
94. Por ello, esta Sala considera que corresponde sancionar a Europroyectos con una multa de 5 UIT, por infringir el artículo 25° del Código.

Concurso de infracciones

95. El artículo 230° numeral 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo General³⁰ establece que cuando una misma conducta califique como más de una infracción se aplicará la sanción de mayor gravedad.
96. Teniendo en consideración que, la Comisión sancionó a Europroyectos por la colocación de los equipos de monóxido en un lugar distinto al solicitado, tanto por infringir los artículos 18° y 19° del Código, como el artículo 25° de la

³⁰ **LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 230.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:
(6)

6. Concurso de Infracciones.- Cuando una misma conducta califique como más de una infracción se aplicará la sanción prevista para la infracción de mayor gravedad, sin perjuicio que puedan exigirse las demás responsabilidades que establezcan las leyes.

referida norma . en tanto la referida colocación generó un riesgo injustificado en la salud de la denunciante-, esta Sala considera que nos encontramos ante un concurso de infracciones.

97. Así, la Sala confirmó la multa impuesta de 1 UIT por infringir el deber de idoneidad; y, sancionó a Europroyectos con una multa de 5 UIT por la infracción al artículo 25° del Código.
98. Por tal motivo, corresponde modificar la multa impuesta por dichos extremos y aplicar sólo la multa de mayor gravedad, la misma que en el presente caso asciende a 5 UIT, correspondiente a la infracción que halló responsable a Europroyectos por haber puesto en riesgo la salud de la denunciante.
99. Finalmente, teniendo en cuenta todas las consideraciones señaladas anteriormente, corresponde precisar que la multa total impuesta a Europroyectos ascendería a 7 UIT: (i) 5 UIT por la colocación de los equipos de monóxido en un lugar distinto al ofrecido inicialmente, lo cual pondría en riesgo de la salud de la denunciante; y, (ii) 2 UIT por la existencia de una fisura en la conexión sanitaria del desagüe del inmueble ubicado en el departamento superior.

Sobre la condena de costas y costos

100. Atendiendo a los argumentos expuestos y considerando que la denunciada no ha fundamentado su apelación respecto de la condena de costas y costos del procedimiento, más allá de la alegada ausencia de responsabilidad en la comisión de la infracción, este Colegiado asume como propias las consideraciones de la recurrida sobre dicho extremo, en virtud de la facultad establecida en el artículo 6° de la Ley 27444, Ley del procedimiento Administrativo General³¹. En consecuencia, corresponde confirmar la Resolución 2740-2012/CPC en tal extremo.

Acciones complementarias

101. Tomando en cuenta las infracciones imputadas en el presente procedimiento, este Colegiado considera necesario remitir copia de la presente Resolución

³¹ LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 6°.- Motivación del Acto Administrativo.-
(6)
6.2 Puede motivarse mediante declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. (6)

al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con la Ley N° 29203, Ley que crea la Central de Información de promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras de unidades inmobiliarias³².

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la nulidad de la Resolución N° 1 del 3 de enero de 2012 y de la Resolución 2740-2012/CPC en el extremo que imputó y declaró infundada la denuncia contra Europroyectos Inmobiliarios S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto al supuesto techado del pozo de luz N° 3 sin contar con la licencia municipal correspondiente, por vulneración al principio de congruencia procesal. En consecuencia, se ordena a la Comisión de Protección al Consumidor Sede Lima Sur N° 2 que impute correctamente la referida conducta, así como se pronuncie sobre el hecho denunciado por la señora Henríquez consistente en haber efectuado el techado del pozo de luz N° 3 sin cumplir con los requisitos técnicos exigidos por las normas de construcción, no teniendo licencia de obra para ello.

SEGUNDO: Confirmar la Resolución 2740-2012/CPC del 25 de julio de 2012, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor . Sede Lima Sur N° 1 en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Europroyectos Inmobiliarios S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, respecto a: (i) la existencia de una fisura en la instalación sanitaria del desagüe del piso superior al del inmueble de la denunciante; y, (ii) a la colocación de los extractores de monóxido de carbono en un lugar distinto al ofrecido en la memoria descriptiva; y, en el extremo que declaró infundada la denuncia por el supuesto techado del pozo de luz N° 3 sin autorización de la Junta de Propietarios, al haber quedado acreditado que la Presidenta de la Junta de Propietarios informó al denunciado acerca de la autorización por parte de todos los propietarios.

³² **LEY 29203. LEY QUE CREA LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS.**

Artículo 1º.- De la creación de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias. Créase la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, cuya organización y funcionamiento estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

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

TERCERO: Revocar la Resolución 2740-2012/CPC en el extremo que declaró infundada la denuncia contra Europroyectos Inmobiliarios S.A.C. por infracción del artículo 25° del Código respecto a la puesta en riesgo de la salud de la denunciante; y, reformándola, se declarara fundada la misma.

CUARTO: Confirmar la Resolución 2740-2012/CPC en lo que respecta a la medida correctiva consistente en la reparación de la conexión sanitaria del desagüe así como el techo del baño de servicio del departamento de la denunciante, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución.

QUINTO: Modificar la Resolución 2740-2012/CPC en lo que respecta a la medida correctiva ordenada por la colocación de los equipos extractores de monóxido, quedando de la siguiente manera: *ordenar a Europroyectos Inmobiliarios S.A.C. en calidad de medida correctiva que un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles contado a partir del día siguiente de notificada la presente Resolución, cumpla con la reubicación de los motores/equipos extractores de monóxido de carbono al estacionamiento del edificio. Cabe precisar que para el cumplimiento de dicha medida correctiva será necesario que previamente la Junta de Propietarios del Edificio autorice la ejecución de tal modificación en las áreas comunes.+*

SEXTO: Confirmar la Resolución 2740-2012/CPC en el extremo que sancionó al denunciado con una multa de 2 UIT por la existencia de una fisura en la conexión sanitaria del departamento del piso superior de la denunciante.

SÉPTIMO: Confirmar la Resolución 2740-2012/CPC en el extremo que sancionó a Europroyectos Inmobiliarios S.A.C. con una multa de 1 UIT por infringir los artículos 18° y 19° del Código, al colocar los equipos extractores de monóxido en un lugar distinto al ofrecido inicialmente. Asimismo, sancionar a Europroyectos Inmobiliarios S.A.C. con una multa de 5 UIT por infringir el artículo 25° del Código, en tanto la colocación de los equipos extractores en un lugar distinto al ofrecido puso en riesgo la salud de la denunciante.

Teniendo en consideración que en el presente extremo, existe un concurso de infracciones entre ambas conductas, corresponde aplicar sólo la multa de mayor gravedad, la misma que en el presente caso asciende a 5 UIT.

OCTAVO: Confirmar la Resolución 2740-2012/CPC en el extremo referido a la condena de costas y costos.

NOVENO: Remitir copia de la presente Resolución al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de conformidad con la Ley N° 29203, Ley que crea

la Central de Información de promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras de unidades inmobiliarias.

Con la intervención de los señores vocales Julio Baltazar Durand Carrión, Hernando Montoya Alberti, Ana Asunción Ampuero Miranda, Alejandro José Rospigliosi Vega y Javier Francisco Zúñiga Quevedo.

**JULIO BALTAZAR DURAND CARRIÓN
Presidente**