

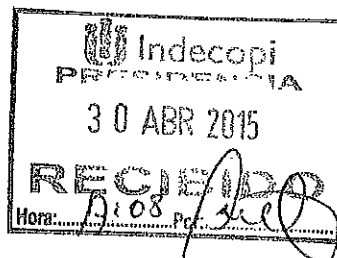


PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

INFORME N° 037-2015/DPC-INDECOPI



A : **Hebert Tassano Velaochaga**
Presidente del Consejo Directivo

DE : **Anahí Chávez Ruesta**
Directora
Dirección de la Autoridad Nacional de Protección del Consumidor

Edwin Aldana Ramos
Secretario Técnico
Comisión de Protección al Consumidor N° 2

ASUNTO : Proyecto de Ley N° 4240/2014-CR, Ley que promueve la difusión de los derechos de los consumidores inmobiliarios

REFERENCIA : **Oficio N° 710-2014-2015-CODECO/CR**

FECHA : 28 de abril de 2015

I. ANTECEDENTES

- Mediante Oficio N° 710-2014-2015-CODECO/CR, el señor Congresista Justiniano Apaza Ordóñez, Presidente de la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos del Congreso de la República, ha solicitado opinión al Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI, respecto del Proyecto de Ley N° 4240/2014-CR, Ley que promueve la difusión de los derechos de los consumidores inmobiliarios.
- Posteriormente, la Presidencia del Consejo Directivo del INDECOPI solicitó a la Dirección de la Autoridad Nacional de Protección del Consumidor y a la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 emitir un Informe Técnico al respecto.

II. ANÁLISIS

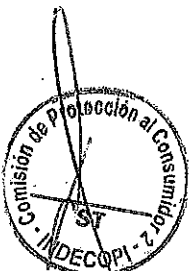
- El Proyecto de Ley que promueve la difusión de los derechos de los consumidores inmobiliarios, propone la incorporación del artículo 80-A a la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante el Código) bajo la siguiente fórmula legal:

“Artículo 80-A. Difusión de los derechos del comprador

En toda la publicidad escrita relacionada con la compra-venta de bienes inmuebles a futuro o de inmuebles nuevos en los que la entrega de la posesión de los mismos no se realice en el momento de la suscripción del contrato, el vendedor-ofertante deberá consignar un resumen apropiado de los derechos del consumidor indicados en este capítulo.

Los contratos de compra-venta de bienes inmuebles a futuro o de los inmuebles nuevos en los que la entrega de la posesión de los mismos no se realice en el momento de la suscripción del contrato, deben contar como anexo del contrato suscrito por las partes, todos los artículos que forman parte de este capítulo bajo sanción de nulidad.

Todos los pactos que contravengan las disposiciones de éste código se consideran como no puestas.”





PERU

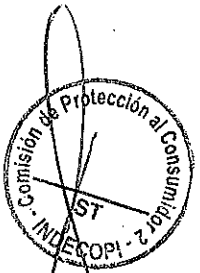
Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

Asimismo establece como Disposición Complementaria Final la adecuación de normas, señalando que:

"El Instituto de Defensa de la Competencia y Propiedad Intelectual (INDECOPI) dentro de los treinta (30) días de la entrada en vigor de la presente Ley adecúa el Reglamento de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, a las disposiciones contenidas en la presente norma".

2. Sobre el particular, debemos mencionar que el Código prevé actualmente el derecho de los consumidores a acceder a información oportuna, suficiente, veraz y fácilmente accesible, relevante para tomar una decisión o realizar una elección de consumo que se ajuste a sus intereses¹ y, como contraparte, la obligación del proveedor de ofrecer a los consumidores toda la información relevante que le permita actuar en los términos antes señalados².
3. De la misma manera, considerando que en las transacciones comerciales de productos o servicios inmobiliarios la asimetría informativa se ve acentuada por la complejidad de las actividades propias de ese sector, el Capítulo IV del Título IV del Código desarrolla el marco legal aplicable, de manera específica, a la protección de los consumidores en productos o servicios inmobiliarios.
4. Así pues, se establece la obligación de los proveedores de ofrecer a los consumidores determinada información mínima relacionada al proceso de compra, el contrato de compraventa y el servicio de posventa, reconociendo adicionalmente el derecho de los consumidores a expresar su desaprobación sobre el estado y las condiciones de entrega del inmueble y la correspondiente obligación de saneamiento por parte de los proveedores³.
5. Sobre la base de lo indicado, entendemos que la propuesta normativa busca complementar las disposiciones previstas en el Código, permitiendo a los consumidores de productos o servicios inmobiliarios acceder, a través de la publicidad escrita y de los contratos de compraventa, a la información sobre los derechos con los que se encuentran asistidos en el marco de una relación de consumo o en una etapa preliminar a esta.
6. Según se señala en la exposición de motivos, como consecuencia del desconocimiento de los derechos de los consumidores, se producen diversos abusos por parte de las empresas del sector inmobiliario, lo que se evidencia con la creciente cantidad de reclamos relacionados principalmente a la falta de idoneidad en la entrega del inmueble, falta de información, negativa a entregar la documentación solicitada, entre otros aspectos, situación que se vería aliviada si el consumidor inmobiliario estuviera informado sobre las normas legales que regulan sus derechos y el contenido de los mismos.
7. En ese sentido, con el propósito de corregir la asimetría informativa que se ve acentuada en las transacciones comerciales inmobiliarias, es importante que los consumidores tengan



Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor. Artículo 1.- Derechos de los consumidores

1.1 En los términos establecidos por el presente Código, los consumidores tienen los siguientes derechos:

(...)

b. Derecho a acceder a información oportuna, suficiente, veraz y fácilmente accesible, relevante para tomar una decisión o realizar una elección de consumo que se ajuste a sus intereses, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios.

(...)

² Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor. Artículo 2.- Información relevante

2.1 El proveedor tiene la obligación de ofrecer al consumidor toda la información relevante para tomar una decisión o realizar una elección adecuada de consumo, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios.

(...)

³ Las disposiciones sobre información mínima en el proceso de compra, en el contrato de compraventa, la obligación de saneamiento del proveedor y servicio de posventa se encuentra establecidas respectivamente en los artículos 77, 78, 79 y 80 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Bérnabe, Lima 41 - Perú / Telf.: 224 7800

e-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

pleno conocimiento de la información mínima que debe ser brindada por los proveedores, lo que les permitirá conocer mejor el producto o servicio ofrecido y elegir adecuadamente.

8. De la misma manera, tal como se señala en el sustento de la propuesta normativa, resulta necesaria la adopción de mecanismos con la finalidad de minimizar las malas prácticas que puedan darse en el mercado para lo cual es imprescindible que los consumidores conozcan sus derechos.
9. Por lo antes expuesto, nos encontramos de acuerdo con la iniciativa legislativa propuesta en tanto busca asegurar que los consumidores conozcan plenamente sus derechos reconocidos en la normativa vigente, lo que contribuirá en la toma de decisiones de consumo más adecuadas. No obstante, se formulan algunas precisiones con la finalidad de favorecer el cumplimiento de los objetivos de la norma.
10. El primer párrafo del artículo 80-A propone que en la publicidad escrita, relacionada con la compraventa de bienes inmuebles a futuro o nuevos se consigne un "resumen apropiado" de los derechos del consumidor indicados en el Capítulo IV del Título IV del Código. Al respecto, cabe señalar que en el mencionado Capítulo se desarrollan con claridad y de manera detallada los derechos con los que cuentan los consumidores de productos o servicios inmobiliarios, estableciéndose la información mínima que debe ser ofrecida por los proveedores y la obligación de saneamiento en los casos que corresponda.
11. En ese sentido, se advierte que, a fin de que los consumidores inmobiliarios cuenten con información suficiente y adecuada de sus derechos, deben conocer las disposiciones previstas en el Código, por lo que la propuesta de incluir un "resumen apropiado" de los mismos, no garantizaría el objetivo de la norma en tanto la información a ser difundida podría variar dependiendo del criterio que asuma cada proveedor inmobiliario, lo que generaría confusión en los consumidores a quienes se encuentra dirigida la publicidad. Por tal motivo, resultaría preferible establecer una referencia directa a los artículos del Código contenidos en el capítulo antes citado.
12. Por otra parte, el párrafo final del mencionado artículo establece que todos los pactos que contravengan las disposiciones del Código se consideran como no puestos. Sobre el particular, consideramos que su inclusión no sería necesaria debido a que, conforme se encuentra previsto actualmente en el artículo 1 numeral 1.3 del Código, es nula la renuncia a los derechos reconocidos en el mismo y nulo todo pacto en contrario.
13. Finalmente, con relación a la Disposición Complementaria Final del Proyecto de Ley, debemos precisar que la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, no cuenta con un Reglamento, tal como se hace alusión en el texto propuesto⁴.



II. CONCLUSIONES

Sobre la base de las consideraciones expuestas, es posible formular las siguientes conclusiones:

- (i) Las disposiciones previstas en el Proyecto de Ley beneficiarán a los consumidores de productos o servicios inmobiliarios en tanto les permitirá conocer los derechos que les han sido reconocidos por la normativa vigente, en el marco de una relación de consumo, o en una etapa previa a esta, permitiendo que sus decisiones de consumo sean más convenientes.
- (ii) Con la finalidad de que los consumidores de productos o servicios inmobiliarios accedan a información suficiente y apropiada sobre los derechos con los que se encuentran asistidos,

⁴ No obstante se debe advertir que de acuerdo a lo señalado en la Tercera Disposición Complementaria Final del Código, algunas de las disposiciones han sido desarrolladas por vía reglamentaria o se encuentran en proceso de ser reglamentadas, sin embargo no requieren de adecuación al no guardar relación con el contenido del Proyecto de Ley.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

sugerimos incluir en la publicidad escrita una referencia explícita a los artículos que forman parte del Capítulo IV del Título IV del Código de Protección y Defensa de los Consumidores.

Atentamente,



ANAHÍ CHÁVEZ-RUESTA

Directora
Dirección de la Autoridad Nacional
de Protección del Consumidor



EDWIN ALDANA RAMOS

Secretario Técnico
Comisión de Protección
al Consumidor N° 2

ACR/rul/mvw
EAR/asv