



Universidad Católica de Santa María

Escuela de Postgrado Maestría en Derecho Civil

Consecuencias de la resolución contractual por incumplimiento en los contratos de compraventa de bien futuro desde la perspectiva de la relación de consumo en los procedimientos de protección al consumidor según las resoluciones expedidas por la Sala Especializada en Protección al Consumidor del INDECOPI entre los años 2022 y 2023

Tesis presentada por:

Cuadros Salazar, Yul Santiago

ORCID: 0000-0001-6775-602X

para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil

Asesor:

Dr. Camargo Riega, Alberto Vittorio

ORCID: 0000-0002-1933-6730

Arequipa – Perú

2026

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POSTGRADO
DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS

Arequipa, 16 de Mayo del 2026

Dictamen: 016030-C-EPG-2026

Visto el borrador del expediente 016030, presentado por:

2020003691 - CUADROS SALAZAR YUL SANTIAGO

Titulado:

**CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO EN LOS
CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO DESDE LA PERSPECTIVA DE LA RELACIÓN
DE CONSUMO EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR SEGÚN LAS
RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR LA SALA ESPECIALIZADA EN PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
DEL INDECOPI ENTRE LOS AÑOS 2022 Y 2023**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**40191503 - FAJARDO PASSANO PATRICIO MARCELO
DICTAMINADOR**



**42425479 - CORRALES OTAZU CHRISTIAN DAVID
DICTAMINADOR**



**29590431 - ALMENARA SANDOVAL JORGE LUIS
DICTAMINADOR**



Consecuencias de la resolución contractual por incumplimiento en los contratos de compraventa de bien futuro desde la perspectiva de la relación de consumo en los procedimientos de protección al con

INFORME DE ORIGINALIDAD

8%

INDICE DE SIMILITUD

7%

FUENTES DE INTERNET

7%

PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	6%
2	www.travimus.com Fuente de Internet	1%
3	idoc.pub Fuente de Internet	1%

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Apagado

Dedicatoria

A mis padres, Santiago y Patricia, por ser pilares de mi educación;

A mis hermanos, Karla y Lucho, por su apoyo inequívoco;

A Anel y André, mi vida entera.

Los amo.



RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo analizar las resoluciones emitidas por el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI en lo referido a la consideración y aplicación de la figura legal de resolución contractual en los contratos de compraventa de bien futuro de inmuebles por incumplimiento de una de las partes en las resoluciones emitidas por la máxima autoridad en interpretación de los derechos de protección al consumidor mediante la Sala Especializada en Protección al Consumidor entre los años 2022 y 2023.

En ese sentido y a efectos de realizar una correcta interpretación de las resoluciones analizadas, en principio se hizo necesaria una recapitulación de los conceptos teóricos que engloban este tipo de contratos – de bien futuro – así como la teoría que se encuentra relacionada a los derechos de protección al consumidor, sobre todo la existencia o subsistencia de la relación de consumo.

Así, teniendo en claro estos conceptos, se procedió a utilizar como mecanismo de análisis de las resoluciones una ficha bibliográfica que permite determinar si en las resoluciones emitidas entre los años 2022 y 2023 por la Sala Especializada en Protección al Consumidor, que previamente fueron obtenidas mediante la correspondiente solicitud de acceso a la información pública, se tomaron en cuenta los conceptos de resolución contractual y subsistencia de la relación de consumo, y cuales son las consecuencias de la aplicación de estos conceptos.

Palabras clave: INDECOPI, resolución contractual, administrativo.

ABSTRACT

The purpose of this research paper is to analyze the resolutions issued by the National Institute for the Defense of Competition and Intellectual Property Protection (INDECOPI) regarding the consideration and application of the legal concept of contractual termination in contracts for the sale of future real estate due to breach by one of the parties in the resolutions issued by the highest authority in the interpretation of consumer protection rights through the Specialized Chamber for Consumer Protection between 2022 and 2023.

In this regard, and in order to correctly interpret the resolutions analyzed, it was necessary to first summarize the theoretical concepts that encompass this type of contract—future goods—as well as the theory related to consumer protection rights, especially the existence or continuation of the consumer relationship.

Thus, with these concepts clear, a bibliographic file was used as a mechanism for analyzing the resolutions. This file makes it possible to determine whether the resolutions issued between 2022 and 2023 by the Specialized Chamber for Consumer Protection, which were previously obtained through the corresponding request for access to public information, considered the concepts of contractual resolution and the continuation of the consumer relationship, and what the consequences of applying these concepts are.

Keywords: INDECOPI, contractual resolution, administrative law.

ÍNDICE

DEDICATORIA

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCION..... 1

HIPÓTESIS 3

OBJETIVOS 4

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO 5

1. Sobre el procedimiento administrativo de denuncia por infracción al Código de
Protección al Consumidor. 6

1.1. Sobre el trámite del procedimiento 6

1.2. Del contenido del pronunciamiento final 7

1.3. Sobre la naturaleza del procedimiento de protección al consumidor 9

1.4. Contrato de compraventa de bien futuro 10

1.5. Condición suspensiva 10

1.6. Resolución contractual 11

1.7. Derecho y protección al consumidor 11

1.8. Relación de consumo 12

1.9. Libertad de contratación 13

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA 15

1. Método de Investigación 16

2. Técnica de Interpretación Jurídica 17

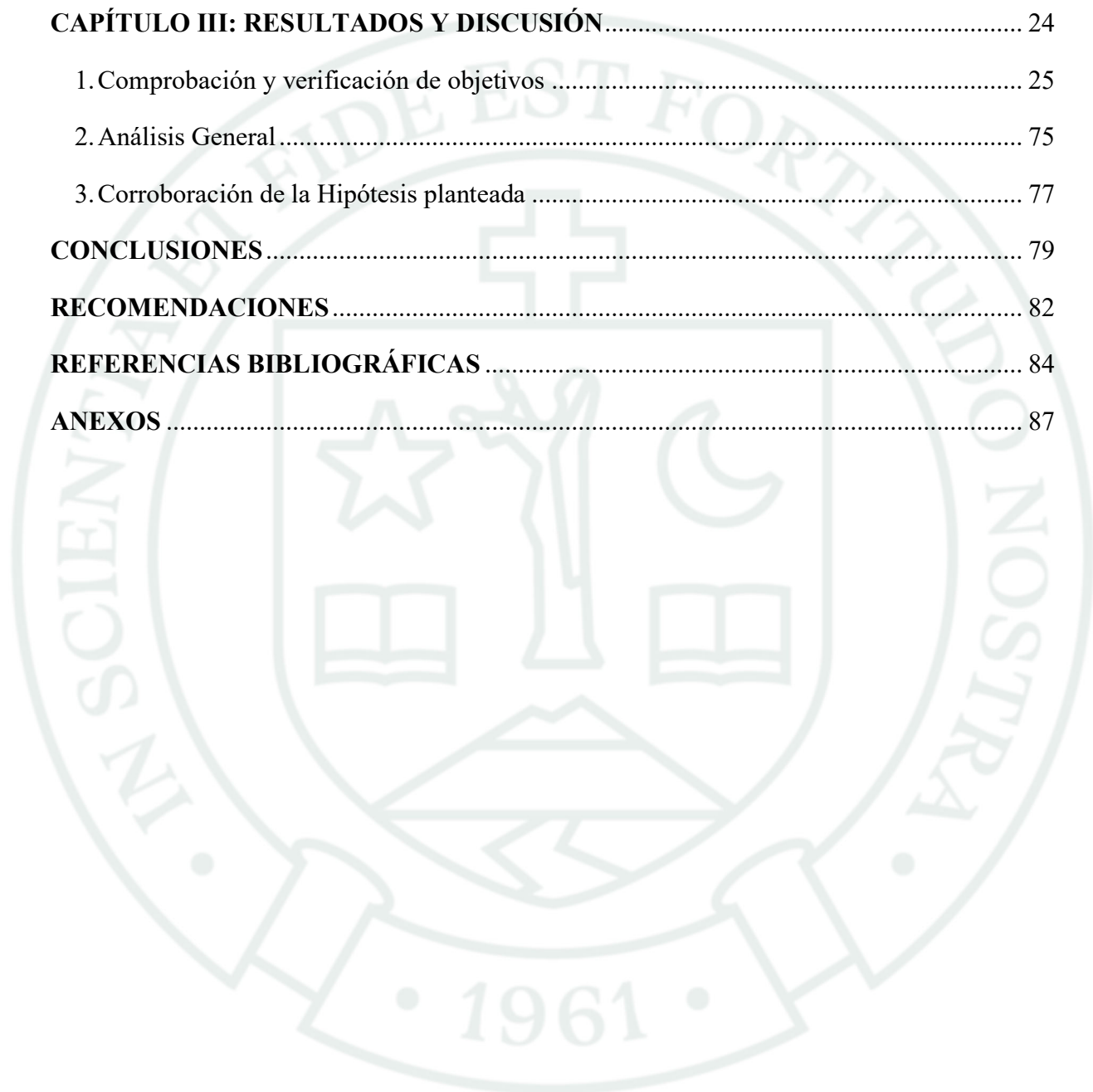
3. Variables e Indicadores 18

4. Técnicas de Investigación 20

5. Instrumentos de la Investigación 21

6. Criterios de Validación de Instrumentos 21

7. Universo y Muestra	21
8. Sistema de Citación.....	22
9. Confidencialidad	23
10. Conflicto de Intereses	23
CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	24
1. Comprobación y verificación de objetivos	25
2. Análisis General.....	75
3. Corroboración de la Hipótesis planteada	77
CONCLUSIONES.....	79
RECOMENDACIONES.....	82
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	84
ANEXOS.....	87



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Cuadro de operacionalización de variables.....	19
Tabla 2: Identificación de Resoluciones.	29
Tabla 3: Aplicación de Instrumento.....	48



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Resoluciones que vinculadas a contratos de compraventa de inmuebles.....	46
Figura 2: Tipo de pronunciamiento.....	47
Figura 3: Procedimientos en los que se alega la resolución del contrato.....	60
Figura 4: Resoluciones que analizan la resolución del contrato.	61



INTRODUCCION

Dada la naturaleza del procedimiento administrativo que se genera a partir de una denuncia por infracciones a los derechos de protección al consumidor protegidos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor y tomando en cuenta la naturaleza cuasi jurisdiccional que la doctrina le ha conferido al mencionado procedimiento en donde una autoridad administrativa – en este caso el INDECOPI – resuelve la litis entre las partes.; así como la necesidad de mencionar que la culminación de estos procedimientos se hace precisamente a través de una resolución que en última instancia agota la vía administrativa y que se encuentra enmarcada dentro de los límites y obligaciones del debido procedimiento, incluyendo una adecuada motivación y el aseguramiento de su propia competencia – conforme el artículo 91° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444 – que prescribe la obligación de la autoridad asegurarse de su debida competencia antes de iniciar un procedimiento; se tiene que entonces los pronunciamientos que emita la autoridad administrativa debe encontrarse debidamente motivada y pronunciarse respecto de todas las cuestiones que se planteen en el procedimiento e incluso pronunciarse sobre aquellas que a pesar de no haber sido alegadas por las partes, sean necesarias analizar.

De este modo, en los procedimientos seguidos ante INDECOPI en los que la cuestión de fondo verse sobre el incumplimiento de contratos de compraventa de bien futuro, resultaría necesario analizar al momento en el que la autoridad se pronuncie, sobre las consecuencias contractuales de tal incumplimiento a la vista del artículo 1428° del Código Civil – resolución por incumplimiento en contratos con prestaciones recíprocas – dado que si se da la mencionada resolución del contrato se genera la duda sobre la subsistencia de la relación de consumo que inicialmente se entabló y verificar si es que nos encontramos ante una circunstancia que pueda ser ventilada en sede administrativa que permita dar cumplimiento a la finalidad del Código.

En ese sentido, para determinar la postura de la autoridad administrativa resultó pertinente analizar todas las resoluciones emitidas por el máximo órgano de interpretación del INDECOPI entre los años 2022 y 2023, mismas que fueron obtenidas a través de una solicitud de acceso a la información pública en la que se requirió que se informe sobre todos los procedimientos que versaran sobre compraventa de inmuebles de compraventa de bien futuro en el mencionado periodo, logrando advertir que en gran medida, a pesar de que se constituye

el supuesto de resolución contractual, ello no es analizado por la autoridad, lo que ocasiona un pronunciamiento carente de motivación suficiente.

Como parte de la estrategia de ejecución del presente trabajo de investigación, fue primordial entonces conocer los términos teóricos que engloban el procedimiento administrativo, así como aquellos relacionados con la resolución contractual, lo cual se encuentra dentro del capítulo I del presente trabajo, mientras que en el capítulo II se desarrolla la estrategia metodológica utilizada para obtener respuesta a las interrogantes planteadas y así obtener las conclusiones del presente y finalmente, en el capítulo III se realiza la discusión e interpretación de los resultados obtenidos.

En total se ha hecho la revisión de 44 resoluciones emitidas por la Sala Especializada en Protección al Consumidor emitidas durante el año 2022 y 2023, cuyo análisis se enfocó en la verificación de la hipótesis y el logro de los objetivos planteados.

HIPÓTESIS

Dado que el artículo 1428° del Código Civil establece que la resolución del contrato procede cuando una de las partes incumple una de sus obligaciones; **es probable que** la Sala Especializada en Protección al Consumidor del INDECOPI no esté considerando de manera adecuada los alcances de dicha figura jurídica al momento de resolver los casos en los que se aleguen infracciones en el marco de una relación de consumo.



OBJETIVOS

Objetivo General

Determinar las consecuencias de la resolución de un contrato de compraventa de bien futuro en lo que respecta a la relación de consumo tutelada por el Código de Protección y Defensa al Consumidor a partir del estudio de las resoluciones emitidas en los años 2022 y 2023.

Primer Objetivo Específico

Describir como se aplica la resolución contractual en un contrato de compraventa de bien futuro por incumplimiento.

Segundo Objetivo Específico

Determinar cuál es el ámbito de aplicación del Código de Protección y Defensa al Consumidor respecto de los contratos de compraventa de bien futuro.

Tercer Objetivo Específico

Analizar la postura entre los años 2022 y 2023 de la Sala Especializada en Protección al Consumidor respecto de los contratos de compraventa de bien futuro que han sido resueltos por incumplimientos contractuales.



CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1. Sobre el procedimiento administrativo de denuncia por infracción al Código de Protección al Consumidor.

1.1. Sobre el trámite del procedimiento

El procedimiento de denuncia ante el INDECOPI en los casos en los que se cuestionen hechos referidos a afectaciones a los derechos de los consumidores, esto es infracciones al Código de Protección y Defensa del Consumidor, pueden tener a modo groso dos tipos de inicio, (i) por iniciativa de la autoridad y (i) por iniciativa de parte, siendo que el caso que nos compete son aquellas denuncias por iniciativa de parte.

En ese sentido, este tipo de procedimientos, inician con la presentación del correspondiente escrito de denuncia ante la autoridad de consumo, pudiendo dirigirse ante el Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos de Protección cuando entre otros, la cuantía reclamada no supera las 3 UIT's al momento de los hechos o cuando la afectación no pueda ser apreciable en dinero, actuando como primera instancia que luego en apelación será conocida por la Comisión de Protección al Consumidor (en adelante la Comisión) correspondiente, que actuará como segunda instancia, agotando con ello la vía administrativa. Por su lado, es posible que la Comisión, actúe como primera instancia, en el llamado procedimiento ordinario, en donde el superior jerárquico será la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante la Sala) la que agote la vía administrativa.

Como se aprecia, la naturaleza jerárquica de los procedimientos de protección al consumidor, orilla a que quien determine finalmente los criterios que serán de aplicación al procedimiento, sea la Sala, siendo entonces el encargado de establecer la jurisprudencia relevante al momento de resolverse un caso o de definir el criterio, lo cual incide directamente en el principio de predictibilidad.

Retomando entonces el desarrollo en cuestión, habiéndose presentado la denuncia correspondiente ante el órgano competente, que para el caso que nos atañe resulta ser una Comisión, esta tendrá desde el momento en el que se inicia el procedimiento administrativo, esto conforme la Directiva Única 01-2021-COD-INDECOPI en su artículo 14° es desde el momento en el que se notifica la resolución

de imputación de cargos al denunciado, un plazo de 120 días hábiles para tramitar la denuncia, ello incluye efectuar requerimientos y otros, y emitir la correspondiente resolución final que ponga final procedimiento en primera instancia. A partir de ello, en caso de apelación, la segunda instancia contará con un plazo igual para resolver, contado desde el momento en el que el expediente es recibido por su correspondiente Secretaría Técnica.

1.2. Del contenido del pronunciamiento final

Tomando en cuenta que cuando se habla de un procedimiento administrativo, este se encuentra obligatoriamente sujeto a la normativa vigente, principalmente, la Ley de Procedimiento Administrativo General – Ley 27444, así como el TUO de la misma que fuese aprobado mediante el Decreto Supremo N° 4-2019-JUS.

Así, resulta importante que las decisiones contenidas en las resoluciones en cuestión se encuentren debidamente sustentadas tanto en forma y fondo, debiendo además contemplar los principios rectores del procedimiento administrativo, así como aquellos contenidos en la norma especial, en este caso, el Código.

Uno de los principios más importantes a tomar en cuenta al momento de emitir un pronunciamiento de esta naturaleza es el de predictibilidad, el cual supone que las decisiones adoptadas por una autoridad que resuelve una litis pendiente, debe mantener cierto grado de concordancia y congruencia con pronunciamientos previos en casos similares, es decir, se debe evitar la existencia de pronunciamientos contradictorios o diferentes en casos similares.

En concordancia con el mencionado principio de predictibilidad, existe estrecha conexidad con el deber de motivar adecuadamente una decisión, en este caso administrativa, lo cual tiene una base mucho mas firme, siendo recogido el deber de motivación en la Constitución Política del Perú en su artículo 139° inciso 5, la cual es una norma de obligatoria consideración por la jerarquía normativa que ostenta y que además, a pesar de no estar expresamente señalada en el TUO de la Ley N° 27444 o el propio Código, debe ser considerada al momento de resolver. En expreso, el señalado

artículo indica que son principios y derechos de la función jurisdiccional, entre otros, la motivación de las resoluciones judiciales en todas las instancias.

Tomando en cuenta el artículo antes citado, también se debe considerar su inciso 3, mismo que indica que se debe observar el debido proceso y la tutela jurisdiccional, lo cual supone una de las garantías más importantes en cualquier proceso o procedimiento.

Estas garantías del procedimiento, congruencia, motivación, debido procedimiento, y otros, son sumamente relevantes para la emisión de una decisión que resulte ser adecuada para que el pronunciamiento ostente apego a la ley y genere un real impacto en la administración de justicia.

Adicionalmente, se debe mencionar que conforme señala el Código Civil en su artículo 2057° sobre la competencia de los jueces y en específico el inciso 1 del artículo 3° del TUO de la Ley N° 27444 sobre la competencia, se establece que el mismo resulta ser un requisito de validez para la emisión de un acto administrativo, siendo que este debe y solo puede ser emitido por la instancia facultada para ello, debiendo tomar en cuenta la materia, territorio, grado, tiempo y cuantía para evaluar ello.

La importancia de la observancia de este tipo de requisitos y otros, supone esencialmente que cuando una resolución sea emitida, esta contenga y se pronuncie sobre la totalidad de circunstancias que ameriten ser resueltas y/o analizadas, incluso aquellas que no hayan sido planteadas por las partes, sin que ello suponga un pronunciamiento extra petito de las cuestiones.

Así las cosas, se debe indicar que conforme el artículo 91° del TUO de la Ley 27444, la autoridad administrativa debe asegurarse de su propia competencia, debiendo entonces asegurarse de que cuando del análisis de las cuestiones planteadas en el expediente, ameriten pronunciarse sobre un extremo, ello deberá ser resuelto antes de la resolución final; dado que en caso de no contemplar todos los supuestos necesarios y otros antes señalados, el pronunciamiento podría viciarse y no cumplir con la finalidad del procedimiento.

En general, debemos entender entonces que el pronunciamiento final debe ostentar una serie de requisitos para que su validez no sea discutible, tanto en la forma y en el fondo.

1.3. Sobre la naturaleza del procedimiento de protección al consumidor

Sin realizar un análisis muy profundo sobre la naturaleza del procedimiento administrativo que se sigue en el INDECOPI cuando se discuten afectaciones a los derechos de los consumidores, podemos entender que el mismo es un Procedimiento Administrativo Sancionador con sus propios tintes diferenciadores.

En efecto, el artículo 106° del Código señala que el trámite del procedimiento es uno por infracción a las normas de protección al consumidor, ello en concordancia con el artículo 18° inciso 1 del Decreto Legislativo N° 1033. Sin embargo, es justamente en esta norma en la que se encuentra contemplada la particularidad del procedimiento, dado que en el inciso 2 de la citada norma, se menciona que el procedimiento en cuestión es uno de naturaleza trilateral en el cual, la autoridad administrativa actúa como si fuese una suerte de juzgador con la capacidad de resolver una litis entre dos partes, sin contar con real capacidad jurisdiccional, la cual es atribuida por ley expresa solo a cierto sector de los poderes del Estado, por ello, muchos autores consideran este tipo de procedimiento como uno de naturaleza cuasi-jurisdiccional.

Un procedimiento cuasi-jurisdiccional ha sido comúnmente definido por autores como Hugo Gómez como aquel por el cual la autoridad administrativa resuelve un conflicto entre dos o mas administrados, como si fuera un juez, dado que actúa con independencia y neutralidad, esta capacidad ha sido incluso reconocida por el Tribunal Constitucional.

En ese sentido, tenemos entonces que será necesario que se plantee un conflicto entre dos administrados, en este caso un consumidor y un proveedor que, por su naturaleza, deba o pueda ser resuelto por una autoridad administrativa neutral.

En base a lo anterior, podemos decir sin temor a errar que entonces la Sala será un juzgador – no jurisdiccional – que emitirá una resolución que ponga fin a una litis

entre un consumidor y un proveedor, mientras que al ser un órgano resolutorio que actúa como segunda y última instancia, pone fin a la etapa administrativa, la cual no puede ser conocida mediante un nuevo pronunciamiento en la misma sede, por tanto, solo podrá ser cuestionada a través de un proceso contencioso administrativo bajo la regulación del Código Procesal Civil.

Así, teniendo en cuenta los argumentos previos, corresponde efectuar una revisión de los conceptos teóricos relevantes para comprender a fondo el procedimiento administrativo de protección al consumidor.

1.4. Contrato de compraventa de bien futuro

El contrato de compraventa de bien futuro se define en el Código Civil en su artículo 1534° como aquel que versa sobre la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro y que está sujeto a una condición suspensiva, misma que sin que se cumpla, no podrá entenderse que este tendrá existencia.

En este tipo de contratos, la res o el bien involucrado, aún no existe de manera formal, sino que, es una eventualidad a la cual, una de las partes del contrato se compromete a propiciar su existencia y otra de las partes se compromete a asumir la adquisición de este.

Al respecto, la doctrina (Lavalle, Compraventa de bien futuro, 1997) ha definido este tipo de contratos de manera amplia, efectuando una diferenciación inclusive sobre los tipos de bienes que son susceptibles de ser materia de un contrato de compraventa de bien futuro, siendo que, para el caso que nos ocupa, un inmueble como por ejemplo podría ser un departamento o un lote, perfectamente calza en la figura analizada.

1.5. Condición suspensiva

El Código Civil Peruano no entrega una definición expresa sobre que entiende como condición suspensiva, sin embargo, en el artículo 1535° del Código Civil Peruano se deja entrever que una condición suspensiva es una proposición contractual que supone que antes de que un contrato adquiera completa vigencia, deberá darse una

circunstancia particular, es decir, si algo no ha ocurrido, no podrá entenderse que un contrato podrá surtir todos sus efectos.

1.6. Resolución contractual

Cuando se trata de contratos con concesiones recíprocas, el artículo 1428° del Código Civil establece que la resolución ocurre cuando una de las partes incumple una de sus obligaciones.

Particularmente la resolución contractual (Arámbulo-García, 2018) se puede entender como un remedio que otorga la ley a una parte afectada por un incumplimiento grave dentro de un contrato de prestaciones recíprocas.

En síntesis, la resolución contractual es una herramienta con la que cuentan los partícipes de una relación civil que permite que, los alcances del contrato dejen de tener efectos y sean exigibles las obligaciones contenidas.

1.7. Derecho y protección al consumidor

Se define el Derecho del Consumidor como el conjunto de medidas legales adoptadas por un Estado con la finalidad de defender la capacidad adquisitiva de su población, cautelar su salud y seguridad física frente a la administración de determinados productos y servicios, y garantizar la utilidad o capacidad de uso de los bienes que adquiera o de los servicios que contrate para la satisfacción de sus necesidades. (Carrion, 2007).

Como protección del consumidor, debemos entender que es el conjunto de normas que se justifican debido a la existencia de asimetría de información en el mercado entre proveedores y consumidores, esto se encuentra protegido por el estado, desde el artículo 65 de la Constitución Política del Perú, así como en las demás normas vigentes, mismas que suponen en conjunto un mecanismo estatal de protección que garantiza el derecho de información sobre los bienes y servicios. (Napurí., s.f.).

Del mismo modo, el INEI indica que la protección del consumidor es un conjunto de normas que regulan las relaciones de consumo que se originan cuando un consumidor adquiere un producto o contrata un servicio con un proveedor a cambio de una contraprestación económica (INEI, 2016).

1.8. Relación de consumo

El artículo IV del Título Preliminar del Código de Protección y Defensa del Consumidor – Ley N° 29571, en su inciso 5 señala que una relación de consumo es aquella relación por la cual un consumidor adquiere un producto o contrata un servicio con un proveedor a cambio de una contraprestación económica.

Al respecto, es pertinente señalar que los alcances del Código de Protección y Defensa del Consumidor – Ley N° 29571 se encuentran plenamente identificados en el artículo III del mismo Título Preliminar, dando a entender – como así lo ha reconocido la Sala Especializada en Protección al Consumidor, máximo intérprete de dicha norma – que las relaciones de consumo no solo son aquellas que se aprecian como tal a simple vista, sino que también son aquellas que se generan de manera indirecta entre un consumidor y un proveedor e incluso, en etapas preliminares a la consolidación de una relación propiamente dicha.

1.8.1. Consumidor

El Código de Protección y Defensa del Consumidor del Perú (Ley 29571) define como consumidor a aquella persona natural o jurídica, que, en calidad de consumidor final adquiera algún producto o servicio cualquiera que fuese su naturaleza, a razón de beneficiarse. Cabe resaltar que, para ser considerado como tal, es preciso que “no se considera consumidor para efectos de este Código a quien adquiere, utiliza o disfruta de un producto o servicio normalmente destinado para los fines de su actividad como proveedor”.

Se hace además la salvedad que en caso de duda de la calidad de consumidor se considera como tal, a aquel que adquiere producto o servicio para su propio uso o disfrute sin intención de reinsertarlos al mercado.

Ahora bien, en un sentido más amplio, Piris conceptúa al consumidor como el sujeto de tráfico económico frente a la empresa organizada, con lo cual se perfila la deal del consumidor final de bienes y servicios para uso privado (Piris, 2000).

Así tenemos que el consumidor podrá ser toda persona que, sin intención de lucrar u obtener otro beneficio más que el propio, adquiera un producto o servicio material o no, de un proveedor. Pudiendo para tales efectos entender que, por ejemplo, un consumidor si podría ser una persona jurídica o una microempresa, la cual, para los fines propios y ajenos a su actividad comercial, adquieran el bien o servicio.

1.8.2. Proveedor

El Código de Protección y Defensa del Consumidor del Perú (Ley 29571) define como proveedores a las personas naturales o jurídicas públicas o privadas, que, de manera habitual elaboran, fabrican manipulan, acondicionan, expenden, suministran productos o servicios de cualquier naturaleza a un consumidor. Estando excluido para tales efectos, quien comercia de forma ocasional con algún bien o servicio, como podría una persona que vende un vehículo propio o una casa de manera excepcional.

Ahora bien, es necesario indicar que la definición de proveedor para el Código no incluye diferencia entre persona natural o jurídica, así, no se podrá tomar como tal para beneficio de alguna de las partes, en tanto, la habitualidad a la que hace referencia, está ligada más al desarrollo de una actividad concreta con fin económico o lucrativo (Carrion, 2007).

1.9. Libertad de contratación

La libertad de contratación, se menciona en la Constitución Política del Perú, en su artículo 62°, donde indica que la libertad de contratar, garantiza que las partes puedan pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por las leyes u otras disposiciones de cualquier clase. (...) - Definición extraída del Artículo 62 de la Constitución Política del Perú, 1993 -. Así, podemos entender que la libertad de contratar, se basa en las capacidades

de los individuos de fijar en cuanto les interesa las formas en las que acuerdan situaciones que les atañen, entendiendo además que están limitados siempre por la norma vigente al momento de contratar. (Lavallo, La libertad de Contratar).

Ahora bien, es interesante apreciar también, bajo que concepto entiende esta libertad el Indecopi, en tanto, podemos darnos una idea al repasar uno de los artículos publicados en su repositorio, del cual podemos rescatar que, entre los contratos de consumo, se puede apreciar la decisión de las partes contratantes y las partes proveedoras, las cuales, a través de la puesta a disposición del producto o servicio en posible beneficio del consumidor, deja a su libre decisión, la opción de acudir a aquel que se le haga más justo, ventajoso y se adapte a sus necesidades. Entendiendo en todo caso, que, para el Indecopi, está clara la posición que los contratos de consumo son conocidos como la relación patrimonial en la cual interviene un consumidor y un proveedor para la adquisición de productos o servicios, a cambio de una contraprestación económica.

También este concepto es recogido en el Código Civil, en el artículo 1354°, en el que menciona que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo, en clara concordancia con la Constitución.

Finalmente, podemos recoger este concepto de lo mencionado por Gutiérrez Camacho, quien relaciona la libertad de contratación a la autonomía privada de partes, mencionando que la autonomía privada se expresa en la libertad de contratación, que consiste en la facultad que reconoce el ordenamiento legal a los particulares para autorregular sus relaciones jurídico-económicas con los demás. De esta manera, el Derecho otorga a los particulares el poder de crear la norma que regulará sus relaciones económicas, sus negocios y de las personas con quienes se vinculará. La libertad de contratar, entonces, no es otra cosa que la posibilidad de que los particulares decidan libremente sobre su patrimonio, determinando con la misma libertad el contenido de sus convenios y sin mayor peligro de la intervención del Estado. En esta línea, lo querido por las partes debe ser respetado por todos, incluido el Estado, siempre que tal acuerdo no colisione con la ley. (Camacho, 2003).



CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

Tomando como punto de partida las cuestiones planteadas en la presente investigación, principalmente, los objetivos a los que se pretenden llegar y las interrogantes a las que se pretende dar respuesta; a continuación se realizará una certera explicación de la metodología utilizada para lograr lo planteado.

Dicho lo anterior, al haberse determinado el problema de investigación, se planteó el correspondiente objetivo principal y con ello también los objetivos específicos que pretenden lograr dar una respuesta a las interrogantes y con ello, validar o no la hipótesis planteada.

Entonces, se ha tomado como metodología principal para el análisis de las resoluciones emitidas por la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante, la Sala), la revisión documental de las mismas que fueron en principio obtenidas mediante una solicitud de Acceso a la Información Pública dirigida precisamente al Órgano Resolutivo que las emite, la Sala, y en virtud de la especificidad del mencionado requerimiento, la autoridad administrativa puso a disposición del solicitante el total de 44 resoluciones emitidas durante los años 2022 y 2023 vinculadas a pronunciamientos sobre contratos de compraventa de bien futuro del sector inmobiliario en los que la litis se centre en el incumplimiento de lo acordado al momento de entablarse la relación de consumo.

Así, de la revisión documental de las resoluciones en cuestión, se ha pretendido, siempre en función de los objetivos planteados, el determinar si es que en principio, la Sala Especializada en Protección al Consumidor al analizar este tipo de casos, toma en cuenta o no la existencia de la resolución del contrato, y si en base a tal circunstancia, ha desarrollado argumento alguno sobre la subsistencia de una Relación de Consumo.

1. Método de Investigación

Como bien se ha determinado en el proyecto de la presente investigación y como tal ha sido definido por diversos autores, el Método de una Investigación será todo procedimiento, planteamiento, análisis y actuación en general tendiente a la validación de la hipótesis, así como el logro de los objetivos planteados y la solución a las interrogantes que se hayan planteado, de modo tal que todos estos elementos de la investigación se encuentren entrelazados y compartan un fin en común.

Así, como ha sido desarrollado también en el punto que describe el problema de investigación, así como el planteamiento del enunciado y variables, se han precisado como variables, las siguientes: (i) Resolución contractual por incumplimiento de contratos de compraventa de bien futuro como única variable independiente y (ii) Consecuencias de la Resolución contractual desde la perspectiva del consumidor como única variable dependiente.

A razón de lo señalado, la profundización en aquello que emana de las variables propuestas, permite entender claramente la razón de la presente investigación, esto es justamente si es que se ha considerado dentro de las resoluciones que emite la Sala, la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes, lo que incidiría directamente en la subsistencia de la relación de consumo, lo cual no es un hecho en discusión, que se entabla al momento en el que un consumidor pretende adquirir un inmueble – departamento – bajo un contrato de naturaleza de bien futuro.

Es importante indicar que para la revisión de estas resoluciones en cuestión, se hará necesario conocer la teoría que enmarca el procedimiento de protección al consumidor, incluyendo bases tanto teóricas como procesales, así como aquello relacionado al contrato de bien futuro regulado en la legislación vigente, y todo aquello relacionado a la resolución de contratos

2. Técnica de Interpretación Jurídica

Dado que parte de la presente investigación se encuentra altamente vinculada a aquello que haya sido desarrollado en las resoluciones a analizar, fue imprescindible contar en principio con estas resoluciones, las cuales fueron convenientemente facilitadas por el Órgano Resolutivo que las emite, en este caso, la Sala Especializada en Protección al Consumidor, las cuales, en virtud del contenido de la Ley N° 27806, son de carácter público y en base al derecho fundamental de acceso a la información. Es así que se presentó la solicitud correspondiente y se obtuvo como respuesta que con el criterio de búsqueda “resoluciones emitidas entre los años 2022 y 2023 en las que se haya analizado y/o discutido la resolución de un contrato de compraventa de bien futuro por el incumplimiento de una de las partes” se emitieron en total 44 resoluciones. Estas son la base para la presente investigación.

Al ya contar con estas resoluciones, se utilizó como principal técnica de análisis, la de interpretación jurídica, la cual es la conjunción de una serie de procedimientos que son utilizados para establecer los alcances y fines de la norma y como ha sido o debe ser aplicada a cierto caso concreto, ello con la intención de superar toda duda o confusión sobre su verdadero o correcto uso, tal como ha sido señalado en la obra “Introducción al análisis del derecho”.

Utilizando entonces esta técnica, ha sido posible encontrar los alcances de las normas aplicadas en tales resoluciones, fue posible determinar incluso el criterio habitualmente utilizado por el colegiado que ha resuelto tales casos. Es importante señalar que ya en este punto, no resulta relevante analizar ningún tipo de cuestión referida a la gramática utilizada en los documentos que fundan la relación de consumo ventilada en el procedimiento de protección al consumidor, en tanto no implica ni supone un nivel de complejidad particularmente alto que pueda ocasionar confusión alguna en su interpretación y en todo caso, tomando en cuenta que estas resoluciones se enmarcan en un procedimiento administrativo, este está amparado bajo los principios de flexibilidad, informalidad, verdad material, primacía de la realidad y claro, la presunción de actuación de buena fe de las partes. Lo anterior es aún más relevante cuando se toma en cuenta que el análisis en cuestión no supone revisión de lo legislado, sino de como ha sido aplicado al momento de resolver un caso que ameritaba su consideración.

3. Variables e Indicadores

Se ha formulado el siguiente enunciado: “Consecuencias de la resolución contractual por incumplimiento en los contratos de compraventa de bien futuro desde la perspectiva de la relación de consumo en los procedimientos de protección al consumidor según las resoluciones expedidas por la Sala Especializada en Protección al Consumidor del INDECOPI entre los años 2022 y 2023”; mismo respecto del cual se ha planteado el siguiente cuadro de operacionalización de variables:

Tabla 1:*Cuadro de operacionalización de variables.*

TIPO	VARIABLES	INDICADORES	TECNICA	INSTRUMENTOS
INDEPENDIENTE	Resolución Contractual por Incumplimiento de contratos de compraventa de bien futuro	Incumplimiento del proveedor	Observación/análisis documental	Fichas Bibliográficas
		Contrato de compraventa de bien futuro		
		Condiciones incumplidas que ocasionan la resolución		
DEPENDIENTE	Consecuencias de la resolución contractual desde la perspectiva del consumidor	Consecuencias jurídicas	Observación/análisis documental	Fichas Bibliográficas
		Consecuencias económicas		
		Protección al consumidor		

Nota: Elaboración propia.

4. Técnicas de Investigación

Dado cuenta la naturaleza de la presente investigación, la misma se enfocó en obtener un resultado plausible de ser medido a través de la recopilación de datos objetivos, ello en tanto el carácter cualitativo del análisis pretendido amerita la cuantificación de las resoluciones que conforman el universo de la investigación y cuantas de ellas encajan en el supuesto bajo escrutinio.

Así, la técnica principal del presente trabajo, es la de observación documental, lo que inequívocamente conlleva al análisis mediante la técnica de interpretación escogida, en base a lo anterior, la recopilación de datos en el instrumento elegido se hará mucho mas sencilla y permitirá la obtención de datos precisos.

Ahondando un poco mas en la presente investigación, se tiene que dada el área de conocimiento en la que se encuentra la misma – ciencias jurídicas – y el espacio temporal en la que se centra la investigación – de un año – permitirá obtener un resultado adecuado sobre el modo en el cual se ha forjado el criterio resolutorio de la Sala que ha sido plasmado en las resoluciones analizadas, por tanto, tendrá un alcance explicativo, desde una perspectiva temporal y procurando determinar el enfoque evolutivo del criterio de la Sala al resolver los casos planteados.

El objeto de la investigación será justamente establecer si es que la Sala hace una adecuada interpretación de sus competencias cuando se presentan casos en las que una resolución contractual se contrapone ante la existencia o no de una relación de consumo, incluso, pudiendo verificar si es que la autoridad de consumo repara en un análisis de ese tipo; lo cual además es congruente con el objetivo principal de la investigación y permitirá dar respuesta a las interrogantes planteadas

Así tambien, se debe tomar en cuenta el universo escogido, en este caso, el total de resoluciones expedidas por el órgano resolutorio a carga, la Sala, que se pronunciaron sobre casos en los que la discusión estaba centrada en incumplimientos dentro de relaciones de consumo que tenían como objeto un contrato de compraventa de departamentos en la modalidad de bien futuro, que según reportó la propia autoridad

durante el 2022 y 2023 ascendieron a 44 resoluciones, a las cuales se accedió mediante una solicitud de acceso a la información pública planteada ante el propio órgano resolutorio.

Finalmente, este trabajo de investigación no reviste aspectos experimentales, en la medida que supone la revisión objetiva de las resoluciones a verificar dentro de un espacio temporal delimitado.

En base a lo anterior, tenemos que la investigación es diacrónica o longitudinal, explicativa y documental.

5. Instrumentos de la Investigación

El instrumento por excelencia a utilizar en el presente caso es el de la ficha bibliográfica y/o ficha de observación estructurada, la cual permite extraer de manera ordenada y adecuada los datos esenciales y relevantes para dar cumplimiento a los objetivos del trabajo de investigación, cuya estructura se encuentra debidamente detallada en el correspondiente anexo del proyecto de investigación.

6. Criterios de Validación de Instrumentos

En vista del tipo, la técnica y el instrumento de investigación planteado, la validación de este último nace de la utilización reiterada y repetitiva en otro tipo de investigaciones de naturaleza similar. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que al tratarse de una investigación no experimental y acudir a criterios sumamente objetivos – si considera o no la resolución contractual al analizar la relación de consumo – y al ser un instrumento de elaboración propia, se advierte que el mismo cumple con parámetros y criterios que dotan de objetividad y suficiencia para el logro de los objetivos.

7. Universo y Muestra

Como ya se ha adelantado, el universo está constituido por 44 resoluciones emitidas por la Sala, obtenidas mediante una solicitud de acceso a la información

dirigida al correspondiente órgano resolutor, que se dividen en 7 resoluciones del año 2022 y 37 resoluciones del año 2023.

De otro lado, advirtiendo que se trata de resoluciones emitidas por la última instancia administrativa, la cual concentra el total de procedimientos en segunda instancia del procedimiento ordinario – que nacen en una Comisión de Protección al Consumidor como primera instancia – a nivel nacional, es plausible decir que se trata de una investigación que abarca incluso todo el territorio peruano, en la medida que estos pronunciamientos, son de obligatoria contemplación al momento de resolver casos similares en las primeras instancias, dada la jerarquía que ostenta la Sala.

Es de mencionar que la relevancia del universo escogido reside justamente en el órgano resolutor que emite las mencionadas resoluciones, dado que este al actuar como última instancia administrativa y concentrar en segunda instancia todos los pronunciamientos apelados de las correspondientes comisiones, concentra en si mismo el criterio que luego incluso es utilizado para revocar o bajar en nulidad futuros procedimientos, por tanto, el criterio formado por la Sala en estos pronunciamientos incide directamente en el modo en el que se resuelven estos casos a nivel nacional, sin la necesidad de que se establezcan como presentes de observancia obligatoria. Finalmente, se debe considerar que a menudo se ha verificado que cuando una conformación de la Sala se decanta en mayoría por un criterio resolutor en particular, suele aplicarlo de manera uniforme a todos los casos que se encasillen en el supuesto analizado, por lo que en caso de no cumplir con la delimitación que forje tal criterio, suele orillar a la comisión correspondiente a seguir la línea resolutoria, bajo una suerte de apercibimiento de continuar presionado el criterio, devolviendo en nulidad o revocando directamente los pronunciamientos contrarios a la postura; por tanto, resulta muy relevante analizar este tipo de casos y como es que afectan a los casos que le suceden.

8. Sistema de Citación

De acuerdo con la vigente Directiva para la elaboración y presentación de trabajos de investigación de la casa de estudios, Universidad Católica de Santa María, y en el caso particular de trabajos de investigación de ciencias jurídicas, Directiva N°

12-VRACAD-2024, y su correspondiente reglamento aprobado mediante Resolución N° 8780-CU-2024, corresponde utilizar el sistema de citación APA séptima edición.

9. Confidencialidad

Los datos de las partes de los expedientes, a pesar de formar parte de la información pública, conforme la ley de transparencia, a efectos de la presente investigación, no resultan relevantes, por lo que al estar sujetos a un régimen de custodia de datos personales, estos han sido omitidos a razón de procurar su anonimato, sin embargo, es de indicar que de ser el caso, mediante nuevas u otras solicitudes de acceso a la información en otros contextos, podrán ser obtenidos por el público en general. En el presente caso, no se han analizado resoluciones declaradas confidenciales por la autoridad administrativa conforme la tratativa correspondiente.

10. Conflicto de Intereses

En la elaboración de la presente investigación, no existe intencionalidad, interés o particular conflicto entre el investigador y las partes procesales de los expedientes analizados a través de las resoluciones en cuestión, por tanto, no existe impedimento para su continuación y de ser el caso, publicación, aunado a la reserva de las identidades de las partes que son expuestas en las resoluciones analizadas.



CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

1. Comprobación y verificación de objetivos

Cuando tratamos temas como el planteado en las secciones previas del presente trabajo, siempre es bueno reconocer y no perder de vista la arista subjetiva que involucra toda resolución emitida por una autoridad que decide una situación en particular, como lo es una resolución que pone fin a un procedimiento administrativo, así, justamente la utilización de la metodología planteada y descrita en el capítulo pertinente permite reducir a su más mínima expresión este tipo de impases y dar lugar a observaciones, posiciones y análisis mucho más objetivos.

La búsqueda de este tipo de resultado es lo que justamente da solidez y firmeza a investigaciones en las cuales la cuestión analizada nace o tiene como principal objeto de estudio resoluciones administrativas que son el resultado de la aplicación de diversas técnicas de redacción jurídica y aplicación normativa que han sido planteadas por el órgano que emitió la correspondiente resolución.

Ahora bien, de modo personal y en base a la experiencia en el campo laboral adquirida durante algunos años, es permisible indicar, incluso como ya fue advertido previamente, que el criterio general finalmente utilizado por la autoridad administrativa en consumo de menor rango, es justamente el que termina siendo aplicado por la Sala Especializada en Protección al Consumidor, mismo que termina además siendo aplicado y casi impuesto a los Órganos de menor rango, es decir, las Comisiones y Órganos Resolutivos de Procedimientos Sumarísimos, pues debemos entender que incluso en caso la Sala no considere correcto el planteamiento resolutivo establecido en una resolución emitida por una Comisión, podrá revocarlo y/o declarar la nulidad de mismo, advirtiendo la no contemplación de sus criterios, lo cual en virtud del principio de legalidad y predictibilidad será replicado en el comportamiento de las Comisiones al resolver los casos en apelación del Órgano Sumarísimo.

En vista de lo anterior, entonces podemos entender que la importancia de las resoluciones emitidas por Sala, no solo reviste relevancia cuando se analizan como documentos emitidos por dicho órgano resolutivo, sino que incide directamente en el criterio y modo en el que se resuelven casos similares en las instancias inferiores, lo cual además tiene incluso una arista disuasiva para los proveedores de este tipo de

productos o servicios, dado que podrán anticiparse al comportamiento de la autoridad en caso se encuentren ante un procedimiento similar y con ello, podrán elaborar una mejor estrategia de defensa, lo mismo podrá ocurrir respecto de los consumidores, en tanto podrán plantear la denuncia – en caso ocurra – en apego a los criterios de la autoridad administrativa.

Es de señalar además que al analizar el modo en el que se desarrolla el procedimiento de protección al consumidor, identificamos que este podrá únicamente iniciar – en el caso de procedimientos promovidos a instancia de parte – cuando se presente una denuncia ante el INDECOPI y dada la incidencia analizada, que está relacionada a defectos en la relación de consumo que involucre la compraventa de bienes inmuebles, estos casos, por la cuantía involucrada, son casi en su totalidad analizados por, primero una Comisión y luego en caso de apelación, será vista por la Sala, siendo imposible que estos casos sean analizados directamente por la Sala sin que exista un pronunciamiento previo.

Ya sobre el fondo, la naturaleza de los procedimientos analizados, supone en principio la consolidación de una relación de consumo previa, esto es para tipo de casos analizados, un contrato de compraventa de bien futuro cuyo objeto sea precisamente la compraventa de un inmueble, principalmente un departamento en un proyecto inmobiliario o un terreno en un proyecto de habilitación urbana. Ya con este contrato, claro está, que cumpla con los presupuestos para su validez y eficacia, se pueden ejercer los derechos que desprenden de estas relaciones jurídicas, entre ellas, y para el caso que nos ataña, la resolución por el incumplimiento devenido por las diversas casusas que puedan surgir.

En ese sentido, de conformidad con el artículo tercero del Título Preliminar del Código, podemos entender que el ámbito de aplicación del Código se aplica a aquellos consumidores (i) expuestos directa o indirectamente a una relación de consumo, incluso en una etapa preliminar a esta, (ii) los celebrados en territorio nacional o cuando sus efectos se produzcan en este y (iii) cuando se trate de transacciones a título gratuito, cuando tengan un propósito comercial.

De otro lado, el propio Código establece que los consumidores ostentan protección incluso luego de haber concluido los efectos directos y esperados de la relación de consumo, lo que se encuentra regulado principalmente en el artículo 20° del Código, en donde se establecen las condiciones sobre las garantías aplicables a toda relación de consumo.

Así, cuando se trata de este tipo de contratos, resulta relevante analizar como se han pactado las condiciones que le siguen a un incumplimiento de alguna de las partes, es decir, la fórmula de resolución del contrato. Al respecto, el artículo 1428° del Código Civil precisamente regula los supuestos de resolución contractual por incumplimiento de alguna de las partes, que se encuentra además complementado por el artículo 1429° del Código Civil en el que se establece el procedimiento habitual para la resolución de un contrato, lo que supone que, ante la ocurrencia de incumplimiento, la parte defraudada deberá requerir el cumplimiento mediante carta por conducto notarial y otorgar un plazo perentorio no menor de 15 días calendario para el cumplimiento de la obligación, bajo apercibimiento de que el contrato se resuelva de pleno derecho.

Es relevante también tomar en cuenta el contenido del artículo 1427° del Código Civil que señala que en caso de incumplimiento de una de las obligaciones a cargo de una de las partes, esta podrá suspender las prestaciones a su cargo, hasta que se regularicen las prestaciones pendientes de ejecutar, lo cual podrá ser requerido en base a lo regulado en el artículo 1428° y 1429° antes explicados.

Ahora bien, ya en este punto se debe ahondar en que si luego de ocurrida la resolución del contrato por incumplimiento de alguna de las partes, aún es posible acudir a la tutela de la autoridad administrativa de consumo, dado que, al resolverse el contrato, se entendería que ello ya no sería necesario en tanto, al encontrarse resuelto el contrato, ya no habría obligación exigible de ser cumplida. En todo caso, ello debería de formar parte del análisis de las resoluciones en cuestión, en tanto, resulta de vital importancia determinar si es que estas relaciones de consumo subsisten, o caso contrario, la denuncia debería ser declarada improcedente advirtiendo la falta de interés para obrar, en tanto precisamente la resolución del contrato supondría la no necesidad de acudir a la autoridad administrativa, pues no habría ya nada que reclamar.

Así, de los documentos a analizar, se ha procurado identificar cuales son en principio los bienes objeto de relación de consumo, así como de donde nace la causal de resolución y finalmente, la consecuencia directa de la resolución de un contrato de esta naturaleza en lo que respecta a la subsistencia de la relación de consumo.

Es pertinente indicar que, no serán parte de análisis aquellos casos en los que se haya dispuesto ante el incumplimiento de alguna de las obligaciones a cargos de las partes una resolución por mutuo acuerdo y que ante dicho incumplimiento los administrados hayan acudido ante la autoridad de consumo, puesto que al ya existir una resolución por mutuo acuerdo, el defecto o defectos que hayan ocasionado la ruptura de la relación de consumo, han sido saldados mediante los acuerdos adoptados en la resolución mutua y en caso de incumplimiento de aquellos acuerdos, podrán ejecutarse en la vía correspondiente, esto es mediante una denuncia por incumplimiento de acuerdo conciliatorio que debe ser tramitado conforme dispone la Directiva N° 01-2021-COD-INDECOPI en el Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimos que corresponda.

Dicho esto, de manera inicial, corresponde identificar las resoluciones que serán analizadas y para hacer ello de manera más didáctica, se hará ello mediante una tabla constituida sobre la base del total de expedientes.

Tabla 2:*Identificación de Resoluciones.*

ÍTEM	N° DE RESOLUCIÓN	OBJETO DE ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN	INCUMPLIMIENTO DENUNCIADO	SENTIDO DE LA RESOLUCION
1	0741-2022/SPC-INDECOPI	Venta de departamento valorizado en S/85 990.00 soles en la modalidad de venta de bien futuro.	Incumplimiento de la entrega dentro del plazo acordado.	Declara la nulidad de la resolución de primera instancia por no imputar y pronunciarse sobre la totalidad de hechos denunciados. Confirma la declaración de improcedencia de la denuncia en lo referido al plazo de entrega, por estar prescrito el hecho denunciado. Revoca el extremo que declaró fundada la denuncia por no haber construido el complejo de

				vivienda en el plazo pactado, en tanto el denunciante no cumplió con sus propias obligaciones.
2	0770-2022/SPC-INDECOPI	Venta de vivienda valorizada en S/153 000.00 soles en la modalidad de venta de bien futuro.	Incumplimiento de la entrega dentro del plazo acordado. Incumplimiento del saneamiento de la propiedad.	Confirma el extremo que declaró fundada la denuncia por la no entrega en el plazo pactado. Revoca el extremo relacionado al deber de información. Confirma el extremo que declaró fundada la denuncia por el no saneamiento de la propiedad en el plazo oportuno.

3	1129-2022/SPC-INDECOPI	Venta de departamento valorizado en US\$360 000.00 dólares en la modalidad de venta de bien futuro.	Incumplimiento de la entrega en el plazo pactado. Incumplimiento del pago de una penalidad pactada a favor del comprador. Inscripción de carga registral a favor de terceros.	Confirma el extremo que declaró fundada la denuncia sobre el incumplimiento en el plazo acordado. Confirma el extremo que declaró fundada el incumplimiento del pago de la penalidad a favor del comprador. Revoca lo referido a la carga registral. Declara la nulidad de la graduación de multas.
4	1184-2022/SPC-INDECOPI	Resolución solo analiza la medida correctiva ordenada y el cálculo de la multa.	Medida correctiva Cálculo de multa	Confirma medida correctiva y multa.
5	1256-2022/SPC-INDECOPI	Compraventa de departamento en la modalidad de bien futuro.	Devolución de arras. Devolución de abonos parciales por la compra del inmueble.	Declara la nulidad de la imputación en el extremo de las arras por una incorrecta tipificación.

		<p>Información mínima en el contrato inmobiliario.</p>	<p>Revoca el extremo que declaró fundada la negativa de devolución de arras en tanto los denunciantes no acreditaron el pago del precio para la entrega del inmueble.</p> <p>Integra y declara infundado el extremo por la no devolución de abonos parciales.</p> <p>Conforma lo referido a la no entrega de información mínima del contrato.</p>
6	1851-2022/SPC-INDECOPI	<p>Compraventa de un lote en un proyecto de habilitación urbana en la modalidad de bien futuro.</p>	<p>Haber inscrito indebidamente al denunciante como propietario del bien ante la municipalidad de Lurín.</p> <p>Confirma en todos los extremos que declaró fundada la denuncia.</p>

			Vender el inmueble del contrato a un tercero. No atender una carta notarial.	
7	2168-2022/SPC-INDECOPI	Compraventa de lotes mediante contrato de bien futuro.	Demora en la entrega en plazo pactado. No respuesta a una solicitud. Condicionamiento a una adenda. Afectaciones relacionadas con el libro de reclamaciones.	Concluido por acuerdo conciliatorio.
8	0029-2023/SPC-INDECOPI	Construcción de una casa de tres pisos por el monto de S/200 000.00 soles.	No entrega del inmueble en el plazo pactado. No respuesta a comunicación notarial.	Confirma extremo que declaró fundada la denuncia.
9	0416-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de inmueble en modalidad de contrato de bien futuro.	Falta de entrega de un inmueble. Falta de devolución del monto pagado por el inmueble. Cobro de una penalidad no pactada.	Concluido por acuerdo conciliatorio.

			No construcción y entrega del inmueble.	
10	0450-2023/SPC-INDECOPI	Resolución solo analiza la medida correctiva ordenada por la autoridad administrativa.	Condicionamiento indebido para la devolución del monto pagado.	Confirma la medida correctiva ordenada.
11	0634-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No desarrolla.	Declara la nulidad de todo lo actuado por defectos de forma.
12	0776-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega de bien inmueble.	Concluido por acuerdo conciliatorio.
13	0785-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del bien inmueble en el plazo pactado.	Confirma el extremo que declara infundada la denuncia.
14	0789-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del bien inmueble. No firma de las escrituras públicas del bien, conforme contrato.	Confirma el extremo que declara fundada la denuncia en ambos extremos.
15	0847-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del bien inmueble en el plazo pactado. Defectos en el acabado del inmueble entregado.	Declara la nulidad del pronunciamiento de primera instancia por defectos de forma.

			No entrega del inmueble en el plazo pactado.	
16	0951-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	Negativa injustificada del pago de la penalidad acordada. No saneamiento registral del inmueble.	Confirma la resolución en todos sus extremos.
17	0953-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble.	No entrega del libro de reclamaciones	Confirma la resolución en todos sus extremos.
18	0954-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro valorizado en S/86 750.00 soles.	No entrega del inmueble dentro del plazo pactado. Negativa indebida a resolver el contrato conforme se solicitó. Negativa injustificada a modificar el contrato. Negativa a otorgar un crédito hipotecario. Negativa a descontar cuotas de un crédito.	Confirma los extremos que declaró infundada la denuncia por no haber entregado el bien en el plazo, no haber resuelto el contrato, no haber descontado dos cuotas del crédito y no haber modificado los contratos. Revoca extremo que declaró fundado por haberse negado a desembolsar el crédito.

19	0958-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del bien en el plazo acordado. No pago de la penalidad por retraso de entrega.	Confirma resolución que declara fundada la denuncia por allanamiento.
20	0998-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No formalizó la emisión de minuta de compraventa. No entregó el inmueble.	Confirma los extremos que declaró fundada la denuncia en todos los extremos.
21	1047-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del bien en el plazo establecido. No devolvió el monto pagado por el inmueble pese a haberlo solicitado. No brindó atención al denunciante en su oficina impidiendo formalizar el reclamo.	Confirma los extremos que declaró fundada la denuncia en todos los extremos.
22	1176-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble.	No formalización de título de propiedad en el plazo de dos años pactado.	Revoca el pronunciamiento que declaró improcedente la

				denuncia por prescripción.
23	1177-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	<p>No entrega del bien en el plazo establecido.</p> <p>Entrega de bien inmueble con desperfectos.</p> <p>No atención de solicitud de gestión en el plazo pactado.</p> <p>No cumplió con informar adecuadamente condiciones de construcción del bien.</p>	Confirma los extremos que declaró fundada la denuncia en todos sus extremos.
24	1277-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	<p>No entrega del bien en el plazo establecido.</p> <p>No atender solicitud de gestión.</p> <p>No edificar el bien conforme se acordó.</p> <p>No devolver el monto pagado luego de haber sido solicitado.</p>	Declara la nulidad del pronunciamiento de primera instancia.
25	1359-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No iniciar la construcción del edificio.	Confirma el extremo que declaró fundado en lo referido a no iniciar la

			No informar la fecha de inicio de construcción. Responsabilidad del gerente general.	construcción y sancionó al gerente general. Revoca el extremo que no informó la fecha de inicio de construcción y revoca respecto al gerente general.
26	1506-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del bien en el plazo pactado. Requirió indebidamente la firma de un contrato de desistimiento y pretendió retener el 100% del pago realizado. No resolvió el contrato.	Declara la nulidad del pronunciamiento de primera instancia en los primeros extremos y revoca el extremo que declaró infundada la denuncia en el extremo sobre no haber entregado el inmueble en el plazo pactado.
27	1620-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del bien en el plazo acordado.	Confirma el extremo que declaró fundada la denuncia.

28	1763-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	Negativa de devolución del monto pagado.	Concluido por acuerdo conciliatorio.
29	1818-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del bien en el plazo pactado y variado injustificadamente la fecha. Entrega del departamento sin características ofrecidas.	Confirma el extremo que declaró fundada la denuncia por no entregar el departamento en el plazo. Revoca ele extremo referido a la entrega con características distintas a las ofrecidas.
30	1964-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No atención de solicitud de gestión.	Confirma extremo que declaró fundada la denuncia.
31	1965-2023/SPC-INDECOPI	Resolución solo se pronuncia sobre la graduación de la sanción.	No entrega del bien en el plazo pactado. No pago de la penalidad por incumplimiento.	Declara nula la graduación de la sanción en lo referido a la entrega del bien. Confirma la sanción por el no pago de la penalidad.

32	2158-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del inmueble. Nod evolución del monto pagado.	Declara nulidad del pronunciamiento por defecto de forma.
33	2241-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del inmueble en el plazo pactado. No saneamiento registral de inmueble, No pago de penalidad por incumplimiento del vendedor.	Confirma todos los extremos que declaró fundada la denuncia.
34	2527-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No haber respondido una solicitud de información. No haber devuelto el monto pagado por el inmueble. No entrega de información oportuna y/relevante. Afectaciones relacionadas al libro de reclamaciones.	Confirma la improcedencia declarada respecto a la no atención a comunicaciones por falta de legitimidad para obrar pasiva. Confirma el extremo que declaró infundada la denuncia por non iniciar la construcción, no atender solicitudes de

			gestión y la construcción sin licencia vigente. Confirma lo referido a la afectación al deber de información. Revoca lo referido a las infracciones al libro de reclamaciones.
35	2664-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	<p>No entrega del bien en el plazo acordado. Resolución injustificada del contrato. No respuesta de una carta notarial.</p> <p>Confirma todos los extremos de la denuncia que declaró fundada la denuncia.</p>
36	2724-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	<p>Entrega de departamento con defectos.</p> <p>Confirma el extremo que declara fundada la denuncia. Declara nulidad de la graduación de la sanción.</p>

37	2725-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	<p>Aplicación de cláusula abusiva.</p> <p>No entrega del inmueble en el plazo acordado.</p> <p>Haber reprogramado indebidamente la fecha de entrega.</p> <p>Negativa indebida de devolver el monto pagado.</p>	<p>Confirma improcedencia de la denuncia sobre la cláusula abusiva.</p> <p>Confirma el extremo que declara fundada la denuncia por no entrega del inmueble en el plazo acordado.</p> <p>Confirma los extremos que declaró infundada la denuncia por haber reprogramado la fecha de entrega y la negativa de devolución del monto pagado.</p>
38	2726-2023/SPC-INDECOPI	Resolución solo se pronuncia sobre la graduación de la sanción.	No entrega del inmueble en el plazo acordado.	Confirma sanción impuesta por la primera instancia.
39	2836-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	Entrega del inmueble sin las áreas comunes terminadas.	Declara nulidad de la sanción al gerente general.

			No realizó saneamiento de la propiedad. Responsabilidad del gerente general.	Confirma los extremos que declaró fundada la denuncia por no entregar el inmueble en el plazo y no haber saneado la propiedad. Declara la nulidad de la graduación de la sanción en el extremo sobre la entrega de la propiedad con las áreas comunes no terminadas.
40	2904-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega de las llaves del departamento para tomar efectiva posesión de este.	Confirma el extremo que declaró fundada la denuncia.
41	3047-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No entrega del inmueble en el plazo acordado	Concluido por acuerdo conciliatorio.
42	3414-2023/SPC-INDECOPI	Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.	No construcción del edificio donde se encontraba el bien inmueble.	Confirma improcedencia en contra del administrado que no

		<p>No entrega del bien en el plazo acordado.</p> <p>Habría obligado a firmar un mutuo disenso.</p> <p>Responsabilidad del gerente general.</p>	<p>ostentaba legitimidad para obrar.</p> <p>Revoca el extremo que declara la improcedencia contra uno de los proveedores y dispone el pronunciamiento por parte de la comisión.</p> <p>Declara nulidad del extremo que declaró infundada la denuncia, dado que se ameritaba un pronunciamiento previo.</p>	
43	3587-2023/SPC-INDECOPI	<p>Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.</p>	<p>No entrega de bien en el plazo acordado.</p> <p>No devolución del monto pagado por el inmueble.</p> <p>No atención a solicitud de gestión.</p>	<p>Revoca el extremo que declaró fundada la denuncia sobre no entregar el inmueble en el plazo acordado.</p> <p>Confirma los extremos que declaró fundada la denuncia en los extremos</p>

			sobre no devolver el monto pagado y la no respuesta a la solicitud de gestión.
44	3591-2023/SPC-INDECOPI	<p>Compraventa de bien inmueble mediante contrato de bien futuro.</p> <p>Haber resuelto injustificadamente el contrato de compraventa.</p> <p>No atender una solicitud de gestión.</p> <p>No haber entregado el inmueble en el plazo acordado.</p>	<p>Confirma los extremos que declaró fundada la denuncia por haber resuelto el contrato y por no atender la solicitud de gestión.</p> <p>Confirma el extremo que declaró infundada la denuncia por no efectuar la entrega del inmueble.</p>

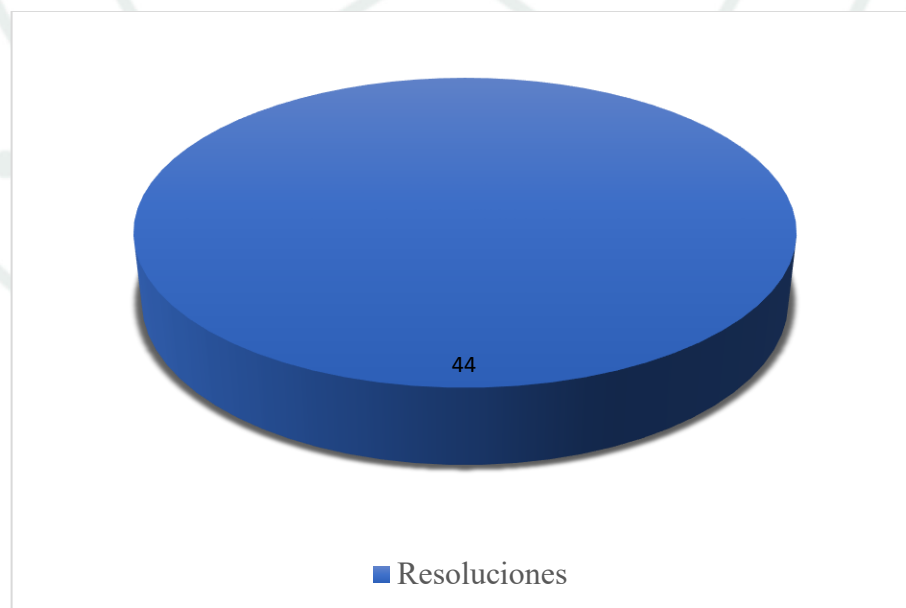
Nota: Elaboración propia.

Habiendo de este modo identificado el total de resoluciones que forman parte de la presente investigación, corresponde realizar un primer filtro respecto de estas, a efectos de identificar (i) sobre que tipo de incumplimientos versan, (ii) si se pronuncian sobre el hecho infractor denunciado o no y (iii) si tienen o no un pronunciamiento de fondo o de forma.

En ese sentido, podemos apreciar que, del total de resoluciones analizadas – 44 – el 100% hace referencia o está directamente ligada a incumplimientos nacidos de una relación de consumo que se enmarca en la compra de un bien inmueble, ya sea un departamento, casa o terreno. Por su lado, de las 44 resoluciones analizadas, 4 de estas, tienen un pronunciamiento que no se relaciona con los defectos denunciados, en tanto son pronunciamientos dirigidos a analizar la multa impuesta o la medida correctiva ordenada, 25 sobre el fondo de la cuestión litigios planteada y finalmente, 15 de las resoluciones analizadas, contienen un pronunciamiento de forma sobre el trámite del procedimiento, declarando la nulidad de lo resuelto por la primera instancia o revocando a efectos que la primera instancia emita un pronunciamiento sobre el fondo. Lo antes descrito, se entiende de mejor modo en los siguientes gráficos.

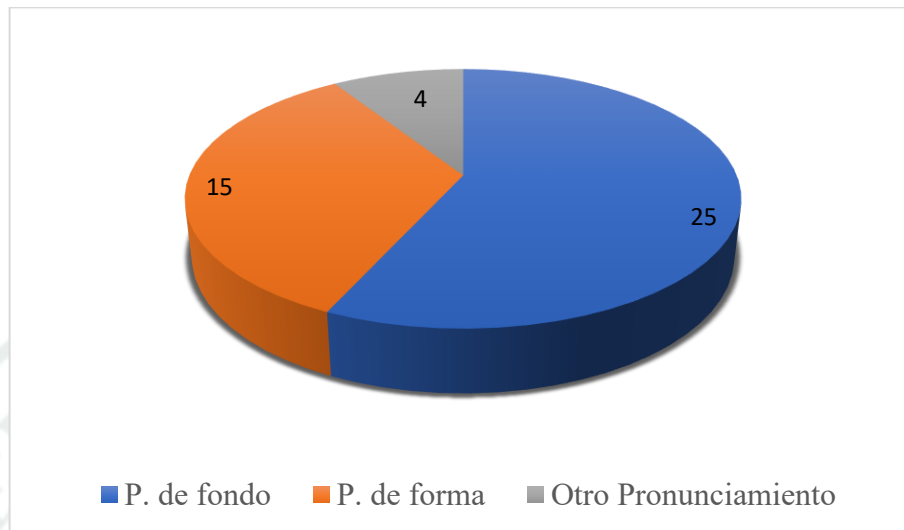
Figura 1:

Resoluciones que vinculadas a contratos de compraventa de inmuebles.



Nota: Elaboración propia.

Figura 2:
Tipo de pronunciamiento



Nota: Elaboración propia.

En la figura 1 debemos tomar en cuenta que el 100% representa 44 resoluciones, mientras que en la figura 2 debemos considerar que el 34.09% representa 15 resoluciones con pronunciamiento de forma, el 9.09% representa 4 resoluciones con otros pronunciamientos y el 56.82% representa 25 resoluciones con pronunciamiento de fondo.

Ya en este punto, es importante reiterar que, estas resoluciones han sido obtenidas luego de haber sido requeridas al Órgano resolutorio que las emite mediante la correspondiente solicitud de acceso a la Información Pública, en donde mediante Carta N° 003234-2024-OAF/INDECOPI, se respondió que “la Secretaría Técnica de la Sala ha realizado una búsqueda en nuestros sistemas de administración de expedientes al 25 de setiembre de 2024, identificando que, desde el 01 de enero de 2022 al 31 de agosto de 2024, la Sala ha concluido un total de sesenta y ocho (68) procedimientos de apelación a cargo de este órgano resolutorio, los cuales versan sobre demora en la entrega del bien inmueble. En ese sentido, se adjunta el enlace que contiene las resoluciones respectivas: (...)”, de los cuales, se han identificado 7 resoluciones emitidas en el año 2022 y 37 resoluciones emitidas en el año 2023. Por tanto, estando a la expresión de certeza que otorga el hecho de que la información bajo análisis ha sido precisamente la entregada por el propio Órgano que las emite, es posible decir con completa seguridad

que la Sala en este tipo de casos se ha pronunciado en 44 ocasiones durante los años 2022 y 2023.

Ahora bien, tomando en cuenta que los objetivos de la presente tesis son:

Como Objetivo General: Determinar las consecuencias de la resolución de un contrato de compraventa de bien futuro en lo que respecta a la relación de consumo tutelada por el Código de Protección y Defensa al Consumidor a partir del estudio de las resoluciones emitidas en los años 2022 y 2023.

Como Objetivos Específicos:

- Describir como se aplica la resolución contractual en un contrato de compraventa de bien futuro por incumplimiento.
- Determinar cuál es el ámbito de aplicación del Código de Protección y Defensa al Consumidor respecto de los contratos de compraventa de bien futuro.
- Analizar la postura entre los años 2022 y 2023 de la Sala Especializada en Protección al Consumidor respecto de los contratos de compraventa de bien futuro que han sido resueltos por incumplimientos contractuales.

Corresponde verificar si del análisis de las resoluciones en cuestión, es posible cumplir con ellos y así además, responder las interrogantes planteadas, que se encuentran estrechamente ligadas a los objetivos planteados. A razón de lo anterior, tenemos que entonces efectuar una revisión una a una de las resoluciones utilizando justamente el instrumento planteado para la presente, en este caso, una ficha de observación estructurada. Veamos.

Tabla 3:
Aplicación de Instrumento.

Ficha de Observación Estructurada	
	2022
	1
Nº de Resolución	0741-2022/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? Si, ante el incumplimiento de la construcción del edificio donde se encontraba el departamento que la parte denunciante adquirió, solicitó la resolución del contrato ante el incumplimiento del plazo de entrega pactado.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No, analiza de manera directa los incumplimientos denunciados sin contemplar que el contrato de compraventa fue resuelto de manera previa a la interposición de la denuncia.

2

N° de Resolución 0770-2022/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? No, el contrato se materializó, pero aun así se denunció la demora en la entrega dentro del plazo pactado, así como infracciones al deber de información y por no independizar el inmueble.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

3

N° de Resolución 1129-2022/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? Si, el denunciado alegó la resolución del contrato de compraventa, lo cual el denunciante negó.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? Si, inclusive desarrolla una cuestión previa señalando los puntos controvertidos y no menciona la situación jurídica del contrato resuelto. Sin embargo, indica que a pesar de que el denunciado cuestiona la competencia del Órgano administrativo para conocer este caso y señala que el mismo debería ser conocido por el Poder Judicial, la Sala descarta ello y señala que haber una afectación a las expectativas como consumidor, deben ser analizadas por el INDECOPI en tanto esta es la autoridad con competencia primaria y de alcance nacional para conocer presuntas infracciones a las disposiciones contenidas en el Código, por lo que descarta tal argumento y analiza el fondo de la cuestión.

4

N° de Resolución	1184-2022/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No, la resolución se centra solo en analizar la medida correctiva a ordenar y la sanción impuesta.

5

N° de Resolución	1256-2022/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	Si, incluso los denunciantes solicitaron la devolución del monto total pagado ante el incumplimiento de la entrega del departamento.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No, analiza de manera directa los incumplimientos denunciados sin contemplar que el contrato de compraventa fue resuelto de manera previa a la interposición de la denuncia.

6

N° de Resolución	1851-2022/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.

7

N° de Resolución	2168-2022/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	Si, el contrato fue resuelto por el denunciado alegando la falta de pago de la mensualidad por tres meses.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No, dado que el procedimiento se concluyó por un acuerdo conciliatorio.

2023

8

N° de Resolución	0029-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, en este caso no se realizó la resolución del contrato.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.

9

N° de Resolución	0416-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, el procedimiento concluyó por conclusión anticipada.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No al haberse logrado un acuerdo conciliatorio sobre la litis.

10

N° de Resolución	0450-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No, la resolución de la Sala se pronuncia solo sobre el cuestionamiento a la medida correctiva ordenada.

11

N° de Resolución	0634-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, no se alega la resolución contractual dentro de los hechos denunciados.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.

12

N° de Resolución	0776-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, el procedimiento concluyó por conclusión anticipada.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No al haberse logrado un acuerdo conciliatorio sobre la litis.
13	
N° de Resolución	0785-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.
14	
N° de Resolución	0789-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.
15	
N° de Resolución	0847-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No, la resolución de la Sala analiza directamente las cuestiones de forma del procedimiento y declara la nulidad del procedimiento.
16	
N° de Resolución	0951-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

17

N° de Resolución 0953-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

18

N° de Resolución 0954-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? Si, el contrato fue resuelto.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No, sin embargo, en este caso, la resolución del contrato no resulta relevante para la resolución del caso, en la medida que la discusión se centra en otras infracciones.

19

N° de Resolución 0958-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

20

N° de Resolución 0998-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? Si, el contrato fue resuelto por el denunciado alegando incumplimiento de pagos.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No, analiza de manera directa los incumplimientos denunciados sin contemplar que el contrato de compraventa fue resuelto de manera previa a la interposición de la denuncia.

21

N° de Resolución 1047-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? Si, el contrato fue resuelto antes de la interposición de la denuncia por el denunciado alegando el desistimiento de la compra del bien.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? Si, pero únicamente se pronuncia al respecto para desarrollar el monto a devolver a los compradores del bien.

22

N° de Resolución 1176-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

23

N° de Resolución 1177-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

24

N° de Resolución 1277-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.
25	
N° de Resolución	1359-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	Si, los denunciantes solicitaron del resolución del contrato y la devolución del monto pagado.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No, analiza de manera directa los incumplimientos denunciados sin contemplar que el contrato de compraventa fue resuelto de manera previa a la interposición de la denuncia.
26	
N° de Resolución	1506-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.
27	
N° de Resolución	1620-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.
28	
N° de Resolución	1763-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, el procedimiento concluyó por conclusión anticipada.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No al haberse logrado un acuerdo conciliatorio sobre la litis.
29	
N° de Resolución	1818-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.
30	
N° de Resolución	1964-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	Si, el contrato fue resuelto por los denunciantes ante los defectos alegados en el inmueble puesto a disposición e incluso solicitó la devolución del monto pagado.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No, incluso desarrolla que no analizará ello en vista de que en mérito a la imputación formulada, solo verificará el cumplimiento de la respuesta a la solicitud de resolución de los denunciantes.
31	
N° de Resolución	1965-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No se pronuncia, dado que solo analiza la multa impuesta, sin embargo, el contrato si fue resuelto por el denunciado.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No, analiza directamente la multa impuesta, sin pronunciarse sobre la resolución del contrato.
32	
N° de Resolución	2158-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	Si, la denunciante solicitó la resolución del contrato y la devolución del monto abonado por la compra de un departamento.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No, incluso la Sala analiza directamente la forma de la imputación contenida en el expediente y declara la nulidad del pronunciamiento de primera instancia.
33	
N° de Resolución	2241-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.
34	
N° de Resolución	2527-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.
35	
N° de Resolución	2664-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	Si, el contrato fue resuelto por el denunciado al momento de recibir reclamos por parte de la denunciante.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No, incluso desarrolla los alcances de la resolución del contrato, sin embargo, no ahonda en sus consecuencias.
36	
N° de Resolución	2724-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

37

N° de Resolución 2725-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? Si, el contrato fue resuelto por el denunciado alegando el incumplimiento de pagos.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

38

N° de Resolución 2726-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? Si, el contrato fue resuelto por los denunciados ante el incumplimiento de las obligaciones del denunciado.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

39

N° de Resolución 2836-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

40

N° de Resolución 2904-2023/SPC-INDECOPI

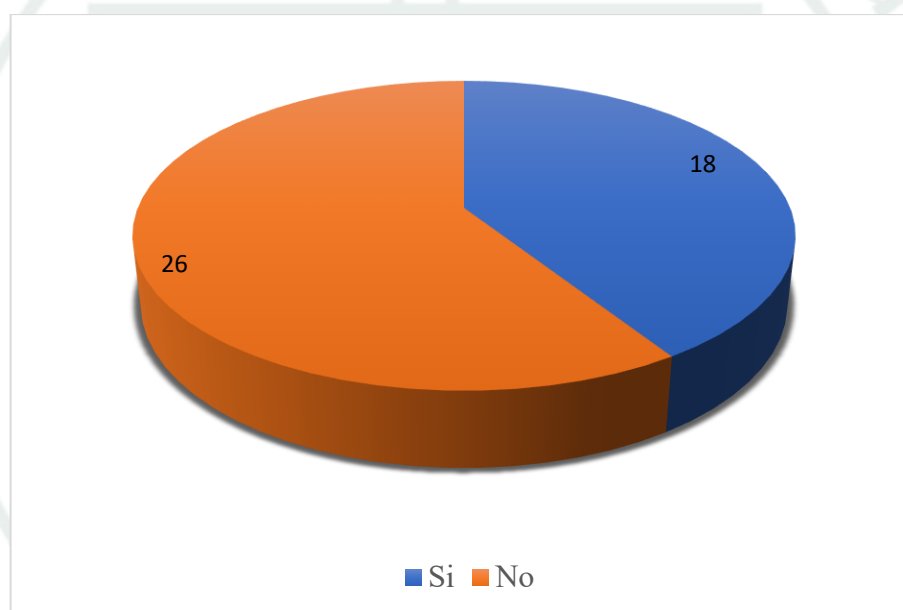
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No, ninguna de las partes solicitó la resolución contractual a pesar de que si se alegó el incumplimiento de la obligación de entrega.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No se analiza.
41	
N° de Resolución	3047-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	No se analiza dado que se concluyó el procedimiento por desistimiento del denunciante.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	No al haberse desistido el denunciante.
42	
N° de Resolución	3414-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	Si, el contrato fue resuelto por mutuo disenso.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	Si, a tal punto que al analizar las infracciones, por la existencia de la resolución del contrato, declara la improcedencia por falta de interés para obrar.
43	
N° de Resolución	3587-2023/SPC-INDECOPI
El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto?	Si, el contrato fue resuelto por la inmobiliaria alegando el incumplimiento de las obligaciones de los denunciantes.
¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver?	Si, pero desarrolla que la causal por la cual se resuelve el contrato no es imputable a los denunciantes, por lo que analiza el fondo de la conducta.
44	
N° de Resolución	3591-2023/SPC-INDECOPI

El contrato de compraventa de bien futuro, ¿fue resuelto? Si, el contrato fue resuelto por la inmobiliaria alegando el incumplimiento de las obligaciones de los denunciados.

¿Considera la Resolución del contrato al momento de resolver? No se analiza.

Nota: Elaboración propia.

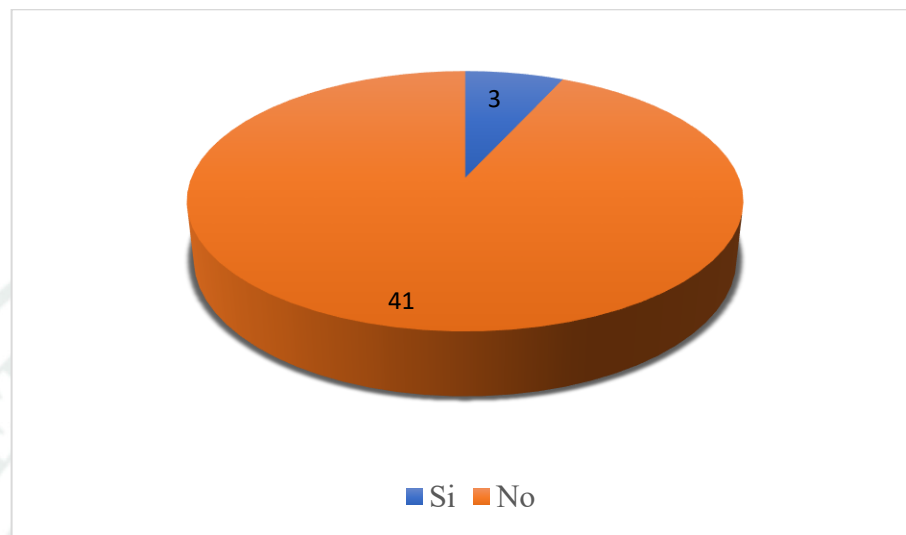
Figura 3:
Procedimientos en los que se alega la resolución del contrato.



Nota: Elaboración propia.

Donde el 41% representa 18 resoluciones en donde si se alega la resolución del contrato y el 59% representa 26 resoluciones en las que no se alega la resolución del contrato.

Figura 4:
Resoluciones que analizan la resolución del contrato.



Nota: Elaboración propia.

Donde el 7% representa 3 resoluciones en las que se analiza la resolución del contrato y el 93% representa 41 resoluciones en las que no se analiza la resolución del contrato .

En principio, resulta relevante analizar, como en la teoría se aplica la resolución contractual.

Sobre ello, debemos inicialmente entender que un contrato como tal, resulta – salvo algunas excepciones – la expresión básica de voluntad entre dos o mas partes que buscan beneficiarse la una de la otra, es decir, se trata habitualmente de un intercambio que, en base al valor que se otorga a aquello que es objeto del contrato, resulta justo o equitativo.

Nuestro Código Civil en su artículo 1352° señala que el contrato se perfecciona en el momento en el que se consolida el consentimiento de las partes, salvo aquellos que ameriten la verificación de formalidades bajo condición de nulidad. Para el caso que nos asiste – contratos de bien futuro – la norma no ha establecido formalidad alguna bajo sanción de nulidad. Sin embargo, en virtud de la inmensa cantidad de cuestiones de hecho o derecho que pueden regularse, la libertad contractual resulta ser una garantía

fundamental que respalda la formalización de un contrato, el cual tiene incluso una acepción mucho mas amplia, la cual se encuentra regulada en el artículo 62° de la Constitución Política del Perú:

“Libertad de contratar

Artículo 62.- La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley. Mediante contratos-ley, el Estado puede establecer garantías y otorgar seguridades.

"No pueden ser modificados legislativamente, sin perjuicio de la protección a que se refiere el párrafo precedente."

Es importante señalar que si bien, de forma general, un contrato no amerita mayores formalidades, siendo que incluso este puede materializarse de manera verbal, es decir, no precisa ser contenido en un escrito, la doctrina ha establecido que cuando menos el contrato debe contener algunos elementos básicos para su consolidación:

- Consentimiento de los contratantes;
- Objeto claro que sea materia del contrato;
- Capacidad de las partes que se obligan;
- Causa lícita de la relación contractual.

En ese sentido, para aquellas cuestiones que involucran el análisis de un contrato de compraventa de un bien futuro, como los que se analizan en el presente caso, tienen una particularidad, y es que al momento del contrato, el bien no existe, por lo que se está contratando con base a la presunción de que en un futuro, tendrá existencia.

Nuestro Código Civil se pone entonces en este supuesto y regula mediante el artículo 1409° la posibilidad de que el objeto de un contrato puede ser un bien futuro, antes de que exista como tal:

“Bienes objeto de la prestación

Artículo 1409.- La prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre:

1.- Bienes futuros, antes de que existan en especie, y también la esperanza incierta de que existan, salvo las prohibiciones establecidas por la ley.

2.- Bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa.”

Ello con base en la esperanza incierta de que el bien finalmente exista. Sancionando incluso la existencia de las obligaciones finales del contrato a su plena existencia y no solo a la intención de que el mismo exista, como bien recoge el artículo 1410°:

“Cumplimiento sobre bien futuro

Artículo 1410.- Cuando la obligación creada por el contrato recae sobre un bien futuro, el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior, salvo, que la obligación verse sobre una esperanza incierta, caso en el cual el contrato es aleatorio.

Si la falta de entrega obedece a causas imputables al obligado, el acreedor puede recurrir a los derechos que le confiere la ley.”

De manera complementaria, el artículo 1534° – adentrándonos ya en los contrato de compraventa de bien futuro – señala que el fin de contrato está precisamente sujeto a la condición suspensiva de que el bien llegue a tener existencia, por tanto, en concomitancia con el artículo 1532°, queda claro que pueden ser objeto de contratación, bienes existentes o que puedan existir, siempre y cuando estén debidamente identificado y no contengan un fin contrario a la norma.

“Bienes susceptibles de compra - venta

Artículo 1532.- Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley.

Precimiento parcial del bien

(...)

Compra venta de bien futuro

Artículo 1534.- En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.”

Es de indicar además, que, a pesar de que existe en ciertos círculos doctrinarios la concepción de que este tipo de contratos – de bien futuro – son contratos preparatorios, como los regulados en el artículo 1414° y demás, lo cierto es que a criterio del autor, estos ostentan diferencias claras, siendo que en principio, el contrato preparatorio, contiene en principio, una obligación de hacer – contratar sobre algo ya definitivo en el futuro – mientras que el contrato de bien futuro, es en si un contrato definitivo, en el cual el bien aún no existe, es decir, que se encuentra sujeto a una condición suspensiva.

En ese sentido, un contrato de bien futuro contiene entonces una obligación cierta pero condicionada a su existencia de un bien que tiene incluso determinadas, de manera expresa, todas sus características; y por ende, obliga a todos los intervinientes.

Teniendo en claro cómo funcionan entonces los contratos de bien futuro, pasaremos a analizar las obligaciones, en general, que involucra la celebración de un contrato de bien futuro sobre la compraventa de un inmueble.

En principio, observamos que para la celebración de este tipo de contratos, contamos con dos partes, comprador y vendedor, lo cual hemos incluso podido determinar del análisis de las resoluciones de presente. En donde el vendedor pone en el mercado habitualmente un proyecto inmobiliario, que aún no ha sido concluido o en algunos casos, incluso no ha obtenido licencias o permisos de urbanidad, pero que, ya se encuentran en una etapa avanzada de prospección. Y por otro lado, el comprador que conoce que el bien existirá en un futuro.

Este es un modelo de negocio que en los últimos años ha tomado gran valía y utilización, dado que a pesar de las desavenencias políticas que atraviesa el Perú en los últimos gobiernos, lo cierto es que la economía – salvo los años de pandemia por Covid-19 – se ha mantenido tan a flote que incluso, el mercado inmobiliario ha venido

creciendo, en gran parte por la demanda de vivienda creciente en el país (Calderon, 2015).

Así, es pertinente mencionar que al hacer un contraste entre los conflictos suscitados y la experiencia propia adquirida a lo largo de años de trabajo en el sector de Protección al Consumidor, he de mencionar que he advertido que los consumidores mantienen un alto grado de confianza en el sector inmobiliario, tal es así que incluso, llegan a hacer pagos y depósitos de grandes cantidades de dinero, prácticamente ante la mera promesa de la entrega de un bien en un futuro, sobre la base de la confianza en un contrato que muchas veces no está respaldado ni siquiera por una certificación de firmas notarial. Lo cual genera nuevos problemas, dado que incluso, existe una gran mayoría de denuncias de este tipo, en los que los proyectos inmobiliarios no solo no llegan a existir en el plazo previsto, sino que nunca inician y los consumidores pierden tanto la oportunidad del inmueble como el dinero pagado por estos, algo que podría ser materia de un análisis independiente.

Retomando entonces aquello a lo que nos compromete en el presente trabajo, tenemos que entonces el cumplimiento principal de este tipo de contratos será la realización de las acciones pertinentes y necesarias para que el bien sobre el cual se ha contratado, tenga existencia. En la misma línea de ideas, la mayoría de los casos establece que incluso el bien en cuestión deberá ser saneado, es decir, se deberá cumplir con entregar el bien no solo terminado, sino que además, deberá contar con la correspondiente habilitación urbana, subdivisión de ser el caso independización del predio matriz, inscripción del título de propiedad en el Registro Público correspondiente e incluso, el levantamiento de cargas y gravámenes que correspondan. De igual modo, no basta – en base a la naturaleza del pacto – que la entrega se haga fuera del plazo acordado, en la medida de que cuando ello ocurre, la Sala Especializada en Protección al Consumidor, ha indicado que se trata de situaciones que de igual modo generan defraudación de las expectativas e incluso esta defraudación es insubsanable, por cuanto una entrega tardía igualmente constituye afectación. (INDECOPI S. E., 2025).

Es de mencionar que, el incumplimiento de este tipo de obligaciones, sumados a otros accesorios a la relación de consumo, generan entonces, la posibilidad de

cuestionar ello tanto de manera directa ante el propio proveedor o ante las autoridades competentes.

El camino con el que cuenta el consumidor entonces ante la advertencia de incumplimiento de las obligaciones del proveedor, lo facultará en principio a requerir el cumplimiento de estas, lo cual se encuentra respaldado por el contenido normativo del artículo 1429° del Código Civil.

“Resolución por incumplimiento

Artículo 1428.- En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.

A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.”

Así, como se puede ver, cuando el consumidor advierta que el proveedor no ha cumplido con su obligación conforme los términos pactados, podrá en principio, solicitar que se cumpla la prestación o señalar la resolución del contrato, lo cual debe hacerse en concordancia con el artículo 1429° de la misma norma.

“Resolución de pleno derecho

Artículo 1429.- En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.”

Es importante señalar que para alegar el incumplimiento y buscar la resolución del contrato, es un requisito entonces que se ponga sobre aviso al proveedor de tal circunstancia y se le otorgue el plazo de 15 días hábiles para el cumplimiento de la prestación vía carta notarial. Por tanto, no bastará la mera alegación o pedido de resolución del contrato para que ello tenga validez. Por su lado, la norma también se

pone en el supuesto de que en caso las prestaciones no dispongan de plazo para extender su cumplimiento, pacten una cláusula con condición resolutoria expresa, esto conforme regula el artículo 1430° del Código Civil.

“Condición resolutoria

Artículo 1430.- Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.”

En este caso particular, aún se mantendrá entonces la obligación de comunicar a la parte que se encuentra en incumplimiento la intención de resolver el contrato.

Adicionalmente, se encuentran reguladas otras circunstancias que podrían ocasionar la resolución de un contrato, como son (i) la imposibilidad de que se cumpla la prestación, (ii) cuando alguna de las partes incurra en culpa que ocasione el incumplimiento de la obligación, o que (iii) se trate de incumplimientos parciales cuando se trate de prestaciones autónomas.

En ese sentido, en todos los casos de resolución, se establece que la contraprestación correspondiente, deberá ser devuelta en su totalidad o en caso de incumplimientos parciales, deberá ser reducida en el valor proporcional que ello signifique. Por tanto, cuando se resuelva un contrato de bien futuro, en el caso de que el incumplimiento se encuentre a cargo del proveedor, este se encontrará en la obligación de devolver el monto que haya recibido como contraprestación, incluyendo los intereses legales que se hayan generado o de ser el caso, intereses compensatorios y/o moratorios pactados.

Distinto será el caso entonces en el que el incumplimiento haya sido ocasionado por acción o inacción del consumidor, en este caso, el comprador del bien, quien por ejemplo podría dejar de pagar sus obligaciones cuando se trate de un contrato que incluya pagos en cuotas o el cumplimiento de algunas obligaciones a su cargo para que el denunciado pudiese actuar conforme sus atribuciones.

En el caso descrito previamente, en caso no se haya pactado una condición resolutoria, deberán aplicar los criterios dispuestos en el artículo 1429° del Código Civil y en caso si hubiese tal condición, aplicará el artículo 1430° del mismo cuerpo normativo.

Ahora bien, una vez aplicada la resolución del contrato, lo que sigue es verificar si es que corresponde actuar alguna circunstancia adicional, ¿Qué sigue después de resuelto un contrato?

Ante este cuestionamiento, debemos iniciar la discusión sobre la base de que – salvo los casos en los que se haya acordado una condición resolutoria expresa como la del artículo 1430° del Código Civil – la resolución contractual, en la práctica, no es una mera situación de hecho que pueda ser libremente alegada por las partes y que además surta efectos de manera inmediata – como sería comúnmente pensado – en tanto, si bien la resolución contractual surte efectos cuando una de las partes comunica a la otra tal decisión, la validez de los argumentos que llevaron a tal situación podrían ser rápidamente cuestionados, por tanto, normalmente correspondería determinar si es que en efecto existió un incumplimiento a cargo de una de las partes que intervienen y salvo un acuerdo válido que ponga fin a tal situación, la resolución de un contrato solo podrá ser declarada como válida por la autoridad jurisdiccional con la debida competencia.

En ese sentido, advertimos que la resolución contractual no opera necesariamente a través de un pronunciamiento de un juez, pues, la ley es clara al indicar que el contrato se resolverá cuando así lo proponga una de las partes y lo comunique a la otra, pero, la parte resuelta si podrá cuestionar la validez de tal resolución. Es decir, la intervención de un juez en la resolución de un contrato habitualmente será declarativa sobre la validez de los argumentos que se proponen, pero legalmente opera cuando se propone; existiendo la posibilidad de que los intervinientes se encuentren conformes con los términos de la resolución y ante la propuesta de una de las partes, la otra la acepte e incluso de propia voluntad, firme los términos de la resolución del contrato. (Romero Zavala, 1999)

Así las cosas, a menos que un contrato se encuentre debidamente resuelto, por acuerdo de resolución entre las partes, una autoridad administrativa, no podrá avocarse a declarar ello o pronunciarse sobre la validez de tal resolución en caso sea cuestionada por el denunciado – normalmente la parte a la que se le atribuye el incumplimiento en la ejecución del proyecto inmobiliario – sin embargo, de la revisión de las resoluciones en cuestión, se advierte que el comportamiento habitual de los denunciados – inmobiliarias principalmente – cuando son notificados con la decisión de resolución del contrato por parte de los denunciantes o compradores, optan por (i) negar la existencia de una situación que valide la resolución propuesta, (ii) proponer una alternativa de solución ante la condición de resolución propuesta y (iii) aceptar la resolución alegada, abriéndose dos caminos en esta última opción: a) aceptar los argumentos de la resolución o b) atribuir un incumplimiento al consumidor y disponer la incorporación de argumentos distintos para resolver el contrato, normalmente con la intención de ejecutar las penalidades que el contrato ha pactado.

En mérito de las opciones antes descritas – no limitativas, sino meramente enunciativas – tenemos que los procedimientos de denuncias sobre casos de presuntas afectaciones a los derechos de protección al consumidor, podrán pronunciarse en caso exista mérito suficiente sobre el incumplimiento del denunciado, sin que ello involucre la determinación de una resolución contractual, pues la afectaciones denunciadas se encuentran dirigidas a verificar otro tipo de presupuestos legales, principalmente vinculados a los enmarcados en el artículo 20° del Código de Defensa y Protección al Consumidor – garantía – mas no se encuentran relacionados con la determinación de si es que el contrato sigue o no vigente.

Tomando en cuenta lo anterior, es pertinente desarrollar que dentro de las competencias del INDECOPI, no se encuentra la de la validación de una resolución contractual, pues ello forma parte de las competencias del Poder Judicial, en base a las prerrogativas de resolución de litigios contenidos en el Código Civil y con apego a los artículos 1428° y demás del citado cuerpo normativo, por ende, si en caso se denunciase en sede administrativa la resolución de un contrato o la validez de tal resolución, conforme el artículo 91° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444 – el INDECOPI por ejemplo, en aplicación de su deber de verificación de oficio de la propia competencia, deberá abstenerse de

conocer dicho pedido y declarar la improcedencia de la denuncia – al menos en dicho extremo – en la medida de que la autoridad administrativa no se encuentra habilitada para pronunciarse al respecto, en concordancia con el artículo 72° de la misma norma, que dispone que la competencia tiene su fuente en la Constitución y en la Ley, así, tomando también en cuenta el contenido del artículo 105° del Código de Protección y Defensa del Consumidor que dispone que el INDECOPI es la autoridad primaria y de alcance nacional para conocer las presuntas infracciones al Código – conforme el Decreto Legislativo N° 1033 – Ley de Organización y Funciones del INDECOPI – y sus modificaciones; la falta de competencia para pronunciarse sobre un supuesto implicará necesariamente la declaración directa de improcedencia de la denuncia sin pronunciamiento alguno de fondo.

Así, inclusive si se determinase dentro del procedimiento administrativo que un contrato de compraventa de bien futuro ha sido resuelto – por acuerdo de las partes o mediante declaración judicial – el INDECOPI deberá limitarse a pronunciarse sobre aspectos distintos, que no involucren la validación de tal resolución, pudiendo o debiendo verificar si es que existió un incumplimiento que se constituya como condición suficiente para determinar una afectación al Código y con ello, sancionar al infractor.

A razón de lo anterior, el INDECOPI debería pronunciarse efectivamente sobre una relación de consumo constituida sobre la base de un acuerdo que ha nacido en un contrato de compraventa de bien futuro, independientemente de si es que este ha sido o no resuelto, pues su labor se encuentra destinada a proteger los derechos y expectativas que hayan nacido de tal acuerdo de voluntades – artículo 20° del Código sobre las garantías de la relación de consumo – sin importar si es que el acuerdo en cuestión, es decir el contrato, ha sido resuelto.

Lo anterior sin embargo, no implica que en caso se plantee la resolución de un contrato como circunstancia que impida el pronunciamiento del INDECOPI, resulte cierto, pues, la autoridad administrativa bien podría pronunciarse sobre los incumplimientos de la relación de consumo, lo que no supone por tanto, que se declare resuelto el contrato, e incluso, si en caso existiesen medios probatorios que acrediten que el contrato ha sido resuelto, ya sea por acuerdo de voluntades o por declaración

judicial, ello no resultaría pertinente al momento de resolver la litis planteada, como será analizado mas adelante al tomar en cuenta la naturaleza de las garantías contempladas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor.

En ese sentido, se advierte que la resolución de un contrato, no tendría mayores incidencias dentro de un procedimiento de protección al consumidor, en la medida de que tales supuestos se avocan a discusiones diferentes, pero tal circunstancia tendrá que ser valorada en cada caso particular, es decir, amerita un pronunciamiento expreso por parte de la autoridad administrativa, dado que si en caso se advierta que la resolución contractual del contrato que contiene a la relación de consumo, sea de necesaria dilucidación, el INDECOPI, en el marco de sus facultades, podrá o deberá suspender el procedimiento administrativo hasta que aquella cuestión pendiente sea resuelta en la vía que corresponde, incluso, por un plazo indeterminado, de acuerdo al Decreto Legislativo 1033 que aprueba la ley de organización y funciones del INDECOPI.

Sumado a lo anterior, se debe considerar la posibilidad de que un mismo hecho haya ocasionado una o más afectaciones, y las implicancias de tales afectaciones, podrán ser de índole civil, administrativa e incluso penal, lugar donde puede ingresar a tallar el llamado “Concurso de infracciones” habitualmente utilizado en los Procedimiento Administrativos Sancionadores Administrativos, denominados puros, distintos a los de una denuncia administrativa por infracciones a los derechos de los consumidores que se define como uno cuasi jurisdiccional principalmente.

En el caso de infracciones administrativas, se valorará el incumplimiento denunciado, pero las consecuencias civiles de tales incumplimientos, podrían acarrear por ejemplo, indemnizaciones por daños y perjuicios.

Como tal, vemos entonces que en un procedimiento administrativo, la resolución del contrato, resultará relevante solo en la medida de que ello sea o no denunciado y forme parte de las pretensiones de la denuncia, lo que como consecuencia, deberá ameritar necesariamente el pronunciamiento de improcedencia de la denuncia en tal extremo, mas no, sobre el incumplimiento denunciado, por ejemplo, la no entrega del bien futuro dentro del plazo establecido para ello. Es decir, que en merito a las facultades del INDECOPI, podrá decidir no pronunciarse sobre el pedido de resolución de un

contrato, pero igualmente podría emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto de las conductas infractoras denunciadas.

Como vemos, la resolución de un contrato no resulta determinante al momento de resolver los casos que nos atañan, lo que implica por tanto, que la relación de consumo que se haya sostenido mediante el acuerdo de voluntades que representa el contrato en cuestión, se mantenga tan firme como al momento que se perfeccionó, por lo que un contrato resuelto o no, podrá ser igualmente valorado por la autoridad administrativa con el fin de determinar si es que se cometieron infracciones al Código que ameriten ser analizadas, ello en tanto un contrato no contiene solo obligaciones civiles, sino también obligaciones derivadas de las leyes de protección al consumidor, que dicho sea de paso, no resultan contrarias.

Cabe indicar que este razonamiento se encuentra recogido en nuestro Código de Protección al Consumidor, en tanto este regula que todos los productos o servicios puestos en el mercado, ostentan diversos tipos de garantías, tanto legales, explícitas e implícitas, esto en su artículo 20° y siguientes, lo que se traduce en la exigencia de que – con base en un criterio de razonabilidad – un consumidor, que además se encuentra sometido por la asimetría informativa y otros conceptos, pueda solicitar el cumplimiento de todas o algunas de las obligaciones que se le prometieron ser cumplidas por un proveedor que debe actuar siempre con la debida diligencia.

Ahora bien, en todo caso, el órgano resolutorio que resuelva la litis se encuentra de todos modos obligada a emitir un pronunciamiento sobre la resolución contractual que se ventile en el procedimiento administrativo, dado que omitir pronunciarse sobre dicho extremo, atenta directamente contra las garantías legales establecidas en la ley pertinente – Ley del Procedimiento Administrativo General en su artículo 91° y otros; y como el principio de congruencia procedimental recogido incluso en nuestro Código Civil – lo que implica que un pronunciamiento carente de una formula que resuelva este extremo, resultará anulable, pues resultaría contrario al debido procedimiento y a las garantías procedimentales.

Cabe indicar que con el alegato anterior, no se pretende que el INDECOPI se pronuncie sobre si un contrato se encuentra resuelto o no, sino que se propone que el

Órgano resolutorio a cargo, indique que tal extremo del petitorio – resolución del contrato – no puede ser abordado desde la perspectiva de un procedimiento administrativo y en todo caso, analizar debidamente todas las cuestiones planteadas, evitando con ello, limitar el pronunciamiento a cuestiones de fondo que podrían encontrarse dentro de supuestos a los que la autoridad administrativa no se deba avocar.

En ese sentido, teniendo en claro cómo es que funciona o en todo caso, debería funcionar el procedimiento administrativo sancionador relacionado a denuncias por infracciones a los derechos reconocidos a los consumidores en cuanto a este tipo de cuestiones, debemos señalar que del estudio de las resoluciones de los años 2022 y 2023, se ha advertido que la Sala Especializada en Protección al Consumidor, a pesar de haber tenido a la vista 44 procedimientos a resolver, se ha advertido que únicamente en la Resolución N° 1129-2022-SPC-INDECOPI, la autoridad administrativa dedicó un análisis independiente al supuesto de incompetencia planteado por el denunciado en tanto este expresamente alegó que correspondía declarar la improcedencia de la denuncia por existir una litis pendiente de ser resuelta sobre la resolución del contrato, argumentando que ello debía ventilarse primero en el Poder Judicial y recién con ello solucionado, ser conocido el conflicto por el INDECOPI. A ello, la autoridad administrativa respondió señalando que en tanto existía una defraudación de expectativas a los derechos del consumidor, estas debían ser analizadas por la autoridad primaria de protección al consumidor, justamente recurriendo al análisis del artículo II y III del Título Preliminar del Código que reconoce los derechos de los consumidores, las competencias del INDECOPI reconocidas en el artículo 105° del Código y las ya señaladas garantías del artículo 20° del mismo cuerpo normativo; lo anterior resulta concordante con el criterio teórico desarrollado en el presente trabajo de investigación. Por su lado, es relevante señalar que en la Resolución N° 1047-2023/SPC-INDECOPI si bien no se hace un análisis particular sobre la resolución contractual que fue alegada por el denunciado, si plantea que para la determinación de la medida correctiva, se deberá primero acreditar que el contrato haya sido o no resuelto, en tanto ello se encontraba directamente vinculado. Está también el caso particular de la Resolución N° 1964-2023/SPC-INDECOPI, en donde a pesar del pedido expreso de las partes para que la autoridad administrativa se pronuncie sobre la resolución del contrato, la Sala formuló el argumento de que tal pronunciamiento no resultaba relevante, dado que la imputación estaba vinculada solo a la supuesta falta de atención a una comunicación, omitiendo

intencionalmente tal pronunciamiento. También tenemos el caso de la Resolución N° 3587-2023/SPC-INDECOPI en donde la Sala analiza un contrato ya resuelto – puesto que en el caso particular, las partes se encontraban de acuerdo con dicho extremo – pero en tanto la denuncia se centraba en la negativa de devolver el monto pagado por la parte denunciante, la Sala establece que no existían motivos para negarse a devolver lo pagado, pues el incumplimiento era atribuido y reconocido al denunciado; sin embargo, no se pronuncia sobre la resolución contractual expresamente, dado que ya se encontraba materializada. Finalmente, resalta también la Resolución N° 3414-2023/SPC-INDECOPI – en donde el hecho principal denunciado era la no construcción de un departamento y la entrega a la parte denunciante – en el cual la Sala indicó que a pesar de que de los hechos relatados se podrían desprender afectaciones a los derechos de los consumidores, al momento de la interposición de la denuncia, el contrato fue resuelto por las partes mediante la firma de un documento en el cual expresamente disponía ello. Es decir, no existía al momento de la interposición de la denuncia, obligación pendiente, dado que todas fueron resueltas mediante documento; este último pronunciamiento es incluso contradictorio al sentido de la Resolución N° 1129-2022/SPC-INDECOPI en la que, a pesar de que en dicho caso, la relación contractual fue resuelta de mutuo acuerdo, la Sala se pronunció sobre el fondo de la cuestión, es de indicar que en el señalado caso, el incumplimiento fue atribuido a los denunciantes, quienes no cumplieron con abonar los pagos parciales a los que se comprometió en su oportunidad, lo que implicó que el denunciado resuelva el contrato y retenga el importe obtenido como penalidad ante el incumplimiento – la denuncia se centraba en la negativa de devolución del importe – declarando en este caso infundada la denuncia por que el pedido de los denunciante no resultaba justificada, dado que en efecto, el incumplimiento fue atribuido a los denunciantes, en este caso, la resolución no estaba en discusión ni los motivos.

Es decir, la Resolución N° 3414-2023/SPC-INDECOPI resulta contradictoria a lo resuelto con anterioridad en la Resolución N° 1129-2022/SPC-INDECOPI, pues en primer momento la Sala se decantó por resolver el fondo de la conducta en un contrato resuelto y luego en otro procedimiento, dispuso la declaración de improcedencia de la denuncia por falta de interés para obrar, en tanto consideró que no existía nada que reclamar por no existir obligaciones pendientes.

Con lo antes desarrollado, es posible arribar a las conclusiones que darán respuesta a las interrogantes planteadas y dar cumplimiento a los objetivos de la presente investigación, siendo que del análisis efectuado, se ha podido identificar que ocurre cuando un contrato de compraventa de bien futuro es resuelto – independientemente de a quien se le atribuya la responsabilidad por ello, incluyendo los alcances que tendrá dicha situación cuando se trate de un contrato vinculado a una relación de consumo bajo el amparo de la normativa de protección al consumidor. Lo que a su vez, nos ha permitido determinar las diversas modalidades de resolución contractual que se encuentran reguladas en nuestro ordenamiento legal, como se aplican a las relaciones de consumo y cual ha sido la postura del máximo intérprete de dicha normativa ante situaciones que se plantean.

2. Análisis General

En vista de lo antes descrito, como análisis general de la presente investigación, podemos indicar que se ha podido determinar que resulta de vital importancia que se emita un claro y expreso pronunciamiento sobre la naturaleza del contrato que genera la vinculación entre el comprador y vendedor – denunciado y denunciante - y su situación al momento de la presentación de la denuncia administrativa por supuestas infracciones al Código de Protección y Defensa del Consumidor, puesto que, como ya se ha analizado, en casos en los que un contrato se encuentre resuelto, a criterio del investigador y en concordancia con lo resuelto últimamente por la Sala, en aquellos casos en los que un contrato haya sido efectivamente resuelto, se configura la causal de pérdida de interés para obrar de la parte que habría sido afectada, comúnmente el denunciante.

Del mismo modo, es necesario indicar que la importancia de un pronunciamiento sobre la resolución de un contrato que hubiese sido alegada por alguna de las partes, no solo contribuye a la contemplación del principio de congruencia procedimental, el cual involucra que el ad quo y el ad quem deberán pronunciarse sobre la totalidad de las cuestiones litigiosas que hayan sido planteadas por los administrados, sino que también contribuirá a la conservación del principio del debido procedimiento, mismo que es una garantía procesal que implica entre otros, la defesan imparcial de los derechos de las partes, incluyendo la debida motivación.

En este sentido, se ha determinado que incluso de manera intencional, la autoridad administrativa omite pronunciarse sobre este tipo de supuestos – resolución de un contrato – al momento de resolver una litis, incluso a pesar de que haya sido alegada y argumentada por el administrado, siendo que del total de resoluciones emitidas por la Sala sobre compraventa de bienes futuros entre los años 2022 y 2023, únicamente en una oportunidad emitió un juicio sobre la necesidad y viabilidad de resolver una denuncia administrativa a pesar de que se encontraba pendiente resolver lo relacionado a la resolución contractual, en donde determinó que tratándose de supuestos independientes que buscan y tienen finalidades distintas, uno de naturaleza civil y otro administrativo vinculado a afectaciones a las expectativas de los consumidores, corresponde que se resuelva la denuncia – cuando no se tenga certeza del estado o vigencia del contrato – para evitar mayores afectaciones a los consumidores.

De otro lado, se ha podido identificar que en aquellos casos en los que se ha solicitado que la autoridad administrativa emita un pronunciamiento, la Sala no analiza este supuesto en casi la totalidad de los casos, pasando a analizar directamente el fondo de la cuestión planteada, pasando incluso este tipo de cuestiones como un mero análisis reducido a unos cuantos párrafos que no inciden en la decisión final, salvo tres casos puntuales, (i) Resolución N° 1129-2022-SPC-INDECOPI, en donde si hace un análisis de procedencia de la denuncia a pesar de la alegación de que se encuentra pendiente el pronunciamiento sobre la resolución contractual, (ii) Resolución N° 3587-2023/SPC-INDECOPI, en donde a pesar de que el contrato fue resuelto, la Sala resuelve el fondo del asunto y finalmente (iii) Resolución N° 3414-2023/SPC-INDECOPI, en donde al tomar conocimiento de la resolución del contrato, determina que la denuncia debe ser declarada improcedente por falta de interés para obrar.

En base a lo anterior, podemos aterrizar la idea de que existe inoperancia por parte de la autoridad administrativa para resolver estas cuestiones, verificada incluso en su Órgano de mayor importancia resolutoria, la Sala Especializada en Protección al Consumidor, puesto que se advierte que intencionalmente omite pronunciarse sobre la resolución de los contratos para así, analizar el fondo de la conducta denunciada, lo que implica una omisión de las funciones de conservación del acto jurídico que emite y más riesgoso aún, implica la emisión de pronunciamientos que no analizan todas las

cuestiones de fondo, afectando así, el principio de congruencia procedimental, debida motivación y debido procedimiento.

Esta omisión además, conforme se ha verificado, no resulta involuntaria, dado que hemos advertido, como lo es el caso de la Resolución N° 1964-2023/SPC-INDECOPI, que la Sala si puede pronunciarse sobre la resolución contractual, pero elige no hacerlo, a pesar de que en anteriores pronunciamientos, si lo hizo. Es decir que de manera intencional, la Sala procura mantener vigente la competencia sobre este tipo de casos, rehusando incluso a ser clara sobre si corresponde o no valorar la resolución del contrato a efectos de analizar la existencia o no de afectaciones a los consumidores, habiendo emitido incluso pronunciamientos contradictorios.

3. Corroboración de la Hipótesis planteada

De manera final, en base a los resultados obtenidos en base a cada uno de los objetivos planteados, podemos indicar que se ha podido verificar el planteamiento de la hipótesis dispuesta para la presente investigación, la cual se replica a continuación:

“Dado que el artículo 1428° del Código Civil establece que la resolución del contrato procede cuando una de las partes incumple una de sus obligaciones.

Es probable que la Sala Especializada en Protección al Consumidor del INDECOPI no esté considerando de manera adecuada los alcances de dicha figura jurídica al momento de resolver los casos en los que se aleguen infracciones en el marco de una relación de consumo.”

En razón de lo antes analizado, tanto teórica como documentalmente, se ha verificado que a pesar de la necesidad de que la autoridad administrativa emita un pronunciamiento sobre los argumentos referidos a la resolución contractual en casos vinculados a relaciones de consumo de compraventa de bienes inmuebles futuros, la Sala, que tiene en resumidas cuentas la facultad de dirigir el criterio resolutivo de los órganos de menor jerarquía, no se pronuncia sobre este extremo, lo omite intencionalmente y pasa a resolver el fondo de la cuestión, ocasionando con ello, la emisión de pronunciamientos contrarios al principio de congruencia procedimental y

debido procedimiento, lo que a su vez implica incluso la emisión de pronunciamientos anulables y ocasionando inestabilidad jurídica en la postura de una autoridad administrativa de la relevancia del INDECOPI.

También se ha podido corroborar que, a pesar de encontrarse en la facultad y obligación en realidad, de emitir un pronunciamiento al respecto, la Sala no considera la resolución contractual como base para su pronunciamiento, limitándose en un último criterio a señalar que solo en aquel caso que se encuentre resuelto el contrato – y ello no esté en discusión – la denuncia podrá ser resuelta declarada improcedente por falta de interés para obrar.

Finalmente, hemos determinado que, las implicancias de una relación contractual que haya sido resuelta – que si bien es cierto no amerita una declaración judicial expresa – pues la resolución es una facultad de las partes – y solo en casos en los que la discusión se centre en a quien se le atribuye la responsabilidad de tal resolución será aquello que se discuta en la vía jurisdiccional – involucran un punto de inflexión de necesaria consideración al resolver una litis entre los administrados, que supone procedimientos legalmente establecidos en el Código Civil, con plazos claramente señalados e incluso, con alternativas de aplicación que no son valoradas por la Sala, lo que en buena cuenta, propicia pronunciamientos carentes de una debida motivación y con apego a la normativa vigente.

CONCLUSIONES

PRIMERA: Como primera conclusión, vinculada al objetivo e interrogante principal, tenemos que, respecto a las consecuencias de una resolución de un contrato de compraventa de bien futuro, se ha determinado que nuestro Código Civil en sus artículos 1428° y demás, se encuentran regulados los alcances y mecanismos de resolución de una relación contractual, lo que implica que cuando se aplica esta figura, los efectos y obligaciones del contrato dejen de tener efectos o sean exigibles a las partes, propiciando con ello otro tipo de obligaciones, como el pago de penalidades o incluso el nacimiento de la base para iniciar acciones civiles e inclusive penales. Dicho esto, en lo que respecta a la relación de consumo, la Sala Especializada en Protección al Consumidor ha determinado que, si bien la resolución contractual es un elemento importante a considerar para someter la litis a un análisis de fondo, no lo hace a fondo e inclusive, omite su consideración y evalúa íntegramente el conflicto, encontrando un límite únicamente en aquellos casos en los que se encuentra verificado que el contrato ya no tiene vigencia alguna por la existencia de una resolución avalada y aceptada por los intervinientes. Lo anterior implica entonces que, para la Sala Especializada en Protección al Consumidor, la resolución contractual no tiene la importancia incidental que se desprende de la propia norma e incluso algunos de sus propios pronunciamientos.

SEGUNDA: La resolución contractual en un contrato de compraventa de bien futuro se aplica en principio con apego a la normativa vigente del Código Civil, en caso que no se haya pactado una cláusula – condición resolutoria expresa – como las reguladas en el artículo 1430° del Código Civil, sin embargo, en caso no exista tal condición, se deberá aplicar el procedimiento regulado en el artículo 1428° del Código Civil que entre otros implica la atribución inequívoca de la responsabilidad por un incumplimiento en un contrato con obligaciones recíprocas y aplicar el procedimiento dispuesto en el artículo 1429° del Código Civil, lo que implica la remisión de una comunicación notarial a la parte a la que se le atribuye el incumplimiento de al menos 15 días calendario, bajo apercibimiento de que ante el incumplimiento persista luego de vencido tal plazo, el contrato se resuelva de pleno derecho. También existen los tipos de

resolución especiales regulados en los artículos 1433° (incumplimiento parcial) y 1434° (incumplimiento de obligaciones autónomas en contratos con obligaciones plurilaterales).

TERCERA: En los contratos de compraventa de bien futuro, al tratarse de contratos que implican la existencia de un bien sobre el cual se tiene certeza de sus características principales pero que existirá en un futuro, cumpliéndose así la finalidad del contrato, se tiene que se genera una expectativa razonable y tangible a los consumidores de que en efecto, el bien – por ejemplo un departamento – llegase a existir en el plazo pactado, lo que implica que tal expectativa se encuentra protegida por el contenido normativo del Código de Protección y Defensa del Consumidor, así mismo, el cumplimiento de las obligaciones que nazcan del contrato, se encuentran protegidas por un estándar de razonabilidad, diligencia y garantías que implica la consideración de los artículos 1° y 2° (deber de información), 18 y 19° (deber de idoneidad), 20° (garantías y servicio postventa); e incluso los que regulan la actividad inmobiliaria expresamente como los artículos 76° al 80° del Código de Protección al Consumidor. Por tanto, este tipo de contratos, fuera de las implicancias civiles que ostentan, también tiene protección en sede administrativa por parte del INDECOPI, en donde se procurará que los derechos reconocidos a los consumidores se respeten y se cumpla la finalidad de la normativa, que en síntesis, implica la reducción de la brecha de asimetría informativa que existe entre consumidores y proveedores y procurar que los administrados reciban siempre productos idóneos, y en caso no ocurra ello, que tengan la protección necesaria para restituir las cosas a un estado anterior a la afectación que se hubiese ocasionado.

CUARTA: De la revisión de las resoluciones emitidas en los años 2022 y 2023 – 44 (cuarenta y cuatro) resoluciones – se ha advertido que 4 (Cuatro) de estas no se encuentran relacionadas a la infracción principal denunciada, 15 (quince) tienen un pronunciamiento de forma y 25 (veinticinco) de estas se someten a un análisis de fondo. Al respecto, se tiene que de estas 25 (veinticinco) resoluciones con análisis de fondo, en 18 (dieciocho) se ha alegado la existencia o necesidad de un pronunciamiento sobre la resolución contractual, sin embargo, solo en 3 (tres) de estas la Sala hace referencia figura jurídica expresamente, mientras que solo

en 1 (una) se efectúa un análisis de procedencia vinculado a la resolución del contrato que se menciona en el expediente. En ese sentido, podemos concluir que la postura de la Sala es en principio omitir intencionalmente pronunciarse sobre este presupuesto, a pesar de encontrarse en la posibilidad de ello, incluso declarando la improcedencia de la denuncia, pero además, se puede concluir que la Sala no tiene una postura clara ni adecuada sobre el trámite a darle a casos en los que la conducta denunciada se encuentre vinculada a un contrato ya resuelto, puesto que como se ha visto, opta por (i) resolver el fondo de la cuestión sin tomar en cuenta la resolución contractual, (ii) pronunciarse sobre la resolución, alegando que no es relevante para resolver el caso, en tanto se trata de bienes jurídicos protegidos distintos y finalmente (iii) declarar la improcedencia de la denuncia por falta de interés para obrar, al considerar que el contrato resultado implica que no existe nada que reclamar entre los intervinientes del contrato. Lo anterior, contribuye a la vulneración de diversos principios como el del debido procedimiento, congruencia, confianza legítima, predictibilidad e incluso, la debida motivación, pudiendo ser cuestionadas estas afectaciones en la vía Contencioso Administrativa y eventualmente, acarrear la declaración de nulidad del pronunciamiento, debilitando además la certeza en la institución y finalmente, afectando a los usuarios de la entidad pública.

RECOMENDACIONES

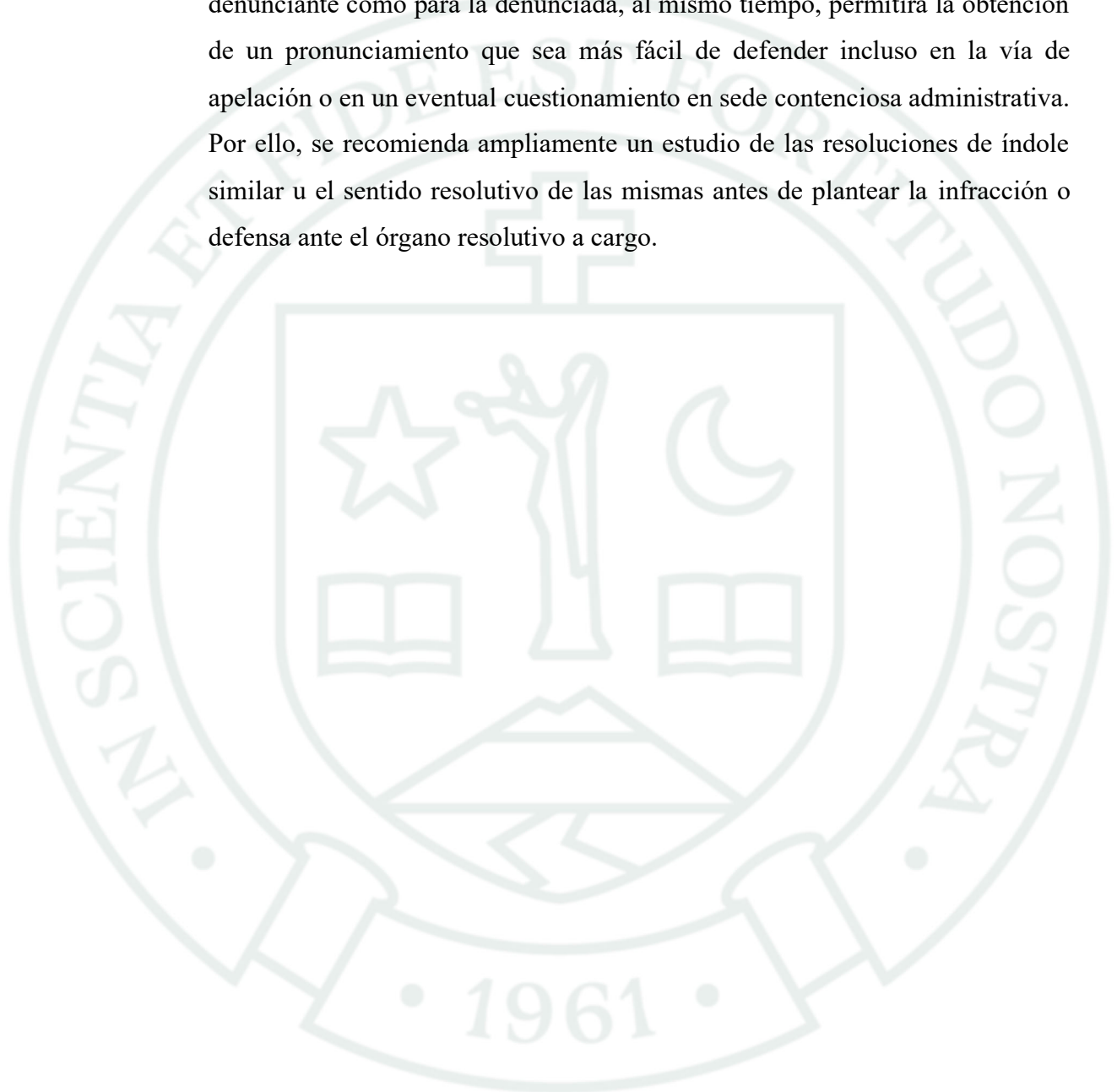
PRIMERO: Se recomienda que a nivel de la autoridad administrativa que resuelve los conflictos entre consumidores y proveedores, ya no solo de servicios o productos inmobiliarios, sino respecto de todas aquellas relaciones de consumo, en las que se alegue o se solicite la consideración de un contrato resuelto por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes, que emitan un pronunciamiento sobre este extremo, en la medida de que omitir hacer ello involucra la afectación de diversos principios legales. Del mismo modo, de la mano con esta recomendación, se hace necesario que la autoridad administrativa a través de sus órganos resolutiveos, definan una postura sobre como se deben resolver estos casos, estableciendo un criterio uniforme para este tipo de circunstancias, en pro de los usuarios finales de estos procedimientos.

SEGUNDO: Se recomienda que la autoridad administrativa que tiene a cargo la resolución de este tipo de procedimientos, que procure capacitar adecuadamente a su personal en temas relacionados a resolución contractual y su aplicación a los contratos y relaciones de consumo, así como la importancia de la determinación de la vigencia de la relación contractual antes de emitir un pronunciamiento de fondo.

TERCERO: A los partícipes de este tipo de relaciones jurídicas, se recomienda que tomen en consideración siempre las implicancias de la resolución contractual que pueden presentarse, sobre todo, en los casos en los que el bien materia de contratación sea uno supeditado a una condición suspensiva, lo que implica que siempre deberían procurar que en los contratos con prestaciones recíprocas se establezcan cláusulas resolutorias expresas que impliquen alternativas para que ante el incumplimiento de las obligaciones contraídas, la obligación quede resuelta de hecho y con ello eviten el trámite de los artículos 1428° y 1429° del Código Civil, puesto que ello abre la puerta a cuestionamientos sobre la responsabilidad del incumplimiento que necesariamente deberán ser resueltos en la vía judicial.

CUARTO: A los abogados y/o representantes legales que asumen la defensa de los procedimientos administrativos que involucran afectaciones de este tipo, se recomienda que tomen en cuenta las implicancias y los mecanismos para

resolver un contrato de compraventa de bien futuro, incluyendo la necesidad e insistencia para que en sede administrativa se emita un pronunciamiento en caso se haya solicitado o dado la resolución del contrato. Conocer el criterio establecido por la Sala, o al menos el sentido en el que se han resuelto este tipo de casos, permitirá una defensa mucho mas adecuada, tanto para la parte denunciante como para la denunciada, al mismo tiempo, permitirá la obtención de un pronunciamiento que sea más fácil de defender incluso en la vía de apelación o en un eventual cuestionamiento en sede contenciosa administrativa. Por ello, se recomienda ampliamente un estudio de las resoluciones de índole similar u el sentido resolutivo de las mismas antes de plantear la infracción o defensa ante el órgano resolutivo a cargo.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Apac, H. G. (2011). El Procedimiento Trilateral: ¿Cuasijurisdiccional?
- Arámbulo-García, L. (2018). Incumplimiento y resolución contractual Extrajudicial: Una propuesta de modificación del Artículo 1429° del Código Civil Peruano. Piura: Universidad de Piura.
- ARANZAMENDI, L. (s.f.). La Investigación Jurídica. Diseño del Proyecto de Investigación. Estructura y Redacción de Tesis. Arequipa: Grijley.
- Arce Rojas, D. (2003). El contrato de obra, razones de las órdenes de cambio o reclamaciones de los contratistas. VNIVERSITAS, 281-296.
- ARIAS SCHREIBER PEZET, M. (2011). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Contratos–Nominados. Lima.
- ARNAU MOYA, F. (2009). Lecciones de Derecho Civil II: Obligaciones y contratos. Valencia: Universitat Jaume I.
- Bernardis, L. M. (1985). La garantía Procesal del Debido Proceso. Lima: Cusco SA Editores.
- Bromley, P. M. (1987). Bromley's Family Law. Londres: Butterworths.
- Calderon, J. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. EURE (Santiago). [https://doi.org/https://doi.org/10.4067/s0250-71612015000100002](https://doi.org/10.4067/s0250-71612015000100002)
- Camacho, G. (2003). Código Civil Comentado por los 100 mejores Especialistas - Contratos General.
- Cari, J. M. (2020). El Procedimiento Administrativo Trilateral en El Perú.
- Carrasco, M. A. (s.f.). La Ley El Ángulo Legal de la Noticia. <https://laley.pe/art/10853/5-jurisprudencias-clave-sobre-el-estado-de-necesidad-para-fijar-pension-de-alimentos>
- Carrion, J. D. (2007). Tratado de Derecho del Consumidor en el Perú. Lima: Fondo Editorial de la Universidad San Martín de Porres.
- CEAR-Euskadi. (2021). Diccionario de Asilo. <https://diccionario.cear-euskadi.org/principio-del-interes-superior-dela-menor/>
- COCA GUZMÁN, S. J. (2020). Derecho civil: Obligaciones de hacer (artículo 1148 del Código Civil. https://lpderecho.pe/derecho-civil-obligaciones_de_hacer/
- Código Civil del Perú Actualizado. (1984).
- Constitución Política del Perú. (1993). Perú.
- Decreto Legislativo 807 . (1996). Ley sobre Facultades, Organización y Funciones.

- DERECHO, L. L. (s.f.). <https://lpderecho.pe/el-procedimiento-administrativo-concepto-sujetos-estructura-y-tipos/>
- Durand Carrión, J. B. (2010). Determinacion del Derecho del Consumidor como Disciplina Juridica Autonoma. Derecho y Sociedad - Asociacion Civil, 69.
- INDECOPI. (enero de 2022). Consultas Públicas de Expedientes - INDECOPI. Consulta de Expedientes:
<https://servicio.indecopi.gob.pe/portalsAE/Expedientes/consultaSumario.jsp?pIdAreaMenu=119>
- INDECOPI, S. E. (13 de 01 de 2025). Resolución N° 091-2025/SPC-INDECOPI. Lima, Perú.
- INEI. (2016). Encuesta Nacional de Programas Estrategicos 2011-2015. Instituto Nacional de Estadistica e Informatica, Lima. <http://www.regionlalibertad.gob.pe>.
- Intelectual, I. N. (Actualizado al 2025). Código de Protección y Defensa del Consumidor - Ley N° 29571.
- Jesús, G. P. (1985). El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva (Segunda edición ed.). Lima: Civitas.
- Lavalle, M. d. (1997). Compraventa de bien futuro. Ius Etveritas, 91-92.
- Lavalle, M. d. (s.f.). La libertad de Contratar. (P. U. Perú, Ed.) THEMIS - Revista de Derecho, 7-14.
- Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444. (2019).
<https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0005/13-texto-unico-ordenado-de-la-ley-27444-ley-de-procedimiento-administrativo-general-1.pdf>
- Ministros, C. d. (2008). Decreto Legislativo que aprueba la ley de organización y funciones del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI - Decreto Legislativo 1033.
- Ministros, P. d. (2021). Decreto Supremo 032-2021 " Decreto que apruba la graduacion, metodología y factores para la determinacion de la smitlas que impongan los órganos resolutivos del INDECOPI".
- MINJUS. (s.f.). MINJUS. <https://www.minjus.gob.pe/conciliacion-extrajudicial/>
- MONROY GÁLVEZ, J. (1994). El artículo VI del Título Preliminar del Código Civil peruano de 1984 (30 ed.). Lima: Themis. Revista de derecho.
- Napurí., C. G. (s.f.). <https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/que-es-la-proteccion-y-defensa-al-consumidor>
- Parada, R. (2010). Derecho administrativo TOMO I Parte General. Buenos Aires: Marcial Pons.

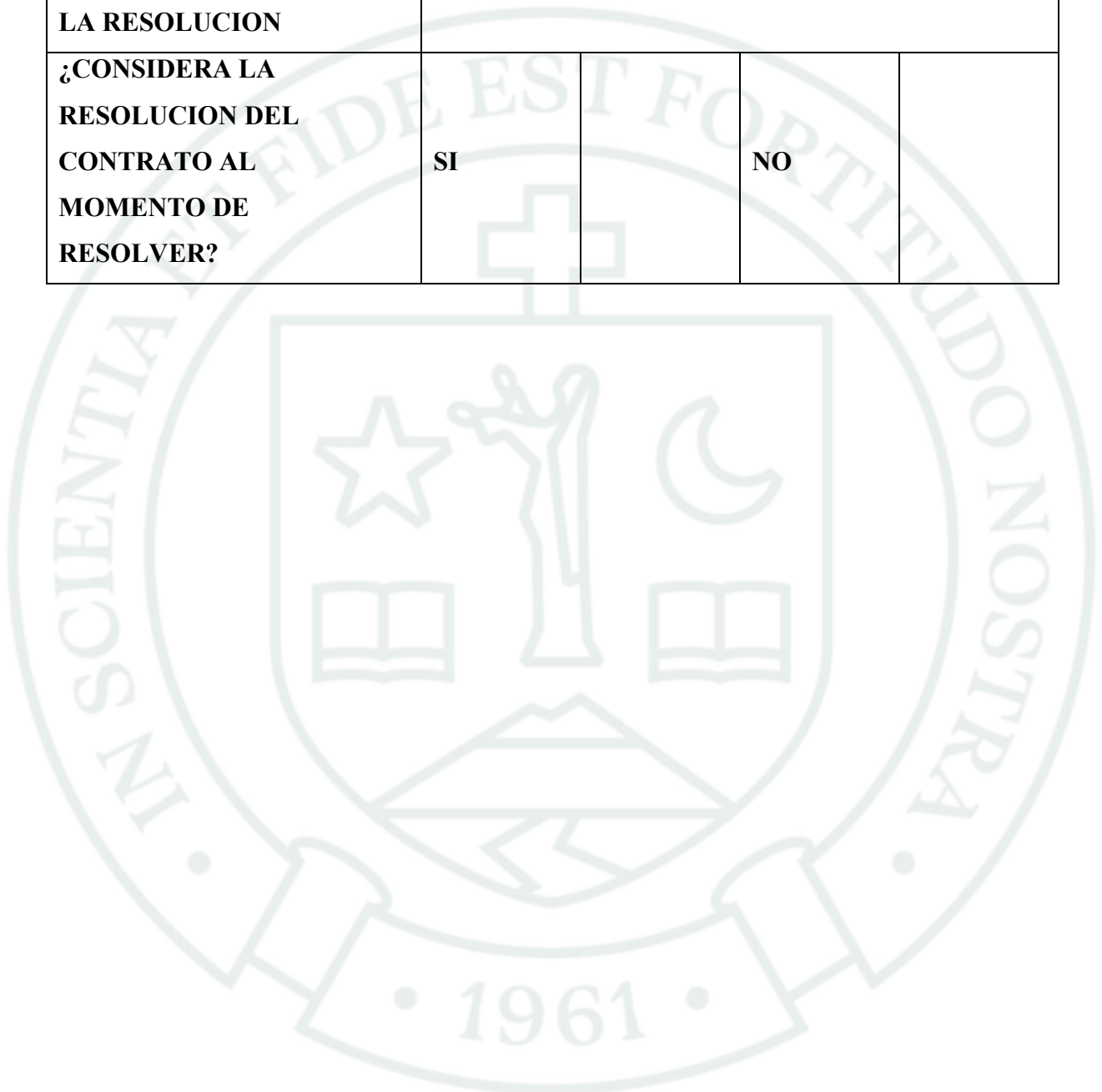
- Pérez, J. G. (1985). El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva (Segunda Edición ed.). Lima: Civitas.
- Perú, D. d. (s.f.). <https://www.defensoria.gob.pe/blog/como-tramitar-una-pension-de-alimentos/>
- Perú, P. J. (s.f.).
https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_tramites_judiciales/requisitos_procedimientos/alimentos
- Piris, C. (2000). Evolución de los derechos del consumidor. Argentina: Universidad Nacional del Nordeste. <http://www.unne.edu>.
- Poder Judicial del Perú. (2012). Diccionario Jurídico del Poder Judicial.
- Romero Zavala, L. (1999). Teoría General de los Contratos (Vol. Libro VII del Código Civil. Sección Primera (artículos 1351 al 1425)). Editora FECAT.
- Sandoval, J. L. (201). ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE TESIS. Arequipa.
- Tribunal de Protección al Consumidor, C. (2015). Directiva N° 001-2015/TRI-INDECOPI. TUO Código Procesal Civil. (1993).
- TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General (Vols. DS N° 006-2017-JUS). (2020). Perú: Decreto Supremo que Aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444.
- Vid. Hesse, K. (s.f.). Constitución y Derecho Constitucional, en Manual de Derecho Constitucional.



ANEXOS

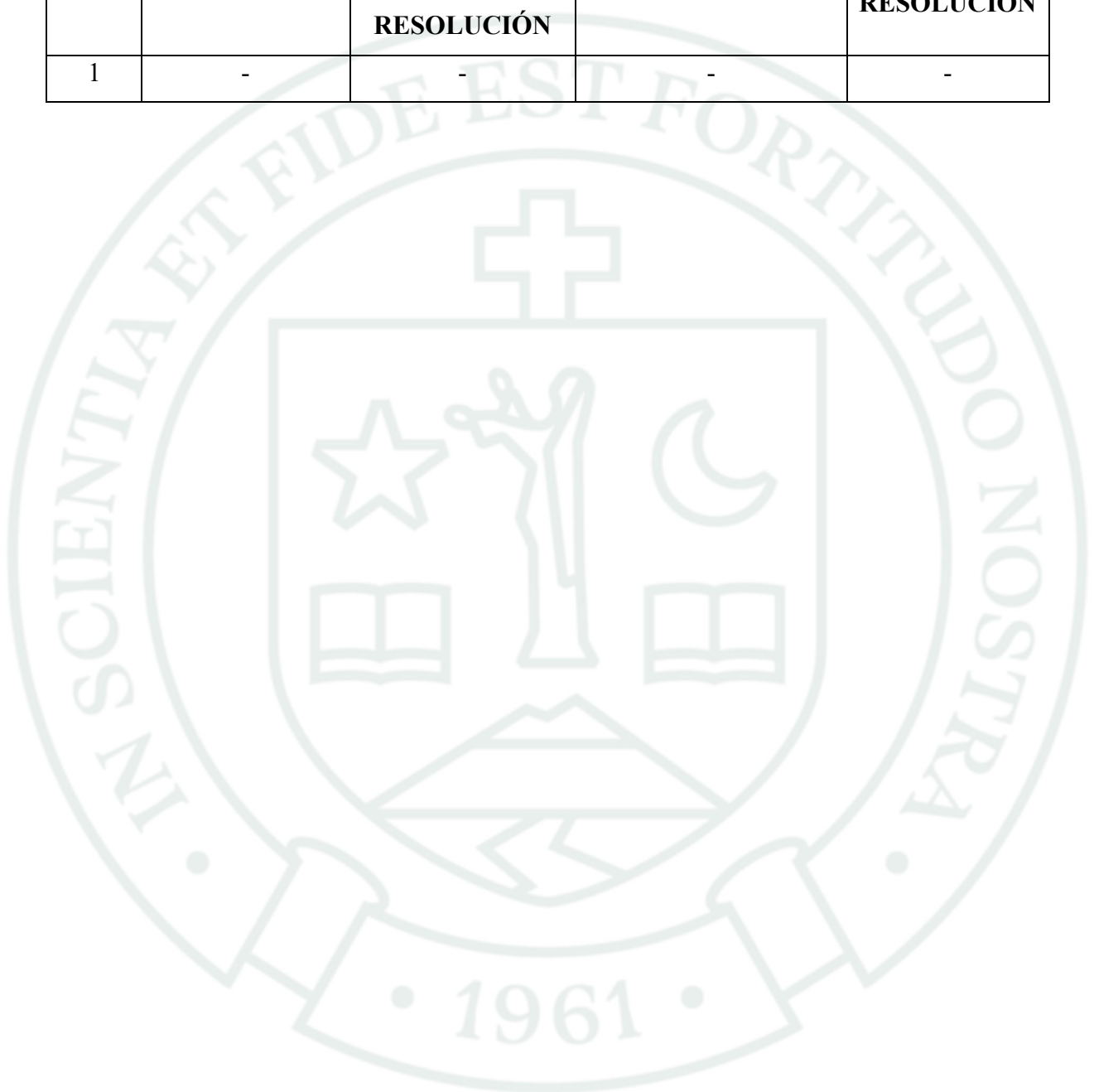
Anexo 01: Ficha de observación.

FICHA DE OBSERVACION ESTRUCTURADA				
N° DE RESOLUCION				
SENTIDO RESOLUTIVO DE LA RESOLUCION				
¿CONSIDERA LA RESOLUCION DEL CONTRATO AL MOMENTO DE RESOLVER?	SI		NO	




Anexo 02: Ficha de identificación de resoluciones.

ÍTEM	N° DE RESOLUCIÓN	OBJETO DE ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN	INCUMPLIMIENTO DENUNCIADO	SENTIDO DE LA RESOLUCION
1	-	-	-	-




Anexo 03: Solicitud de Acceso a la Información y Respuesta.


 USO INTERNO	Solicitud de Acceso a la Información Pública	Página: 1 de 1
 FORMULARIO	SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (Procedimiento Administrativo Estandarizado de Acceso a la información Pública creada u obtenida por la entidad, que se encuentre en su posesión o bajo su control aprobado por el DS N° 164-2020-PCM)	N° DE REGISTRO
I. FUNCIONARIO RESPONSABLE DE ENTREGAR LA INFORMACIÓN: A quien corresponda.		
II. DATOS DEL SOLICITANTE:		
APELLIDOS Y NOMBRES/RAZÓN SOCIAL CUADROS SALAZAR YUL SANTIAGO		DOCUMENTO DE IDENTIDAD DNI/LM/CE/OTRO 71768451
DOMICILIO		
AV/CALLE/JR./PSJ. -	N°/DPTO./INT. MZ C, LOTE 3	DISTRITO CERRO COLORADO
		URBANIZACIÓN ADUCA
PROVINCIA AREQUIPA	DEPARTAMENTO AREQUIPA	CORREO ELECTRÓNICO LEGAL.CUADROS@GMAIL.COM
		TELÉFONO 96572278
III. INFORMACIÓN SOLICITADA:		
SOLICITO SE ME REMITA EN FORMATO OCR O QUE TENGA LA CAPACIDAD DE BÚSQUEDA, DE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS POR LA SALA ESPECIALIZADA EN PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR – ÚNICAMENTE EN PROCEDIMIENTOS INICIADOS A PETICIÓN DE PARTE - DE LOS AÑOS 2022 (1 DE ENERO DEL 2022) AL 2024 (13 DE SEPTIEMBRE 2024) EN LOS QUE SE DISCUTAN PROCEDIMIENTOS QUE INVOLUCREN <u>LA RESOLUCIÓN DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO DE INMUEBLES Y LA DEVOLUCIÓN DEL MONTO PAGADO, ASÍ COMO AQUELLOS QUE VERSEN SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE LA ENTREGA DE BIENES DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO DE INMUEBLES.</u>		
Para la recopilación de la información solicitada, no es necesario establecer diferenciación alguna respecto del artículo imputado como tipo infractor.		
La información solicitada será utilizada para la elaboración de un trabajo de investigación para postgrado.		
*Tomando en consideración que, la Sala Especializada en Protección al Consumidor, es el órgano que emite las solicitadas resoluciones, tiene el deber de custodia y difusión a través de los canales de transparencia implementados por el estado, así, conforme pronunciamientos del Tribunal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Sala se encuentra obligada a remitir la información solicitada en su integridad dentro de los plazos legales establecidos en la Ley 27806.		
* Cabe indicar que la información solicitada no se encuentra inmersa dentro de las excepciones y prohibiciones establecidas en la Ley de Transparencia, en tanto es información emitida de manera pública, siendo que en los casos de expedientes declarados confidenciales, se deberán disponer las acciones para el ocultamiento de los datos personales y financieros de las partes, mas no el sentido resolutivo del documento solicitado.		
IV. DEPENDENCIA DE LA CUAL SE REQUIERE LA INFORMACIÓN:		
SALA ESPECIALIZADA EN PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR		
V. FORMA DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN (MARCAR CON UNA "X")		

F-OAF-01

Vigencia de formato:

	Solicitud de Acceso a la Información Pública	Página: 1 de 1
USO INTERNO		

COPIA SIMPLE	CD	CORREO ELECTRÓNICO	X	OTRO		
--------------	----	--------------------	---	------	--	--

APELLIDOS Y NOMBRES CUADROS SALAZAR YUL SANTIAGO <hr/>  <p style="text-align: center;"> Yul Cuadros Salazar ABOGADO C.A.A. 14727 </p>	FECHA Y HORA DE RECEPCIÓN <i>Presentado a través de MDPV</i>
FIRMA _____	

OBSERVACIONES:

- Solicito que la información sea remitida mediante correo electrónico a la dirección legal.cuadros@gmail.com, no siendo necesario por tanto, acreditar el pago de ningún tipo de tasa.
- La presente solicitud, tiene la intención de obtener la copia de las resoluciones, por tanto, NO corresponde que se remitan únicamente los números de resolución y/o de expedientes, por cuanto la solicitud es expresa en su sentido, debiendo remitirse LAS RESOLUCIONES.
- Dado que la solicitud es expresa y referida a la documentación que se encuentra bajo resguardo inequívoco de la entidad emplazada, no correspondería que se solicite la ampliación del plazo legal de 10 días hábiles, de acuerdo con el criterio establecido por el Tribunal de Transparencia y Acceso a la Información Pública
- Tomar en cuenta pronunciamientos recaídos en los expedientes:
 - o 4865-2013-PHD/TC
 - o 02814-2008-PHD/TC
 - o 00988-2020-JUS/TTAIP
 - o Otros.

F-OAF-01

Vigencia de formato:



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

San Borja, 29 de Septiembre de 2024
CARTA N° -2024-OAF/INDECOPI

Señor:
YUL SANTIAGO CUADROS SALAZAR
Ciudad. -

Asunto : Respuesta a solicitud de acceso a la información pública.

Referencia : a) Escrito s/n de fecha 14 de setiembre de 2024
b) Memorandum N° 002871-2024-SPC/INDECOPI

Me dirijo a usted, con relación a la solicitud de información presentada mediante el escrito de la referencia, en el que solicita *EN FORMATO OCR O QUE TENGA LA CAPACIDAD DE BUSQUEDA, DE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS POR LA SALA ESPECIALIZADA EN PROTECCION AL CONSUMIDOR – ÚNICAMENTE EN PROCEDIMIENTOS INICIADOS A PETICION DE PARTE - DE LOS AÑOS 2022 (1 DE ENERO DEL 2022) AL 2024 (13 DE SEPTIEMBRE 2024) EN LOS QUE SE DISCUTAN PROCEDIMIENTOS QUE INVOLUCREN LA RESOLUCION DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO DE INMUEBLES Y LA DEVOLUCION DEL MONTO PAGADO, ASÍ COMO AQUELLOS QUE VERSEN SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE LA ENTREGA DE BIENES DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO DE INMUEBLES.*

Al respecto, mediante memorando de la referencia, la Sala Especializada en Protección al Consumidor informa lo siguiente:

En relación con la solicitud formulada por administrado referida a las resoluciones que versen sobre "la resolución de contratos de compraventa de bien futuro de inmuebles y la devolución del monto pagado", la Secretaría Técnica de la Sala cumple con señalar que nuestras bases de datos electrónicas correspondientes a los sistemas de gestión y administración de expedientes no cuentan con los criterios de agrupación específicos requeridos por la usuaria en su solicitud, ni tampoco estamos obligados a efectuar el registro de la información bajo los parámetros detallados en el primer párrafo de la presente. En ese sentido, no contamos con una base de datos electrónica que permita a este despacho procesar y entregar la información pedida, bajo los términos específicamente requeridos por el administrado en su solicitud.

Por otro lado, con respecto a las resoluciones en materia de "incumplimiento de la entrega de bienes de compraventa de bien futuro de inmuebles", la Secretaría Técnica de la Sala ha realizado una búsqueda en nuestros sistemas de administración de expedientes al 25 de setiembre de 2024, identificando que, desde el 01 de enero de 2022 al 31 de agosto de 2024, la Sala ha concluido un total de sesenta y ocho (68) procedimientos de apelación a cargo de este órgano resolutorio, los cuales versan sobre demora en la entrega del bien inmueble. En ese sentido, se adjunta el enlace que contiene las resoluciones respectivas: [Información solicitada](#).

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
JORGE CARLOS PASTOR BALLON
Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas

Exp.2558-2024/OAF



2021 - 2024

Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual
Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e Integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://enlinea.indecopi.gob.pe/verificador/> e ingresando el siguiente código de verificación: LWQXPGJ

