

INDECOPI publica “Guía sobre productos y servicios inmobiliarios”

**Payet
Rey
Cauvi
Pérez**



El 24 de setiembre de 2024, el Institucional Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (el “INDECOPI”) presentó la “Guía sobre productos y servicios inmobiliarios” (la “Guía”).

La Guía tiene por finalidad proporcionar información al consumidor sobre, entre otros, sus derechos durante el proceso de compra de un inmueble y las obligaciones a cargo del proveedor en el marco de dicha relación de consumo.

A continuación, exponemos los aspectos más relevantes de la Guía:

1 ¿Qué es un proveedor inmobiliario?

De acuerdo con la Guía, un “proveedor inmobiliario” es aquella persona natural o jurídica que se dedica a la venta de inmuebles de **manera habitual** y que tiene la finalidad de **permanecer en el mercado inmobiliario**.

2 ¿Cuáles son las etapas del proceso de compra de un bien inmueble?

La Guía divide el proceso de compra de inmuebles en tres etapas en las que el consumidor y proveedor se relacionan:

a. Primera etapa: Publicidad y solicitud de información

En esta etapa, el consumidor recibe información sobre el producto o servicio inmobiliario mediante la publicidad que desarrolla el proveedor inmobiliario. Inclusive, en esta etapa el consumidor puede separar el inmueble y suscribir el contrato respectivo.

De acuerdo con la Guía, el proveedor inmobiliario tiene la obligación de proporcionar información clara, veraz y accesible en el transcurso de esta etapa, para lo cual debe implementar medidas para que el consumidor acceda, como mínimo, a la siguiente información:



- **Información o datos del proveedor:** Datos de identificación (DNI, RUC, partida registral y representantes legales, según corresponda), métodos de contacto vigentes (teléfono, correo electrónico o página web), sus antecedentes y su comportamiento en el mercado de productos y servicios inmobiliarios.

NOTA: Según la Guía, el proveedor inmobiliario tiene la obligación de informar sobre la existencia de la "[Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias](#)", y el portal "[Mira a quién le compras](#)".



- **Información sobre el inmueble:** Descripción del inmueble, cantidad de unidades inmobiliarias y sus características relevantes, la partida registral del inmueble, sus planos, entre otros.



- **Información de la operación de compraventa:** Vigencia de la oferta, el precio de venta del inmueble, cronograma de pagos (en caso de cuotas), las condiciones del financiamiento en caso el precio de venta sea financiado por el propio proveedor inmobiliario, canales para la atención de consultas, quejas y reclamos, entre otros. Asimismo, se debe informar el monto al que ascenderá la retención de dinero en caso el proveedor inmobiliario aplique una cláusula penal por incumplimiento de contrato.

NOTA: De acuerdo con la Guía, en la venta de inmuebles sobre planos o de bienes futuros, el proveedor debe devolver el íntegro de los pagos adelantados efectuados por todo concepto a sola solicitud del consumidor, en aquellos casos en los cuales la prestación no se llegue a ejecutar por causa atribuible al proveedor inmobiliario.

b. Segunda etapa: Contratación y pagos

En esta etapa, una vez que el consumidor ha recibido la información debida y suficiente para decidir la compra del inmueble, suscribe el contrato de compraventa y realiza el pago (parcial o total) del precio del inmueble.

Según la Guía, en esta etapa el proveedor asume la obligación de elaborar un contrato de compraventa que debe contener, entre otros, la siguiente información: (i) la identificación de las partes contratantes y del inmueble materia de venta, (ii) identificación de la partida registral del inmueble o del terreno matriz, (iii) el precio de venta, la forma y plazo de pago, (iv) el plazo, fecha y las condiciones sobre la entrega del inmueble, (v) penalidades por incumplimiento de obligaciones, y (vi) los mecanismos de solución de controversias.

c. Tercera etapa: Entrega del bien

Durante esta etapa, el consumidor tiene el derecho a expresar por escrito, en el acta de entrega del inmueble, su aprobación o desaprobación sobre las características, condiciones y estado del bien recibido, y si estas corresponden a las establecidas en el contrato de compraventa. De no corresponder, el proveedor deberá corregir dicha situación a través del saneamiento de los aspectos que no se condicen con lo pactado u ofrecido.

Asimismo, el proveedor inmobiliario debe entregar al consumidor el manual de uso de propietario que tendrá: (i) la descripción de los componentes del inmueble, (ii) los cuidados para el mantenimiento del inmueble y (iii) posibles riesgos por mal uso.

Cabe señalar que el proveedor también tiene la obligación de implementar procedimientos para ofrecer información completa respecto a los períodos de garantía, esto es, el plazo para reparar los defectos que se presenten después de la entrega del inmueble. Asimismo, el proveedor debe brindar servicios para la recepción y atención de sugerencias, reclamos, solicitudes y quejas.

3

¿Cuáles son las consecuencias de incumplir con la normativa de consumo?

De acuerdo con el Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571 (el "CODECO"), los proveedores inmobiliarios que no cumplan con las obligaciones antes mencionadas y las establecidas en el CODECO se encontrarán expuestos a las siguientes consecuencias:

- a. La imposición de multas de hasta 450 UIT (S/ 2'317,500.00);
- b. Las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor inmobiliario también podrían ser responsables solidarios por la conducta infractora y ser sancionados con multas de hasta 5 UIT (S/ 25,750.00) por infracción; y,
- c. El dictado de una medida correctiva, tales como: (i) reparación de los desperfectos, (ii) otorgamiento de inmuebles de similares características, (iii) devolución del dinero(incluido los intereses legales), entre otros.

Carlos Patrón
cap@prcp.com.pe

SOCIO

VER PERFIL



Julia Loret de Mola
jld@prcp.com.pe

SOCIO

VER PERFIL



David Kuroiwa
dkh@prcp.com.pe

SOCIO

VER PERFIL



Luciana Márquez
lma@prcp.com.pe

ASOCIADA

VER PERFIL

