

# Cambio de criterio sobre la responsabilidad del gerente general en el sector inmobiliario

## EL CASO

La Sala Especializada en Protección al Consumidor del Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual del INDECOPI (en adelante, la Sala) emitió la Resolución N° 743-2024/SPC-INDECOPI, en un procedimiento administrativo sancionador seguido por presuntas infracciones al Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código), cuya parte denunciada fue una Inmobiliaria y su Gerente General por no cumplir con la devolución de dinero después de no lograr entregar el bien inmueble.

## ARTÍCULO OBJETO DE ANÁLISIS

Según el artículo 111° del Código, excepcionalmente, atendiendo a la gravedad y naturaleza de la infracción, las personas que ejerzan la dirección, administración o representación del proveedor son responsables solidarios en cuanto participen con dolo o culpa inexcusable en el planeamiento, realización o ejecución de la infracción administrativa.

La determinación de responsabilidad solidaria de las personas naturales requiere la concurrencia, en principio, de las siguientes condiciones: a) Que un proveedor incurra en una infracción del Código; b) Que la persona involucrada se desempeñe en la dirección, administración o representación del proveedor infractor; y, c) Que dicha persona participe (acción concreta o a través de una omisión) en el planeamiento, realización o ejecución de la conducta infractora, con dolo o culpa inexcusable.

## CRITERIO ANTERIOR A LA RESOLUCIÓN N° 743-2024/SPC-INDECOPI

En los casos en donde se analiza la responsabilidad administrativa del gerente general, la interpretación de la Sala era que la condición de representante, por sí sola, no genera una responsabilidad por el artículo 111° del Código. Es la participación activa del gerente general en la conducta infractora con dolo o culpa inexcusable, que implica un nexo causal entre la acción u omisión del representante y la conducta infractora atribuida al proveedor; existiendo así una participación directa.

### CAMBIO DE CRITERIO

En el caso, la Sala modificó el criterio de evaluación de la participación del gerente general para los casos de infracciones en materia de servicios inmobiliarios, ya que, afectan significativamente a los consumidores justificando un análisis más riguroso de la responsabilidad del gerente general para verificar si omitió cumplir con sus funciones de administración o gestión establecidas en la Ley General de Sociedades y en el estatuto del proveedor o en el documento de nombramiento respectivo; concluyendo así que el gerente general tiene la función de supervisión y gestión para asegurar que se cumplan las actividades vinculadas con la realización del objeto social de la inmobiliaria, tales como construir, entregar la posesión, trasladar la propiedad, entre otros.

Para cualquier consulta respecto a esta información, comunicarse con nosotros a cualquiera de las siguientes direcciones de correo electrónico:

- [monicagermany@esola.com.pe](mailto:monicagermany@esola.com.pe)
- [jossimarjimenez@esola.com.pe](mailto:jossimarjimenez@esola.com.pe)



Mónica Germany  
Socia



Jossimar Jiménez  
Asociado