



CONSUMIDOR

CONTRATOS
BAJO LA LUPA

La Sala Especializada en Protección al Consumidor del Indecopi está adoptando criterios más severos al evaluar controversias en torno a contratos inmobiliarios. En una reciente resolución, la Sala analizó si la penalidad impuesta por una empresa inmobiliaria sobre una clienta era proporcional y puso bajo la lupa el monto de la penalidad acordado en el contrato. La cláusula fue declarada como

abusiva, a pesar de que la compradora había aceptado firmarla. “Ya no será suficiente que las cláusulas estén en el contrato, ahora solicitarían algún medio probatorio adicional”, afirma Fiorrella Zumaeta, socia de Miranda Amado Abogados.

El nuevo criterio refuerza la obligación de las empresas del sector inmobiliario – el segundo más sancionado por Indecopi (SE1963) – de tomar mayores precauciones para evitar sanciones y riesgos legales. El caso que originó la decisión involucra a una clienta que denunció a una inmobiliaria por aplicarle

una penalidad del 30% del valor total del terreno, tras desistir de seguir con la compra.

La Comisión de Protección al Consumidor no halló infracción por parte de la empresa, pero la Sala sí consideró que la penalidad era desproporcionada. “El Indecopi ingresa a actividades contractuales de privados. Y lo hace en muchos aspectos, pero uno al que no puede ingresar es el precio. Sí puede establecer ciertas limitaciones a la libertad contractual, pero no suele y no puede limitar la libertad de precios”, dice Robert Venero, socio de Díez Canseco.

La agencia también concluyó que la clienta no fue debidamente informada sobre la penalidad, pese a que figuraba en el contrato. “La resolución considera que debió existir una declaración jurada”, precisa Verónica Vergaray, socia

de Philippi Prietocarrizosa Ferro DU & Uría.

El criterio introduce un nuevo estándar al sostener que la firma del contrato no acredita el conocimiento pleno de sus cláusulas, a pesar de que se trata de un sector en el que el comprador sí toma conocimiento de las condiciones, ya que suele haber negociaciones previas. “No son cláusulas tipo, como en el sector bancario”, dice Rafael Gonzalez, gerente de Gestión Inmobiliaria de BDO Perú.

“Ya no será suficiente que las cláusulas estén en el contrato”

Frente a esta decisión, las inmobiliarias podrían incorporar nuevas obligaciones contractuales, como medidas de validación adicional o cambios en los procesos de información previa. “Podrían realizar una fase previa de información donde se firmen declaraciones juradas”, considera Alex Sosa, socio del Estudio Muñiz. (TOT)

MARCO LEGAL

Incertidumbre bancaria
garantizada

Miguel Viale,
Socio de CMS Grau

La nueva Ley de Garantías Mobiliarias acarrea serios riesgos para el sector financiero y las pymes. Y requiere una urgente revisión.

La nueva Ley de Garantías Mobiliarias, vigente desde marzo, genera serios e inadvertidos riesgos para las empresas del sistema financiero. Y es que, aunque busca facilitar el acceso al crédito para las pymes, esta contiene inconsistencias que debilitan la confianza de los acreedores.

La norma crea una plataforma digital llamada SIGM, que publica las garantías sobre bienes muebles, sin necesidad de que haya una calificación registral o una intervención notarial. Se trata de un cambio que, en teoría, apuesta por la transparencia, la modernidad y la eficiencia. Pero el problema aparece cuando un mismo bien dado en garantía tiene varios acreedores.

Antes, la regla era clara: el que registraba primero su garantía sobre el bien tenía el “mejor derecho”. La nueva ley, sin embargo, establece una diferencia entre garantías

con y sin posesión. Así, le otorga prioridad al acreedor que tomó posesión del bien otorgado en garantía, en perjuicio de cualquier otro acreedor e incluso de aquel que publicó primero su garantía en la plataforma SIGM. Esto genera la existencia de dos sistemas paralelos: uno transparente y digital (SIGM), y otro opaco y propenso a disputas (posesión).

Para los bancos el riesgo es serio. Pueden revisar el SIGM, verificar que un bien no fue dado en garantía y otorgar un crédito para que, luego, aparezca otro acreedor con una garantía mobiliaria asegurando que tenía la posesión del bien, sin haber registrado su garantía. La nueva norma privilegiará a ese acreedor en posesión, en perjuicio del banco.

Esta incertidumbre acarrea dos efectos para los bancos: se aseguran elevando las tasas o exigiendo garantías adicionales. Y las primeras afectadas serán las pymes, ya que, si las garantías mobiliarias dejan de ser confiables, se rompe el puente entre los activos de una empresa y su capacidad de financiamiento.

Hoy, resulta urgente corregir para no quebrar la confianza del sistema en las garantías, preservar la seguridad jurídica y cumplir la promesa de brindar acceso al crédito. ■