PROCEDENCIA	:	COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL
DENUNCIANTE	:	PARAÍSO INMOBILIKE CORPORATION S.A.C.[1]
DENUNCIADA	:	INMOBILIARIA MUÑOZ E.I.R.L. (ahora INMOBILIARIA MUÑOZ S.A.C.)[2]
MATERIAS	:	COMPETENCIA DESLEAL CLÁUSULA GENERAL SABOTAJE EMPRESARIAL
ACTIVIDADES	:	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

SUMILLA: se CONFIRMA la Resolución 223-2025/CCD-INDECOPI del 21 de octubre de 2025, en el extremo que declaró infundada la denuncia de Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C. contra Inmobiliaria Muñoz S.A.C. por la presunta realización de actos de competencia desleal en la modalidad de infracción a la cláusula general, supuesto establecido en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal.

El fundamento de tal decisión es que la fotografía cuestionada no contiene elementos referidos a la venta de lotes de un proyecto inmobiliario. En tal escenario, la sección del mirador construido por Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C. que se muestra en dicha imagen aparece solo como parte del entorno visual. De esta forma, el público expuesto a la mencionada fotografía no lo percibirá como un beneficio asociado a la compra de los inmuebles que ofrecería la denunciada en "Playa Paraíso".

Por otra parte, se CONFIRMA la Resolución 223-2025/CCD-INDECOPI del 21 de octubre de 2025, que declaró infundada la denuncia de Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C. contra Inmobiliaria Muñoz S.A.C. por presuntos actos de competencia desleal en la modalidad de sabotaje empresarial, supuesto establecido en el artículo 15 del Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal.

Dicha decisión se sustenta en que la carta notarial controvertida, enviada por Inmobiliaria Muñoz S.A.C. al señor [redacted], evidencia la intención de la denunciada de comprar directamente determinados terrenos al proveedor de la denunciante, además de exponer las razones comerciales que justificaban dicho acercamiento. En tal sentido, contrariamente a lo alegado en la denuncia, dicha comunicación no atribuye a Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C. la realización de cobros excesivos en su relación contractual previa con Inmobiliaria Muñoz S.A.C. Siendo así, la referida carta no resulta apta para

---

[1] Persona jurídica con RUC 20609904454.

[2] Persona jurídica con RUC 20609395916.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

afectar su vínculo comercial con el señor [redacted], de modo tal que se le excluya del mercado de venta de inmuebles.

Lima, 14 de agosto de 2026.

I. ANTECEDENTES

1. El 4 de enero de 2025, Paraíso Inmobilike Corporation S.A.C. (en adelante, Paraíso Inmobilike) interpuso denuncia contra Inmobiliaria Muñoz E.I.R.L. —actualmente Inmobiliaria Muñoz S.A.C.[3]— (en adelante, Inmobiliaria Muñoz) ante la Comisión de Fiscalización de la Competencia Desleal (en adelante, la Comisión), por la presunta realización de actos de competencia desleal en las modalidades de infracción a la cláusula general y sabotaje empresarial[4], supuestos previstos en los artículos 6 y 15 del Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal (en adelante, Ley de Represión de la Competencia Desleal). La denuncia fue sustentada en los siguientes argumentos:

   i) En el distrito de Huacho, compite con la denunciada en la comercialización de lotes. A inicios de 2024, vendió a Inmobiliaria Muñoz diversos lotes del predio "Terreno Eriazo Playa Chica – Paraíso". Sobre la base de tal adquisición, la denunciada promovió el condominio rústico "Portales del Paraíso".

   ii) La denunciada ha usado un mirador construido por la denunciante —ubicado de manera próxima a los lotes vendidos a la denunciada— para promocionar el condominio rústico "Portales del Paraíso". Ello da a entender a los clientes que dicha infraestructura forma parte de los beneficios de adquirir un inmueble en el referido proyecto, de manera que el uso del aludido mirador mejora su imagen y posición en el mercado.

   iii) El 28 de marzo de 2023, Inmobiliaria Muñoz remitió una carta notarial al señor [redacted] (en adelante, el señor [redacted]), proveedor de terrenos a Paraíso Inmobilike en Huacho. En tal misiva, la denunciada difamó a su empresa (con la afirmación "realizar supuestos pagos

---

[3] De acuerdo con la consulta en el portal de Sunat, el 13 de noviembre de 2025, Inmobiliaria Muñoz E.I.R.L. cambió su denominación social a Inmobiliaria Muñoz S.A.C.

[4] Paraíso Inmobilike también denunció: (i) presuntos actos de engaño, debido a que el proyecto inmobiliario de la denunciada, "Portales del Paraíso", induciría a error a los consumidores, ya que los lotes que ofrece serían funcionales; sin embargo, dicho proyecto tendría omisiones en infraestructura y legalidad; y (ii) presuntos actos de violación de normas, pues el proyecto inmobiliario de la denunciada, "Portales del Paraíso", no contaría con infraestructura básica ni con las autorizaciones administrativas necesarias para su desarrollo.

La denuncia, en los extremos antes señalados, fue admitida a trámite mediante Resolución s/n de 14 de febrero de 2025. No obstante, por Resolución 223-2025/CCD-INDECOPI del 21 de octubre de 2025, la Comisión declaró infundados dichos extremos, los cuales no han sido cuestionados en apelación, por lo que han quedado firmes. En tal sentido, no corresponde emitir pronunciamiento sobre tales supuestos de la denuncia en la presente resolución.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

excesivos y de mala fe en sus transacciones comerciales"). Su objetivo fue desacreditarla frente a su socio estratégico y establecer una comunicación directa con este último para que se vea excluida de la venta de los terrenos.

2. Mediante Resolución s/n del 14 de febrero de 2025, la Secretaría Técnica de la Comisión de Fiscalización de la Competencia Desleal (en adelante, la Secretaría Técnica de la Comisión) admitió a trámite la denuncia e imputó a Inmobiliaria Muñoz la presunta realización de los siguientes actos de competencia desleal:

   i) infracción a la cláusula general, debido a que Inmobiliaria Muñoz estaría utilizando el mirador construido por Paraíso Inmobilike, generando en los consumidores la percepción errónea de que dicha instalación forma parte de los beneficios de su compra, cuando en realidad es un bien privado de la denunciante;

   ii) sabotaje empresarial, pues Inmobiliaria Muñoz habría interferido indebidamente en la relación contractual entre Paraíso Inmobilike y su proveedor, el señor [redacted]. Dicha interferencia se habría realizado mediante el envío de una carta notarial en la que se le atribuían cobros presuntamente excesivos, con el objetivo de excluir a Paraíso Inmobilike de la venta de bienes inmuebles.

3. El 5 de mayo de 2025, Inmobiliaria Muñoz presentó sus descargos, manifestando lo siguiente:

   i) El acceso al mirador era para mostrar a sus clientes la vista de los terrenos que vienen siendo ofertados. No ha promocionado el mirador como parte de los terrenos ofrecidos.

   ii) El señor [redacted] podía negociar libremente con terceros. En tal sentido, la carta notarial enviada buscó solamente formalizar acuerdos previos e informar acerca de ciertas irregularidades incurridas por Paraíso Inmobilike.

4. Por Proveído 2 del 3 de setiembre de 2025, la Secretaría Técnica de la Comisión requirió a Paraíso Inmobilike que cumpla, en el plazo de dos (2) días hábiles, con informar sobre los medios, cantidad y frecuencia con que Inmobiliaria Muñoz habría difundido la imagen del mirador de su titularidad. Paraíso Inmobilike no presentó la información requerida.

5. Mediante Resolución 223-2025/CCD-INDECOPI del 21 de octubre de 2025, la Comisión declaró infundada la denuncia contra Inmobiliaria Muñoz. Esta decisión se sustentó en los siguientes fundamentos:

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

Infracción a la cláusula general

i) Inmobiliaria Muñoz reconoció haber utilizado el mirador de Paraíso Inmobilike; sin embargo, ello se habría efectuado con su autorización y en el marco de un vínculo comercial. No consta evidencia de que se haya usado la imagen del mirador para publicitar los lotes de la denunciada.

Sabotaje empresarial

ii) La denunciada no afirmó ni insinuó que las relaciones comerciales del señor [redacted] con la denunciante fueran desfavorables. El ofrecimiento de mejores condiciones es un ejercicio legítimo de la libre iniciativa privada. No consta alguna interferencia en la relación contractual existente entre dicho señor y la denunciante ni una inducción al incumplimiento de prestaciones esenciales entre ambos.

6. El 17 de noviembre de 2025, Paraíso Inmobilike apeló la Resolución 223-2025/CCD-INDECOPI, manifestando lo siguiente:

Sobre la infracción a la cláusula general

(i) Al publicar sin autorización una imagen editada del mirador para promocionar su marca, la denunciada no solo vulneró la propiedad y reputación comercial de la denunciante —hecho no desmentido por la contraparte—, sino que además indujo al público a creer falsamente que la estructura formaba parte de un proyecto autorizado.

Sobre el sabotaje empresarial

(ii) Su relación contractual con el señor [redacted] fue objeto de acciones dolosas por parte del señor [redacted] (en adelante, el señor [redacted]), gerente de la denunciada, materializadas en el envío de comunicaciones difamatorias con el fin de perjudicar dicha relación.

(iii) Existiría una denuncia penal por falsedad ideológica y estelionato en la carpeta fiscal 3436-2025[5]. Ello revela que el señor [redacted] ha realizado acciones destinadas a efectuar ventas fraudulentas de los terrenos adquiridos por Paraíso Inmobilike.

(iv) Para establecer el sabotaje empresarial no se requiere que haya un incumplimiento contractual entre el señor [redacted] y su empresa.

[5] En aquella oportunidad, Paraíso Inmobilike no indicó contra quién interpuso la referida denuncia.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

7. El 26 de marzo de 2026, complementado con escrito del 9 de julio de 2026, Inmobiliaria Muñoz señaló lo siguiente[6]:

Sobre la infracción a la cláusula general

(i) El ingreso al mirador se realizó para mostrar la vista panorámica de los terrenos colindantes a sus potenciales compradores, sin que la fotografía implique que dicho espacio se esté ofreciendo como un atributo o beneficio de los lotes en venta.

Sobre el sabotaje empresarial

(ii) No se ha acreditado una relación contractual previa entre el señor [redacted] y Paraíso Inmobilike. Esto, sumado a que tras la carta notarial Inmobiliaria Muñoz adquirió acciones y derechos sobre terrenos de la denunciante, contradice la existencia de un acto de sabotaje empresarial.

(iii) La denuncia penal no demuestra un acto de competencia desleal.

II. CUESTIONES EN DISCUSIÓN

8. De acuerdo con lo expuesto, la Sala Especializada en Defensa de la Competencia (en adelante, la Sala) debe determinar:

(i) si Inmobiliaria Muñoz ha incurrido en los actos de competencia desleal imputados[7];

(ii) de ser el caso, si corresponde imponer a Inmobiliaria Muñoz una sanción y la medida correctiva solicitada.

III. ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES EN DISCUSIÓN

III.1. Sobre la infracción a la cláusula general imputada

III.1.1. Marco normativo

---

6 En aquella ocasión la denunciada adjuntó seis escrituras públicas de compraventa de lotes realizadas a la denunciante, entre el 25 de mayo de 2023 y el 7 de febrero de 2024.

7 Conforme se ha indicado en la nota al pie 4, no serán objeto de pronunciamiento en esta resolución los extremos de la denuncia relacionados con presuntos actos de engaño y de violación de normas, ya que estos han sido desestimados en la Resolución 223-2025/CCD-INDECOPI y no han sido objeto de apelación.

En ese sentido, únicamente serán materia de análisis los fundamentos de la denuncia referidos a la presunta infracción a la cláusula general y los supuestos actos de sabotaje empresarial.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

9. El artículo 6 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal[8] consagra la denominada cláusula general, que proscribe y sanciona aquellos actos realizados por agentes económicos que, de manera objetiva, resulten contrarios a la buena fe empresarial y estén orientados a mejorar su posición en el mercado por medios distintos a la eficiencia económica. Si bien la dinámica competitiva implica que los empresarios puedan afectar la posición de sus competidores, dicho desplazamiento solo es legítimo cuando deriva del mérito competitivo y no genera reproche jurídico.

10. Por tanto, la buena fe empresarial opera como un límite que permite distinguir entre conductas competitivas tolerables y aquellas que constituyen actos de competencia desleal. La cláusula general cumple así una función residual, permitiendo sancionar comportamientos no previstos expresamente en el catálogo de actos previstos explícitamente en la ley, pero que encajan en la noción de deslealtad competitiva.

III.1.2. Aplicación al presente caso

11. De acuerdo con la resolución de imputación —y lo expuesto en la denuncia— Inmobiliaria Muñoz habría utilizado en la publicidad de los lotes de su proyecto "Condominio Rústico Los Portales Paraíso" una imagen del mirador construido por Paraíso Inmobilike. Según la denunciante, ello generaría en los consumidores la percepción de que dicha instalación formaría parte de los atributos asociados a la adquisición de los referidos lotes. A continuación, se muestra la imagen del mirador construido por la denunciante y aquella utilizada por la denunciada:

Foto del mirador construido por Paraíso Inmobilike	**Foto del mirador usada por Inmobiliaria Muñoz**
	

[8] **DECRETO LEGISLATIVO 1044, LEY DE REPRESIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL.**
Artículo 6.- Cláusula general
6.1.- Están prohibidos y serán sancionados los actos de competencia desleal, cualquiera sea la forma que adopten y cualquiera sea el medio que permita su realización, incluida la actividad publicitaria, sin importar el sector de la actividad económica en la que se manifiesten.
6.2.- Un acto de competencia desleal es aquél que resulte objetivamente contrario a las exigencias de la buena fe empresarial que deben orientar la concurrencia en una economía social de mercado.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

12. De manera primigenia, conviene poner de relieve que la denunciante no ha presentado medio probatorio alguno que permita identificar el escenario en el que la imagen cuestionada habría sido difundida. Lo anterior, pese a que tal información fue requerida por la primera instancia a través del Proveído 2. Por consiguiente, no resulta posible establecer si la fotografía fue utilizada en un contexto publicitario y/o concurrencial, de modo que revista aptitud para transmitir a sus destinatarios un mensaje orientado a promover la venta de lotes que formarían parte de su oferta comercial.

13. Al margen de lo señalado, la foto utilizada por la denunciada muestra, en primer plano, a un grupo de personas reunidas para una fotografía grupal. Varias de ellas visten prendas de color azul que incorporan el logotipo de la denunciada. Este símbolo también consta en un anuncio físico sostenido por algunos participantes y en la franja inferior de la referida imagen, en la cual se alude a la playa en la que se ubica (conocida como Playa Paraíso[9]). En segundo plano se exhibe, de forma meramente decorativa, una estructura en forma de corazón que integraría el mirador construido por Paraíso Inmobilike.

14. Lo expuesto revela que la fotografía controvertida no es capaz de transmitir a los consumidores los beneficios de la eventual adquisición de los lotes que integrarían el proyecto inmobiliario de la denunciada. Esto, pues dicha imagen no contiene referencias a precios, ubicación, características, condiciones de venta u otros aspectos positivos. Por ello, la estructura en forma de corazón exhibida no resulta susceptible de ser aprehendida por el público como un atributo de la compra de los lotes que conformarían el referido proyecto.

15. En contraste con lo señalado, otros medios publicitarios[10] dan cuenta de los lotes que ofrece Inmobiliaria Muñoz a través del “Condominio Rústico Los Portales Paraíso”[11], conforme se aprecia a continuación:

CONTINUA EN LA SIGUIENTE PÁGINA

9 De acuerdo con los términos de la denuncia, la Playa Paraíso, en la cual se encuentran los lotes ofrecidos por la denunciada, se ubica en Huacho a la altura del kilómetro 136 de la Panamericana Norte.

10 Difundidos en la red social *Facebook*.

11 La imagen cuestionada contiene, en su parte inferior, la denominación “Inmobiliaria Muñoz Playa Paraíso”. Asimismo, ha sido tomada en el terreno de la denunciante, el cual se encuentra ubicado de manera colindante con el predio donde la denunciada viene promocionando el proyecto “Condominio Rústico Los Portales Paraíso”.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

Publicidad de los lotes ofrecidos por la denunciada[12]





16. En estos anuncios se promueve la compra de lotes del proyecto inmobiliario anunciado, destacándose ciertas ventajas de aquellos, como su distribución, dimensiones, ubicación y vistas generales de la zona. Lo anotado permite observar que dichas piezas publicitarias no exhiben al mirador construido por Paraíso Inmobilike como un atributo asociado a la adquisición de los inmuebles promocionados por la denunciada.

---

12 La publicidad que se muestra ha sido aportada por Paraíso Inmobilike en su escrito de denuncia (fojas 11 y 12 del expediente).

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

17. Así pues, la imagen controvertida no destaca la presencia del mirador construido por Paraíso Inmobilike como una ventaja comercial de los lotes ofrecidos por la denunciada en el marco del proyecto denominado "Condominio Rústico Los Portales Paraíso". Dicho elemento aparece, más bien, como parte del entorno visual de la imagen cuestionada, sin ser presentado como un beneficio, atributo o valor agregado de los lotes promocionados.

18. En suma, esta Sala concluye que, a partir de una apreciación espontánea y conjunta de los elementos exhibidos en la imagen cuestionada, el público no entenderá que el aludido mirador forme parte de la oferta comercial del proyecto inmobiliario de la denunciada.

19. Conviene poner de relieve que el presente análisis no tiene por objeto determinar la titularidad de dicha infraestructura ni la existencia de autorizaciones para el uso de la imagen cuestionada. En efecto, la controversia radica en determinar si la referida imagen es susceptible de inducir a error a los consumidores o de afectar el proceso competitivo, mediante la difusión de un mensaje contrario a la buena fe empresarial, supuesto que no se configura en el presente caso.

20. Por lo expuesto, corresponde confirmar la resolución impugnada que declaró infundada la denuncia de Paraíso Inmobilike contra Inmobiliaria Muñoz por presuntos actos de infracción a la cláusula general.

III.2. Sobre los actos de sabotaje empresarial

III.2.1. Marco normativo

21. La tipificación de los actos de sabotaje empresarial se encuentra recogida en el numeral 15.1 del artículo 15 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal[13], en cuyo texto se indica que tal conducta ilícita consiste en:

> "(…) la realización de actos que tengan como efecto, real o potencial, perjudicar injustificadamente el proceso productivo, la actividad comercial o empresarial en general de otro agente económico mediante la interferencia en la relación contractual que mantiene con sus trabajadores, proveedores, clientes y demás obligados, y que tengan como efecto

[13] **DECRETO LEGISLATIVO 1044, LEY DE REPRESIÓN DE LA COMPETENCIA DESLEAL.**
Artículo 15.- Actos de sabotaje empresarial.
15.1.- Consisten en la realización de actos que tengan como efecto, real o potencial, perjudicar injustificadamente el proceso productivo, la actividad comercial o empresarial en general de otro agente económico mediante la interferencia en la relación contractual que mantiene con sus trabajadores, proveedores, clientes y demás obligados, y que tengan como efecto inducir a estos a incumplir alguna prestación esencial o mediante una intromisión de cualquier otra índole en sus procesos o actividades.
15.2.- Los actos que impliquen ofrecer mejores condiciones de contratación a los trabajadores, proveedores, clientes o demás obligados con otro agente económico, como parte del proceso competitivo por eficiencia, no constituyen actos de sabotaje empresarial.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

inducir a estos a incumplir alguna prestación esencial o mediante una intromisión de cualquier otra índole en sus procesos o actividades".

22. En tal sentido, se contempla que pueden acontecer dos (2) supuestos de sabotaje empresarial: (i) la interferencia en la relación contractual que un agente económico mantiene con sus trabajadores, proveedores, clientes u otros obligados, con el propósito de inducirlos a incumplir alguna prestación esencial; y (ii) cualquier otra forma de intromisión en los procesos o actividades de un competidor.

23. En consecuencia, independientemente de si la conducta se materializa a través de la intervención en los vínculos comerciales o mediante intromisiones directas en los procesos productivos u otras actividades empresariales, el elemento determinante de la infracción es su aptitud para perjudicar de manera indebida el desempeño competitivo del rival en el mercado.

24. De esta manera, el artículo 15.2 de la Ley de Represión de la Competencia Desleal establece que los actos que impliquen el ofrecimiento de mejores condiciones de contratación a los trabajadores, proveedores, clientes o demás obligados con otro agente económico, como parte del proceso competitivo por eficiencia, no constituyen actos de sabotaje empresarial.

III.2.2. Aplicación al presente caso

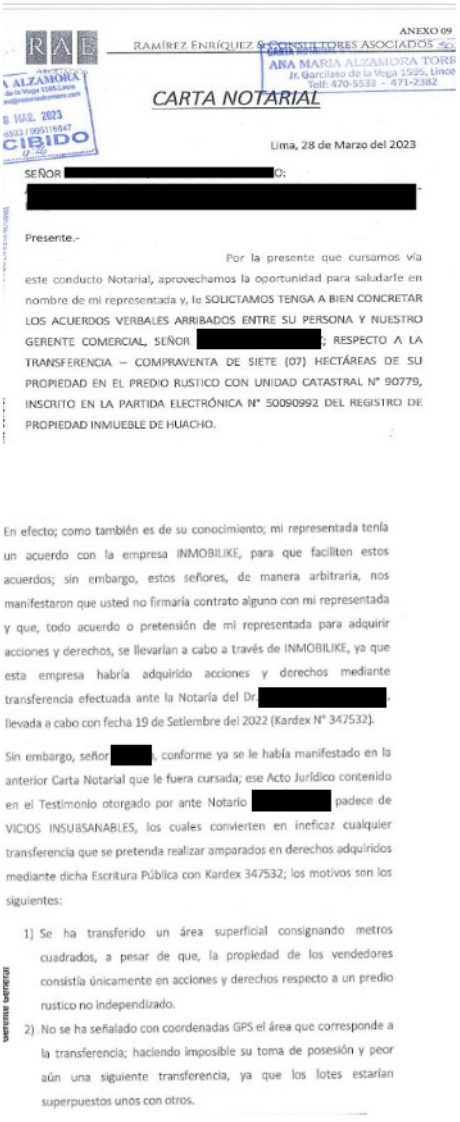
25. Paraíso Inmobilike sostuvo que el representante de la denunciada, el señor [redacted], estaría involucrado en la venta fraudulenta de terrenos. Al respecto, esto último no será analizado en la presente resolución, pues la conducta imputada se circunscribe a la actuación de Inmobiliaria Muñoz relacionada con una supuesta interferencia en la relación comercial que habría entre la denunciante y su proveedor (el señor [redacted]) mediante el envío de una carta notarial en la cual se aludiría a cobros excesivos, con la finalidad de excluir a la denunciante de la comercialización de los mencionados inmuebles.

26. A continuación, se muestran algunos extractos de la referida carta notarial enviada por Inmobiliaria Muñoz al señor [redacted]:

CONTINUA EN LA SIGUIENTE PÁGINA

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

CARTA NOTARIAL DE INMOBILIARIA MUÑOZ AL SEÑOR PÉREZ (2023)



ANEXO 09

RAMÍREZ ENRÍQUEZ & CONSULTORES ASOCIADOS S.C.

ANA MARIA ALZAMORA TORR
Jr. Garcilaso de la Vega 1595, Lince
Telf: 470-5533 - 471-2382

CARTA NOTARIAL

8 MAR. 2023
CIBIDO

Lima, 28 de Marzo del 2023

SEÑOR [redacted]O:
[redacted]

Presente.-

Por la presente que cursamos vía este conducto Notarial, aprovechamos la oportunidad para saludarle en nombre de mi representada y, le SOLICTAMOS TENGA A BIEN CONCRETAR LOS ACUERDOS VERBALES ARRIBADOS ENTRE SU PERSONA Y NUESTRO GERENTE COMERCIAL, SEÑOR [redacted]; RESPECTO A LA TRANSFERENCIA – COMPRAVENTA DE SIETE (07) HECTÁREAS DE SU PROPIEDAD EN EL PREDIO RUSTICO CON UNIDAD CATASTRAL N° 90779, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 50090992 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE HUACHO.

En efecto; como también es de su conocimiento; mi representada tenía un acuerdo con la empresa INMOBILIKE, para que faciliten estos acuerdos; sin embargo, estos señores, de manera arbitraria, nos manifestaron que usted no firmaría contrato alguno con mi representada y que, todo acuerdo o pretensión de mi representada para adquirir acciones y derechos, se llevarían a cabo a través de INMOBILIKE, ya que esta empresa habría adquirido acciones y derechos mediante transferencia efectuada ante la Notaría del Dr [redacted] llevada a cabo con fecha 19 de Setiembre del 2022 (Kardex N° 347532).

Sin embargo, señor [redacted], conforme ya se le había manifestado en la anterior Carta Notarial que le fuera cursada; ese Acto Jurídico contenido en el Testimonio otorgado por ante Notario [redacted] padece de VICIOS INSUBSANABLES, los cuales convierten en ineficaz cualquier transferencia que se pretenda realizar amparados en derechos adquiridos mediante dicha Escritura Pública con Kardex 347532; los motivos son los siguientes:

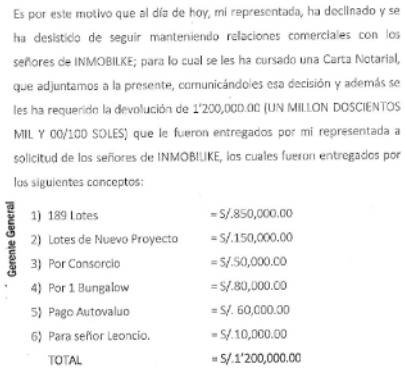
1) Se ha transferido un área superficial consignando metros cuadrados, a pesar de que, la propiedad de los vendedores consistía únicamente en acciones y derechos respecto a un predio rustico no independizado.
2) No se ha señalado con coordenadas GPS el área que corresponde a la transferencia; haciendo imposible su toma de posesión y peor aún una siguiente transferencia, ya que los lotes estarían superpuestos unos con otros.

SOLICITAMOS TENGA A BIEN CONCRETAR LOS ACUERDOS VERBALES ARRIBADOS ENTRE SU PERSONA Y NUESTRO GERENTE COMERCIAL (…); RESPECTO A LA TRANSFERENCIA -COMPRAVENTA DE SIETE HECTAREAS DE SU PROPIEDAD.

(…) como también es de su conocimiento; mi representada tenía un acuerdo con la empresa INMOBILIKE, para que faciliten estos acuerdos; sin embargo, estos señores, de manera arbitraria, nos manifestaron que usted no firmaría contrato alguno con mi representada y que, todo acuerdo o pretensión de mi representada para adquirir acciones y derechos, se llevarían a cabo a través de INMOBILIKE, ya que esta empresa habría adquirido acciones y derechos mediante transferencia efectuada ante la Notaría del Dr. [redacted], llevada a cabo con fecha 19 de Setiembre del 2022 (Kardex N° 347532).

Sin embargo, señor [redacted], conforme ya se le había manifestado en la anterior Carta Notarial que le fuera cursada; ese Acto Jurídico contenido en el Testimonio otorgado por ante Notario [redacted], padece de VICIOS INSUBSANABLES, los cuales convierten en ineficaz cualquier transferencia (…).

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe



Es por este motivo que al día de hoy, mi representada, ha declinado y se ha desistido de seguir manteniendo relaciones comerciales con los señores de INMOBILIKE; para lo cual se les ha cursado una Carta Notarial, que adjuntamos a la presente, comunicándoles esa decisión y además se les ha requerido la devolución de 1'200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL Y 00/100 SOLES) que le fueron entregados por mi representada a solicitud de los señores de INMOBILIKE, los cuales fueron entregados por los siguientes conceptos:

1)	189 Lotes	= S/.850,000.00
2)	Lotes de Nuevo Proyecto	= S/.150,000.00
3)	Por Consorcio	= S/.50,000.00
4)	Por 1 Bungalow	= S/.80,000.00
5)	Pago Autovaluo	= S/. 60,000.00
6)	Para señor Leoncio.	= S/.10,000.00
	TOTAL	= S/.1'200,000.00

Gerente General

(…), mi representada, ha declinado y se ha desistido de seguir manteniendo relaciones comerciales con los señores de INMOBILIKE; (…) además se les ha requerido la devolución de s/1'200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL Y 00/100 soles) que le fueron entregados por mi representada a solicitud de los señores de INMOBILIKE (…)

27. La carta notarial da cuenta de que Inmobiliaria Muñoz comunicó al señor [redacted] su interés en adquirir directamente determinados terrenos respecto de los cuales habrían existido acuerdos verbales previos. También se observa que la denunciada aludió a ciertas contingencias derivadas de una supuesta ineficacia de la transferencia de tales predios por parte del señor [redacted] a Paraíso Inmobilike por la presencia de vicios (vinculados a las características de los bienes enajenados e inconsistencias tributarias[14]) en el respectivo contrato. Estas circunstancias habrían desencadenado que cesaran sus tratos comerciales con Paraíso Inmobilike y que haya solicitado la devolución de los pagos realizados a la empresa denunciante, cuya suma total sería de S/ 1 200 000,00.

28. Lo señalado muestra que la mencionada comunicación no atribuye a Paraíso Inmobilike la realización de cobros “excesivos”, en los términos planteados en la denuncia y recogidos en la resolución de imputación de cargos. Antes bien, evidencia una comunicación directa con un proveedor orientada a acceder a mejores condiciones comerciales y a exponer las razones que, a criterio de la denunciada, justificaban dicho acercamiento. Por ello, su contenido no resulta capaz de afectar la relación comercial del señor [redacted] con Paraíso Inmobilike.

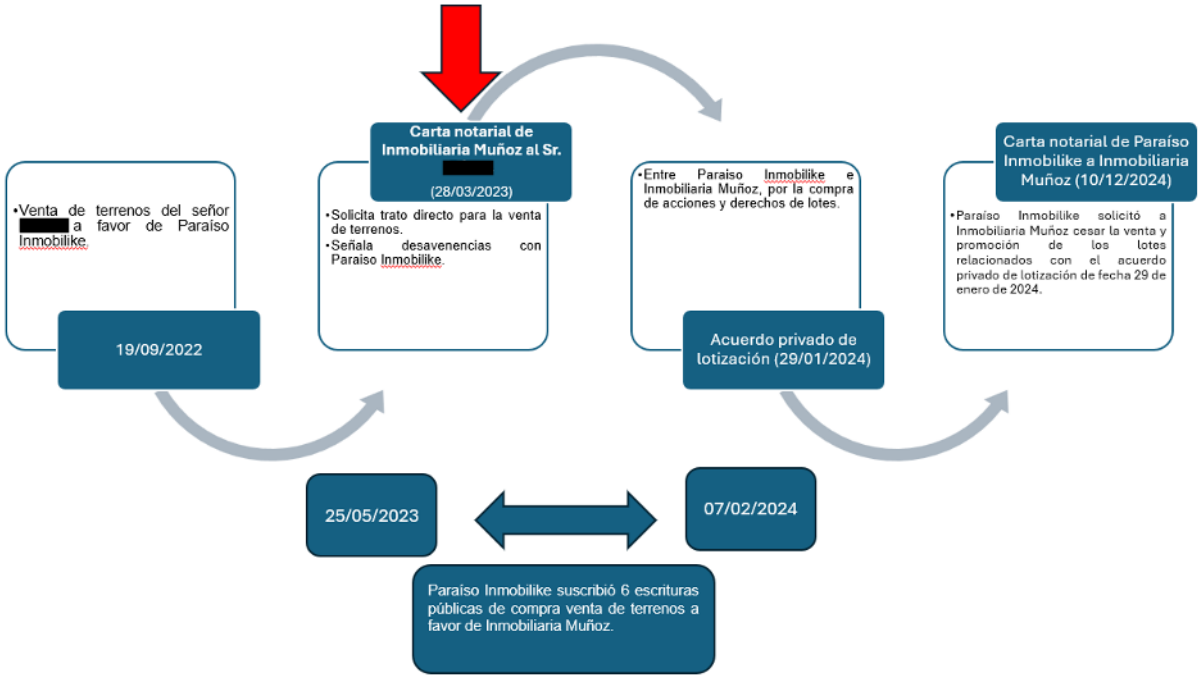
29. Una muestra de esto último es que, con posterioridad al envío de la carta notarial del 28 de marzo de 2023, las relaciones comerciales en torno a la venta de lotes en la Playa Paraíso, en las que han venido interviniendo Paraíso Inmobilike, Inmobiliaria Muñoz y el señor [redacted], continuaron desarrollándose:

---

[14] En específico, tales vicios obedecerían a que dicha transferencia se hizo en metros cuadrados pese a que la titularidad de dicha propiedad está en acciones y derechos sobre un predio rústico no independizado; además, no se habría delimitado el área transferida mediante coordenadas GPS, lo que impediría su adecuada identificación y posesión. Asimismo, se alega que la escritura pública contiene una declaración falsa respecto del pago del impuesto predial, pues existirían deudas pendientes desde el año 2011 y para sustentar dicha situación se habría presentado ante la notaría un documento presuntamente adulterado con sellos y timbres de la Municipalidad de Huacho.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

Hechos ocurridos antes y luego de la carta notarial



30. Como se aprecia, el vínculo comercial entre Paraíso Inmobilike y el señor [redacted] continuó desarrollándose luego del envío de la comunicación controvertida, sin que se advierta una afectación concreta derivada de su contenido.

31. En suma, dicha carta constituye una manifestación de la libre concurrencia en el mercado por parte de Inmobiliaria Muñoz, orientada a optimizar la adquisición de bienes de su interés y a exponer las razones que, a su criterio, justificaban tal actuación comercial. Asimismo, la comunicación remitida no atribuye a Paraíso Inmobilike la realización de cobros excesivos en el marco de sus relaciones comerciales previas con Inmobiliaria Muñoz, por lo que su contenido carece de aptitud para excluirla de la venta de bienes inmuebles.

32. Por lo expuesto, no existen elementos que evidencien la configuración de los actos de sabotaje imputados a través de la carta notarial en cuestión, por lo que corresponde confirmar la resolución de la primera instancia que desestimó la denuncia contra Inmobiliaria Muñoz.

IV. RESOLUCIÓN DE LA SALA

Confirmar la Resolución 223-2025/CCD-INDECOPI del 21 de octubre de 2025, en el extremo que declaró infundada la denuncia contra Inmobiliaria Muñoz S.A.C. por la presunta comisión de actos de competencia desleal en las modalidades de infracción a la cláusula general y sabotaje empresarial, supuestos establecidos en los artículos

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe

6 y 15 del Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal, respectivamente.

Con la intervención de los señores vocales Andrés Francisco Calderón López, José Abraham Tavera Colugna, Carlos Hugo Mendiburu Díaz, Ana Rosa Cristina Martinelli Montoya y Julio Carlos Lozano Hernández.

Indecopi Firma Digital
INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Firmado digitalmente por CALDERON LOPEZ Andres Francisco FAU 20133840533 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26.08.2026 14:44:54 -05:00

ANDRÉS FRANCISCO CALDERÓN LÓPEZ
Presidente

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú / Telf: 224 7800
e-mail: consultas@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe