

Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

BUENOS AIRES, 6 MAY 1982

19

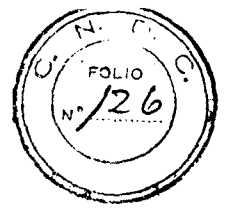
I. Las presentes actuaciones se formaron mediante la acumulación de tres sumarios distintos, todos iniciados de oficio por esta Comisión Nacional a raíz de parecidas noticias periodísticas. A fs. 20 obra la resolución que dispuso iniciar este expediente N° 110.968, contra el Centro de Martilleros de Miramar; a fs. 77/78 se agrega la que hizo lo mismo con el expediente N° 111.809, instruido contra el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Mar del Plata; y, por último, a fs. 105/106 luce la que decidió iniciar el expediente N° 114.305, donde se involucró el Centro de Martilleros de Necochea.

Los tres casos se originaron en similares noticias aparecidas en la misma época en distintos medios de difusión, donde se divulgaban listas de precios que eventualmente podrían restringir los mecanismos naturales de formación de precios del mercado de alquileres por temporada de vacaciones de las localidades recién mencionadas.

Y ya que dicha restricción podría comportar infracción al artículo 1° de la Ley 22.262, se emprendió la investigación pertinente. Cada sumario se sustanció por separado hasta su terminación; y una vez concluidos se dispuso su acumulación material por la providencia obrante a fs. 124, para su estudio y dictamen conjunto.

La acumulación resulta de la ostensible vinculación que los tres casos poseen entre sí. Los Centros de Martilleros de Miramar y de Necochea integran el Colegio de Mar del Plata, y sus respectivas conductas muestran esencial parecido y clara coincidencia temporal. Si a ello se une que en sus respectivas explicaciones no hay más que diferencias de mero matiz, se advierte la conexidad objetiva y subjetiva que es fundamento de la medida dispuesta.

II. El expediente N° 110.968 que ahora es cabeza de todo el legajo se orientó inicialmente al caso del Centro de Martilleros de Miramar. El recorte de fs. 1 corresponde a una publicación del diario "La Nación" del 11 de setiembre de 1981 y alude a una reunión convocada para aunar criterios respecto de los valores de la temporada, noticia que coincide con la que trae el periódico local de fs. 8. Posteriormente en "La Nación" del 2 y en "La Prensa" del 4 de noviembre del mismo año se informa acerca de una conferencia de prensa celebrada con la presidencia del Intendente Municipal de Mira-



Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

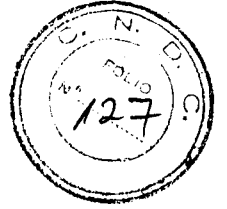
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

mar, para informar sobre turismo (fs. 29 y 33); pero si bien la última noticia limita su texto a dichas cuestiones, la primera, cuyo encabezado reza: "Turismo y precios en la ciudad de Miramar", incluye un subtítulo con datos concretos de precios de departamentos, hoteles y restaurantes. En su aclaración de fs. 34 el Entendente local subraya que esta última información de "La Nación" no fue recogida en el sitio que se indica como fuente.

La presentación del Centro de Martilleros agregada a fs.16 enfatiza que la reunión de setiembre procuró aconsejar prudencia en la estimación de precios, respaldándose en el acta que documenta la reunión y que en fotocopia se agrega a fs. 14/15. Más tarde, cuando presenta las explicaciones que autoriza el artículo 20 de la Ley 22.262, insiste en que nunca pretendió interferir en la libre formación de los precios sino que se limitó a sugerir a quienes intervinieran en operaciones inmobiliarias para que aconsejaran a las partes no superar ciertos toques que podrían perjudicar las operaciones mismas. Entiende que sus corredores asociados no son los oferentes del mercado ya que su intervención consiste en la mera intermediación entre locador y locatario; y que no tienen representación de ninguna de las partes, pues sólo pretenden acercarlas para que ellas concreten sus operaciones inmobiliarias (ver fs. 24/25).

III. El expediente N° 111.809 se labró respecto del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Mar del Plata, desde que apareció la noticia de "La Nación" del 28 de setiembre de 1981 cuyo recorte obra a fs. 36. Esta información, que coincide con las de los diarios "La Prensa", "Clarín" y "Ambito Financiero" de fs. 71, 72 y 73, consigna que la entidad "... dio a conocer el cuadro de valores estimativo para la "locación temporaria de inmuebles"; y acto seguido precisa niveles máximos y mínimos según períodos de la temporada y según la cantidad de ambientes de que se trate.

Por la nota de fs. 41/42 el Colegio aclara que esa reunión fue de un grupo de corredores que usó la sede de la entidad para tratar temas de su actividad, sin que el Colegio haya participado o respaldado la misma; y que los precios que en ella se citan son meramente indicativos para orientar a propietarios indecisos, suministrados en medio de reiterados reclamos de prudencia. La lista de asociados se agrega a fs. 53/56 y a fs. 69/70 se recibe declaración informativa al presidente del Colegio, que en la oportunidad pormenoriza los antecedentes del caso y detalla las alternativas de la reunión recién mencionada, a la que admite haber asistido como corredor de la plaza y no como presidente de la entidad que representa.



Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

A fs. 82/83 el Colegio brinda las explicaciones del artículo 20 de la Ley 22.262, que en lo sustancial repiten las expresiones volcadas en la declaración informativa recién mencionada. Vuelve a destacar que la participación de la entidad se limitó a facilitar un salón de reuniones a sus miembros colegiados a fin que de ellos aunaran criterios sobre precios de alquileres en la temporada de verano; e insiste también en que dichos criterios consultan las inquietudes de la autoridad de turismo tanto municipal como provincial.

IV. Por último el expediente 114.035 se inició para atender al caso suscitado con el Centro de Martilleros de Necochea, desde que se publicó la noticia que luce a fs. 91. En este caso el suelto identifica como fuente a la Subsecretaría de Turismo de la Municipalidad local y consigna las listas de precios correspondientes a los departamentos, casas, carpas y sombrillas.

A fs. 103 el Subsecretario de Turismo del municipio hace saber que las tarifas informadas por la noticia se obtuvieron del Centro implicado; y posteriormente a fs. 109 y 110 se agregan copias de las notas enviadas por el nombrado funcionario municipal al mismo Centro para solicitar información de valores para la temporada.

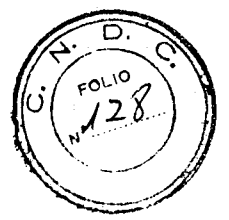
Quando el Centro de Martilleros de Necochea suministra sus explicaciones a fs. 123 se limita a señalar que, como en otras oportunidades, informó precios estimativos a solicitud de las autoridades locales. Y dice que dicha estimación se pronostica por un sistema de encuestas sobre el que ilustran las copias de fs. 112 a 120. Asimismo destaca que el 9 de octubre de 1981 el Centro publicó en un periódico local una explicación acerca de la forma de interpretar dicho pronóstico (ver fs. 111).

V. Las informaciones periodísticas que se han ido señalando en cada uno de los casos contienen datos concretos anticipando los precios de alquiler de inmuebles por temporada en Miramar, Mar del Plata y Necochea. El texto escrito de dichas informaciones connota ideas incompatibles con el libre funcionamiento del mercado, ya que justamente son sus mecanismos los encargados de establecer el precio cuando se obtiene equilibrio entre las fuerzas de oferta y demanda. Muy por en contrario las listas de precios de los recortes de fs. 29, 36 y 91 parecen acusar, con destacable rigidez y generalidad, la pretensión de dirigir dichas fuerzas hasta restringir la actividad del mercado en la forma que prohíbe el artículo 1º de la Ley implicada en autos.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

Esta Comisión Nacional ha destacado antes de ahora que el precio es una señal informativa que tiene que suministrar el propio mercado, para que oferentes y demandantes adecuen sus pretensiones hasta lograr dicha situación de equilibrio (ver el dictamen del 18 de agosto de 1981 en Expediente N° 100.676/81). Si el precio entonces no es más que un reflejo de las operaciones efectivamente realizadas en el mercado, un pronóstico que no se refiere a ellas y pretende planificar o determinar su comportamiento futuro, posee virtualidad para restringir el funcionamiento del mercado que se trate.

Ninguna duda cabe de que una información genérica que indica precios con tono asertivo puede comportar infracción al artículo 1° de la Ley 22.262, cuando proviene de personas con reconocida influencia en el sector. Y ninguna duda cabe tampoco que en los tres casos de autos, por encima de los matices que distinguen a unos de otros, medió información indicativa que no se extrajo de la realidad concreta de cada mercado. Las tres entidades arriesgan pronósticos futuros sin precisar su carácter de tales y aparentando referirse a un servicio tarifado; la más prolija de todas ensaya un mecanismo de encuesta visiblemente defectuoso, como que se limita a recoger los pronósticos individuales de sus corredores asociados.

Pero para afirmar la existencia de una infracción sancionable es preciso todavía un juicio de responsabilidad, que no puede extenderse en el caso sin lugar a la duda razonable. Si bien los elementos probatorios arrojados a la causa acreditan algún grado de participación de las entidades involucradas respecto de las noticias cuestionadas, otros aspectos confunden el panorama y complican el juicio cierto, toda vez que el análisis no consigue superar la incertidumbre que rodea el alcance exacto de las conductas en el caso.

En primer término se aprecia que toda la información traída al legajo se origina en las asociaciones de corredores que comparecieron en autos. Aunque enseguida se mezclan actos de la autoridad local la que aparece como portavoz de la noticia o agrega sin diferenciar tarifas por alquiler de carpas, que el municipio debe fijar por corresponderle la explotación de las playas.

En opinión de esta Comisión Nacional lo anteriormente expuesto puede haber distorsionado la decisión que conduce al acto analizado, fuera que dificulte sobremanera el juicio de paternidad sobre los aspectos más críticos de las noticias. Pero además la situación señalada se presenta en un contexto de franca competencia entre distintos lugares de veraneo y en su explicable propósito de preservarse cada uno de ellos comparativamente respecto de los



Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

demás. Si es exacto que la información constituye uno de los ingredientes de la competencia, también lo es que los precios, cuando en verdad reflejan la realidad del mercado, cumplen con esa importante función informativa. Y la confusión que se ha suscitado en autos estaría originada en parte en la puja de los mercados entre sí, o sea en los esfuerzos de cada uno por informar al público y atraer veraneantes a su seno.

Se reconoce especial relevancia a esta función informativa de los precios, porque los interesados en alquilar un inmueble para sus vacaciones tienen a menudo que movilizarse hasta los centros turísticos desde su lugar de residencia; de manera que la selección podría exigir un reconocimiento previo de los diferentes mercados, con el consiguiente costo para el turista que puede reducirse si dispone de información responsable capaz de orientar y facilitar su búsqueda. La información que se está analizando tanto puede constituir una modalidad restrictiva para el funcionamiento de los mercados en particular como puede ser también una manifestación de la competencia existente entre los diferentes mercados en general.

Y esta confusión obstaculiza el reproche porque en ella parecen caer todos los interesados en auspiciar un sitio en detrimento de los otros, quienes en su afán por preservar la competitividad entre los distintos mercados terminarían afectando el mismo principio en cada uno de ellos. Así se enfrenta un conflicto por el cual un defecto conceptual hace descuidar el funcionamiento de un mercado por defenderlo de la competencia de otros, aunque en rigor de verdad ese mismo objetivo se lograría por el sencillo resorte de cuidar que la información brindada sea correcta, exhaustiva y fundada en operaciones efectivamente realizadas entre los oferentes y demandantes del mercado en cuestión y con referencia a la libertad de contratación por las partes.

Considerando el asunto como información orientada a ubicar cada mercado en relación con los demás, estos datos de precios tienen valor comparativo y no serían reprochables. Si la información se utiliza para seleccionar un lugar, se preserva plenamente el funcionamiento del mercado en definitiva elegido. Pero puede ocurrir que el manejo ligero del punto termine limitando la influencia de la oferta o de la demanda, en cuyo caso aparece la hipótesis de infracción.

VI. No obstante lo expuesto, la dificultad para atribuir responsabilidad a las entidades investigadas indica aconsejar en atención a lo dis-



Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

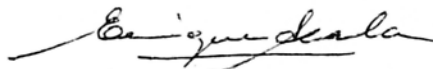
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

puesto por el artículo 13 del Código de Procedimientos en materia penal, aceptar las explicaciones suministradas por las entidades involucradas, disponiendo el archivo del legajo sin mas trámite.

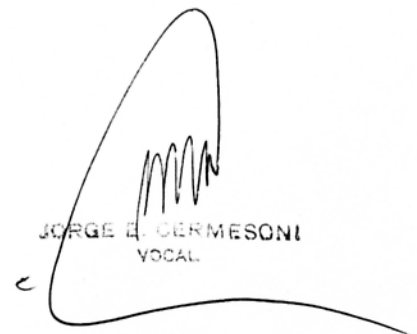
Dios guarde a V.E.



JULIO A. CUETO RUA
PRESIDENTE



ENRIQUE SCALA
VOCAL



JORGE E. GERMESONI
VOCAL



CARLOS MOYANO WALKER
VOCAL



FERNANDO GOLDARACENA
VOCAL

ES COPIA

131



Ministerio de Economía
Secretaría de Comercio

136

BUENOS AIRES, * 6 MAY 1982

VISTO el expediente número 110.968/81 (ex MCEIM) al que se encuentran acumulados los expedientes números 111.809 y 114.305, tramitados por la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia por presunta infracción a la Ley 22.262 por parte del CENTRO DE MARTILLEROS DE MIRAMAR, del COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE MAR DEL PLATA y del CENTRO DE MARTILLEROS DE NECOCHEA, y

CONSIDERANDO:

Que las actuaciones se formaron con motivo de las noticias periódicas que corren a fs. 1, 8, 29, 33, 36, 71/73 y 91 donde se atribuye a las entidades citadas en el visto la divulgación de listas de precios de alquiler de inmuebles por vacaciones en las localidades en que cada una funciona. Dichas noticias contienen datos concretos que anticipan el comportamiento de los precios para la temporada de verano.

Que las tres asociaciones de corredores brindan explicaciones en sus escritos de fs. 16, 82/83 y 123, coincidiendo en señalar que sus respectivas actitudes no trataron de influir los mecanismos naturales de formación de los precios de dicho mercado.

Que si bien los textos cuestionados trasuntarían ideas incompatibles con el libre funcionamiento del mercado, tal como lo propone la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia en su dictamen precedente corresponde aceptar las explicaciones brindadas por aplicación del principio consagrado en el artículo 13 del Código de Procedimientos en materia penal.

Que los elementos de convicción que señala dicho dictamen obstacu-

DR RICARDO LANDIN
JEFE DEPARTAMENTO DESPACHOS



ES COPIA

132

Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

nal de Defensa de la Competencia, a cuyos demás fundamentos se remite la presente por razones de brevedad (artículos 21 y 30 de la Ley 22.262).

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO

RESUELVE:


ARTICULO 1°.- Aceptar las explicaciones suministradas por el CENTRO DE MARTILLEROS DE MIRAMAR, el COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE MAR DEL PLATA y el CENTRO DE MARTILLEROS DE NECOCHEA de acuerdo con los artículos 21 y 30 de la Ley 22.262.

ARTICULO 2°.- Vuelva a la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia para la prosecución de su trámite.

ARTICULO 3°.- Comuníquese y archívese.

RESOLUCION N° **136**

Ing. ALBERTO DE LAS CARRERAS
SECRETARIO DE COMERCIO


CORPORACION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
JEFE DE DIVISION