



*Ministerio de Economía*

*Secretaría de Comercio*

*Comisión Nacional de Defensa de la Competencia*

35

BUENOS AIRES, 16 AGO 1983

SEÑOR SECRETARIO:

I. La formación de este legajo se decidió a raíz de las noticias a parecidas en dos diarios de esta Capital el 6 de octubre del año pasado, cuyos recortes se agregaron a fs. 1 y 2. Ambas publicaciones transcriben una noticia proveniente de la ciudad de Mar del Plata, donde el COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS de dicho Departamento Judicial habría entregado al Secretario de Turismo de la Municipalidad local "el listado tarifario tentativo de las locaciones temporarias para los meses del verano pasado. El diario "La Nación" diagrama el texto bajo el título "Tarifas de locaciones para la temporada marplatense" con dos subtítulos; el primero se denomina "cuadro tarifario" y allí se indican los precios máximo y mínimo para departamentos de uno, dos y tres ambientes según las quincenas, y el segundo explica las condiciones de estado, ubicación y pago conforme a las cuales las tarifas son válidas. Por su parte "La Razón" tiene por título "Los alquileres en Mar del Plata" y un texto de similar concepción que resume los precios mencionados; entre la noticia y el título se anticipa el contenido con caracteres destacados, donde se refiere que "se conocen ya los precios que habrán de abonarse" y se aclara que las tarifas no alcanzan a casas y chalets cuyos alquileres se rigen "por la relación entre la oferta y la demanda".

El informe de fs. 20 da cuenta de las diligencias cumplidas por personal de esta Comisión Nacional en la ciudad de Mar del Plata, que permitieron incorporar los antecedentes que obran entre fs. 4 y 19. A fs. 4 se agregó copia de una nota dirigida por el Secretario de Turismo de la Municipalidad de General Pueyrredón, donde se pide al COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS haga saber las tarifas vigentes para la próxima temporada de verano a fin de informar al público turista; dicha nota tiene fecha del 27 de setiembre de 1982 y el 28 se realizó la reunión de los colegiados que registraron su asistencia en la planilla de fs. 5/6 y acordaron los precios que se mencionan en el acta de fs. 7/9, después de lo cual se informó al requirente por los instrumentos de fs. 10 y 11 encomendándole su difusión en la opinión pública. A fs. 12, 13 y 14 se agregaron copias fotostáticas de las noticias aparecidas en los diarios marplatenses, que en cuadros destacados consignan los precios vigentes según quincenas en los alquileres de departamentos, y en sus textos informan de la reunión realizada el 5 de octubre último entre las autoridades del Colegio y el Secretario de Turismo municipal.

II. Por la resolución de fs. 22/23 esta Comisión Nacional dispuso



*Ministerio de Economía*

*Secretaría de Comercio*

*Comisión Nacional de Defensa de la Competencia*

instruir sumario de oficio contra el COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE MAR DEL PLATA, frente a la eventual infracción al artículo 1° de la Ley 22.262 que podría resultar de los antecedentes reseñados y de su eventual influencia para la libre formación de los precios.

A fs. 33/37 la presunta responsable presenta explicaciones usando la facultad que le otorga el artículo 20 de la Ley 22.262, que pide se le acepten. Empieza destacando que la entidad fue creada en 1975 por la Ley provincial 7021, y que por su virtud le corresponde el gobierno de la matrícula, la defensa de la libre competencia entre las personas que agrupa y la colaboración con las autoridades constituidas en lo referido a su actividad. Acto seguido subraya que desde mucho antes de la sanción de la Ley 22.262 dichas autoridades requieren la opinión de los asociados del Colegio para conocer por anticipado los precios de alquiler de las temporadas de turismo; y enfatiza que esa opinión no pretende fijarlos, pues ello corresponde a los propietarios de los inmuebles a alquilar, sino atraer el turismo hacia la ciudad. Puntualiza que la experiencia demuestra los beneficios derivados de esta práctica que no obstaculizó la libertad de contratación existente. A continuación hace hincapié en los términos de la nota del Secretario de Turismo que recabó la opinión, en la falta de obligatoriedad del informe consiguiente y en la función específica que tienen los miembros del Colegio para tasar propiedades, función que no puede ser sancionada. Y finalmente analiza el articulado de la ley para sostener la inexistencia de infracción por ausencia de perjuicio para el interés económico general, fuera de que de acuerdo con el artículo 5° de la Ley 22.262 la autoridad municipal ha convalidado el procedimiento al solicitar una opinión que el Colegio debía brindar de acuerdo con el artículo 18 inciso j) de la Ley 7021.

La providencia de fs. 39 dispuso iniciar la instrucción del sumario, en cuya virtud se incorporaron los antecedentes legislativos que lucen a fs. 44/79, la nómina de miembros de la presunta responsable de fs. 80/102 y copia de los antecedentes archivados en la Municipalidad de General Pueyrredón (fs. 108/127). Por último a fs. 128 se agregó la nota que remitiera a esta Comisión Nacional el Secretario de Turismo de dicho municipio, donde se afirma que los precios suministrados por la presunta responsable lo fueron dentro de los límites del artículo 18 inciso j) de la Ley 7021; y donde se consigna que el municipio actúa en forma coordinada con entidades marplatenses "en pos del objetivo común", que es el turismo.

Concluido el sumario se dio traslado a la presunta responsable (fs. 130) que presentó sus descargos en el escrito de fs. 136/137. Allí se remite a los argumentos anteriores, afirma que el expediente debió archivar al



## Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

### Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



inicio, destaca que del hecho en cuestión no resultó beneficio alguno y que por eso, porque interpreta que el beneficio es presupuesto para la sanción, el trámite no debió continuar hasta esta etapa. Concluye solicitando se declare la existencia de infracción, por cuanto lo hecho se ajustó a las leyes provinciales que regulan el ejercicio de la profesión.

A fs. 138/145 se agregó copia autenticada del dictamen final de esta Comisión Nacional y de la Resolución del Secretario de Comercio recaídos en el Expediente N° 110.968/81, que corre por cuerda separada y que tramitará anteriormente en esta misma sede contra el mismo Colegio por hechos similares a los de autos.

III. El episodio que dio lugar a la formación del sumario y que se atribuye al COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE MAR DEL PLATA se encuentra plena y debidamente acreditado en el legajo, tanto en sus aspectos fácticos como en los autorales, con correcta sujeción a las pautas de crítica probatoria recibidas en la ley de rito aplicable. Ninguna duda cabe que el 28 de setiembre del año pasado se realizó la reunión documentada en el acta de fs. 7/9, con la asistencia de las personas que firmaron la planilla de fs. 5/6. Y ninguna duda cabe tampoco que en dicha reunión se fijaron precios tentativos para "ser sugeridos por los profesionales a sus clientes" por alquileres de departamentos de uno, dos y tres ambientes en las distintas quincenas de la temporada pasada; lo cual se informó formalmente a la Municipalidad de Mar del Plata (fs. 10/11) y se difundió ampliamente en distintos diarios del país (fs. 1, 2, 12/14 y 124/126). Esta conclusión se obtiene por el mérito de las constancias que condujeron a la resolución de fs. 22/23, por la consulta del legajo fotocopiado a fs. 108 y siguientes y por las propias afirmaciones de la presunta responsable y de la Secretaría de Turismo de la Municipalidad local en sus presentaciones ya mencionadas.

Por otra parte el problema que se plantea en autos ya fue motivo del sumario anterior que corre por cuerda que finalizó sin sanción en razón de la duda suscitada sobre la que se hace mérito en el apartado V del dictamen respectivo, agregado en copia a fs. 138/143. Los criterios sentados allí han servido para despejar la confusión por entonces existente, pues dos de las entidades convocadas en dicha actuación no reiteraron al año siguiente la práctica cuestionada. Pero el Colegio de Mar del Plata más bien prefirió repetir la sugerencia de precios, actuando ahora a requerimiento del organismo municipal de turismo. Queda entonces planteado nuevamente el problema, lo que obliga a esta decidir la potencialidad restrictiva para el funcionamiento del mercado, derivada de la sugerencia de precios proveniente de una asociación que reúne a quienes intermedian entre la demanda y la oferta de inmuebles en alquiler. La ciudad de Mar del Plata es obviamente un centro turístico, que atrae personas de o

Handwritten signatures and initials.



*Ministerio de Economía*

*Secretaría de Comercio*

*Comisión Nacional de Defensa de la Competencia*

tros lugares para pasar sus vacaciones en el mar; y quienes se trasladan a la ciudad forman, es claro, la demanda de sitios de hospedaje que se satisfacen a las locaciones de los propietarios de inmuebles del lugar, que los entregan a los veraneantes por un precio. En este intercambio entre agentes de la oferta y de la demanda intermedian quienes ofician de corredores en el mercado inmobiliario, que por una comisión ayudan a concretar los negocios y que se asocian a la presunta responsable, por mandato del artículo 1º inciso c) de la ley provincial 7021.

Cabe hacer directa remisión al antecedente citado en lo que hace a los argumentos que sostienen que una sugerencia de precios tiene entidad para distorsionar el funcionamiento del mercado, mucho más cuando proviene de la entidad que agrupa a los entendidos en la materia a cuyo cargo está el asesoramiento de los propietarios integrantes de la oferta (véanse además los dictámenes en "COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA de oficio c/ CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA" del 18/8/81 y "COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA de oficio c/CAMARA DEL FLETE AL INSTANTE" del 17/11/81). Esta Comisión Nacional viene afirmando en forma reiterada que los procedimientos que sus traen la fijación de los precios al libre juego de la oferta y la demanda importan restricción para el funcionamiento del mercado que se trate, porque el precio constituye el reflejo de las operaciones efectivamente realizadas y consiste en una señal informativa que debe suministrar el propio mercado, indicando el punto de equilibrio donde oferentes y demandantes están de acuerdo en concretar sus transacciones (véanse los dictámenes en "COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA de oficio c/CAMARA DE INDUSTRIALES PANADEROS de la provincia de Catamarca" del 30/6/83 y "COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA de oficio c/CAMARA DE OPTICAS Y AFINES de la Unión de Empresarios de Jujuy" del 29/6/83, y los demás anteriores que allí se citan).

En rigor el texto del acta de fs. 7/9 demuestra que los asociados reunidos en la sede de la presunta responsable el 28 de setiembre de 1982 no hicieron sino acordar entre sí los precios que debían aconsejar a sus clientes para la temporada entrante; y no se necesita decir la importancia que tiene la opinión del corredor para lograr el consentimiento de las partes y concretar el negocio, especialmente en lo que se refiere al precio de la transacción. El acuerdo referido constituye una manera de condicionar seriamente las pretensiones de las partes en cada operación, por lo mismo que condiciona la opinión del corredor interviniente; y ese condicionamiento tiene indudable eficacia si una vez logrado el acuerdo se instrumenta su difusión masiva bajo la forma de tarifas establecidas. La lectura de los recortes agregados a fs. 1 y 2 da clara idea al interesado de los precios que tendrá que pagar si quiere veranear en Mar del Plata; lo cual significa que la demanda, desarticulada por provenir de otras ciudades del país, no tendrá oportunidad de hacer pesar su

es  
ley



## Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

influencia sobre el precio de la locación. De donde se infiere que la distorsión analizada además tiene potencialidad para causar perjuicio al interés económico general, pues como lo ha puesto de relieve esta Comisión Nacional dicho interés se preserva mediante el correcto funcionamiento del mercado que protege mejor la igualdad de quienes operan en él.

Las peculiares formas que rodearon el episodio objeto de estos autos subrayan la diferencia que existe con el caso del expediente acollarado, pues aquí no queda duda ninguna acerca de la cabal autoría del Colegio y de la responsabilidad que le corresponde en consecuencia. En este caso los precios se muestran como un servicio tarifado público, sin mezclarse con información referida a otras cosas y sin ocultarse su procedencia. Como además dichos precios se destacan por su rigidez y uniformidad según pautas estrictas previamente clasificadas, no puede quedar duda alguna en el ánimo del analista. El municipio siguió las documentadas indicaciones del Colegio, y los diarios se limitaron a reproducir, con total fidelidad, el material que les fue entregado en las fuentes que expresamente citan.

IV. Frente a este panorama no queda sino proceder de conformidad con lo previsto por el artículo 26 de la Ley 22.262. Porque los distintos argumentos que ensaya la presunta responsable no sirven para cohonestar su conducta. Algunas de sus afirmaciones se encuentran desmentidas por las constancias del legajo, y otras resultan francamente inconducentes al fin perseguido. Lo concreto es que un día después de recibida la solicitud del Secretario de Turismo se formalizó la reunión documentada en autos sin que pueda establecerse la forma de convocatoria de los asociados y sin que pueda encuadrarse el mecanismo a sambleario en alguno de los supuestos de la ley que rige su funcionamiento; durante dicha reunión, pese a que el número de asistentes es francamente exiguo en comparación con el total de asociados que acusa la lista de fs.80 y siguientes, se acordaron los precios de la temporada futura sin que pueda rescatarse del instrumento labrado ni el tenor de las distintas opiniones ni la calidad de los estudios que se invocan ni los criterios que en definitiva concluyeron en las tarifas publicadas después.

El Colegio dice actuar en defensa de la competencia entre sus asociados, pero lo desmiente la propia actitud analizada que elimina dicha competencia al fijarse pautas de valor uniformes según comunidad de opiniones y sin consulta al criterio personal del tasador formado después de examinar el inmueble a ofrecerse. La tasación del corredor sobre el bien de su cliente depende en general del mercado y en particular del propio bien de que se trate, fuera de constituir manifestación clara de la eficiencia y experiencia del corredor y forma concreta de competir con sus colegas por los encargos de los clientes a quienes interesan sus servicios. De modo que el acuerdo alcanzado en el

es  
ley  
7



## Ministerio de Economía

Secretaría de Comercio

### Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

seno de la entidad que agrupa a los especialistas limita el criterio individual y restringe la competencia ya indicada.

Invoca también el artículo 18 inciso j) de la ley provincial 7021, pese a que a su vista se advierte que dicho dispositivo no se vincula con este asunto (ver fs. 59); y si en realidad quiso mencionar el mismo inciso del artículo 16 de la ley citada, hay que responder que este supuesto contempla la colaboración a los poderes públicos, lo que lógicamente se refiere a actividades lícitas y no alcanza para legitimar actitudes contrarias a la ley. La solicitud del titular de Turismo del municipio de Mar del Plata en que se quiere respaldar la reunión del Colegio no se origina en una norma jurídica, lo cual es presupuesto necesario para que se justifique una conducta prohibida según el artículo 5° de la Ley 22.262. El texto de dicha norma sólo atiende a conductas que, por constituir el ejercicio legítimo de un derecho expresamente contemplado en el orden jurídico positivo, terminan siendo lícitas por más que se encuentren dentro del supuesto prohibitivo del artículo 1°, y obviamente este no es el caso de autos.

Tampoco cabe admitir el argumento defensivo que sostiene la inexistencia de perjuicio para el interés económico general, porque se confunde dicha idea con la de beneficio económico particular y con la de perjuicio patrimonial concreto. Esta Comisión Nacional tiene dicho que mediante la exigencia de perjuicio potencial para el interés económico general la ley está calificando la distorsión sufrida por el mercado, con la mira puesta en quienes pueden sacar provecho de su correcto funcionamiento. El interés económico general se identifica con el adecuado funcionamiento del mercado, porque de él la comunidad obtiene la posibilidad de gozar sus beneficios y se asegura que el precio y las condiciones del negocio que le interesa puedan reflejar equilibrio para lo que cada uno pretende, es decir que en el caso el locatario obtendría el máximo rendimiento de su dinero en el momento en que alquila y el locador puede hacer lo propio con su inmueble. Pero aquí la presunta responsable acordó precios anticipados para determinado tipo de locaciones veraniegas, acuerdo que tiene virtualidad para influir primero el criterio de los propios corredores que operan en el mercado y para condicionar también las pretensiones de compradores y vendedores que se informan por los diarios.

V. Lo que se deja dicho permite afirmar que el COLEGIO DE MARTILLOS Y CORREDORES PUBLICOS DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE MAR DEL PLATA incurrió en un acto distorsivo para el funcionamiento del mercado inmobiliario de locaciones temporarias de la localidad, que puede causar perjuicio al interés económico general, al echar mano de mecanismos tendientes a la unificación de sus precios. Dicho quehacer constituye infracción al artículo 1° de la Ley 22.262 y debe ser sancionado de acuerdo con el artículo 26 del mismo texto, por lo cual,

el  
ley



*Ministerio de Economía*

*Secretaría de Comercio*

*Comisión Nacional de Defensa de la Competencia*

consultando los índices mensurativos de los artículos 40 y 41 del Código Penal, se propiciará una multa de DIEZ MIL PESOS ARGENTINOS (\$a 10.000.-); y también la pertinente orden de cese contra la entidad mencionada, para que en el futuro se abstenga de ejecutar actos como el de autos.

VI. Por las consideraciones que se dejan expuestas, esta Comisión Nacional aconseja:

1°.- Se imponga al COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE MAR DEL PLATA la sanción de DIEZ MIL PESOS ARGENTINOS (\$a 10.000.-) de multa, por haber distorsionado la competencia en el mercado inmobiliario de locaciones por temporada de la ciudad de Mar del Plata mediante la instauración de mecanismos de unificación de sus precios (artículos 1° y 26 inciso c. de la Ley 22.262); y

2°.- Se dicte orden de cese contra la misma entidad, para que en el futuro se abstenga de fijar tarifas anticipadas para las locaciones de temporada como lo ha venido haciendo hasta ahora (artículos 1° y 26 inciso b de la Ley 22.262).

Dios guarde a V.E.

JORGE A. QUINTEROS  
PRESIDENTE

ENRIQUE SCALA  
VOCAL

JORGE E. CERMESONI  
VOCAL

CARLOS MOYANO WALKER  
VOCAL

FERNANDO GOLDAPACENA  
VOCAL

ES COPIA



278



Ministerio de Economía  
Secretaría de Comercio

BUENOS AIRES, 31 AGO 1983

VISTO el expediente N° 31.914/82, del Registro de la Secretaría de Comercio, tramitado por la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia de oficio contra el COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS del Departamento Judicial de Mar del Plata, por presunta infracción a la Ley 22.262, y

CONSIDERANDO:

Que como consta a fs.22/23 este expediente fue iniciado de oficio con motivo de las noticias aparecidas en diarios de esta ciudad y de otras localidades del país donde informaba de una reunión celebrada el 28 de setiembre de 1982 en la sede de la entidad mencionada en el visto, en el curso de la cual sus asociados habrían acordado precios máximos y mínimos de las locaciones de temporada para los departamentos de uno, dos y tres ambientes. El día cinco de octubre siguiente las autoridades del Colegio habrían entregado al Secretario de Turismo de la municipalidad local las planillas de precios para su difusión, como efectivamente ocurriera según las constancias de fs.1, 2, 12, 13 y 14.

Que a fs.33/37 la presunta responsable presentó explicaciones a firmando haberse limitado a suministrar información a la autoridad local de acuerdo con el artículo 18 inciso j) de la ley provincial 7021. Defiende los efectos de la práctica y sostiene que los precios acordados no son obligatorios y se corresponden con la facultad del corredor de tasar inmuebles. Cumplidas las diligencias del sumario consistentes en la incorporación de los elementos de fs.44/79, 80/102, 108/127 y 128 concluyó la investigación (fs.130) y se agregaron los descargos de fs.136/137, donde la presunta responsable reitera sus argumentos anteriores.

Que tal como lo señala el informe final de la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia debe tenerse por acreditado tanto el hecho o rigen del expediente como la responsabilidad que cabe al Colegio citado en el visto, es decir que se ha probado sin controversias la realización de la reunión documentada a fs.7/9 donde los asistentes que firmaron la planilla de fs.5/6 fijaron precios tentativos para ser sugeridos por los aso

CR. MIGUEL ANGEL ONORATO  
JEFE DEPARTAMENTO DESPACHO



ES COPIA



Ministerio de Economía  
Secretaría de Comercio

ciados a sus clientes en el alquiler de departamentos para la pasada temporada de verano. Y como dicha sugerencia tiene entidad para distorsionar el mercado implicado y causar perjuicio al interés económico general corresponde tener por configurada la infracción al artículo 1° de la Ley 22.262.

Que a mayor abundamiento cabe hacer directa remisión a los fundamentos que contiene el informe final de la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia ya mencionado, imponiendo además las sanciones que allí se propician (artículos 1° y 26 inciso c) y b) de la Ley 22.262).

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Imponer al COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS del Departamento Judicial de Mar del Plata la sanción de DIEZ MIL PESOS ARGENTINOS (\$a 10.000.-) de MULTA, por haber distorsionado la competencia en el mercado inmobiliario de locaciones por temporada de la ciudad de Mar del Plata mediante la instauración de mecanismos de unificación de sus precios (artículos 1° y 26 inciso c) de la Ley 22.262).

ARTICULO 2°.- Dictar orden de cese a la misma entidad, para que en el futuro se abstenga de fijar tarifas anticipadas para las locaciones de temporada como lo ha hecho hasta ahora (artículos 1° y 26 inciso b) de la Ley 22.262)

ARTICULO 3°.- Vuelva a la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia para la prosecución del trámite.

ARTICULO 4°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCION N° 278

*Alberto R. Noguera*  
ALBERTO R. NOGUERA  
SECRETARIO DE COMERCIO

*Miguel Angel Onorato*  
CR. MIGUEL ANGEL ONORATO  
JEFE DEPARTAMENTO DESPACHO